STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177

„Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“

Abwägung

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“
der Stadt Halle (Saale)

Vorlage zum Abwägungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Stand des Verfahrens 2
2. Beschlussvorschläge zur Abwägung 2
2.1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Fachbereiche der Stadt, betroffene Nachbargemeinden 5
2.2. Öffentlichkeit 102

1. Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02272). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 vom 13.01.2017 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 01.06.2017 bis zum 30.06.2017 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 10 vom 24.05.2017 erfolgt. Mit Schreiben vom 02.06.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.
Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2017/03341).
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 6 vom 21.03.2018, in der Zeit vom 29.03.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 07.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.
Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ eingegangen sind.
Alle in dieser Abwägung behandelten Stellungnahmen werden während der Ausschuss- und Stadtratssitzungen zu diesem Abwägungsbeschluss im Sitzungsraum im Original zur Einsichtnahme vorgehalten. Sie können auf Anfrage eingesehen werden.

2. Beschlussvorschläge zur Abwägung

In der Liste der Abwägungsvorschläge werden grundsätzlich aufbereitet:

- die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange, Fachbereiche der Stadt und der betroffenen Nachbargemeinden sowie die Inhalte der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- die Beschlussvorschläge zu den einzelnen, in den Stellungnahmen genannten Inhalten sowie die Begründungen/Erläuterungen der Stadt zu den Beschlussvorschlägen

Zur Erläuterung des Umgangs mit den Sachverhalten der Stellungnahmen sind die vier verschieden Möglichkeiten in Folge erklärt, unter denen die jeweiligen Sachverhalte einzuordnen sind. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um abwägungsrelevante Belange han-

delt und diese einer Abwägungsentscheidung des Stadtrates bedürfen (nachfolgend unter Nummer 1 und 2 aufgeführt und mit „**X**“ gekennzeichnet) oder ob es sich um Sachverhalte handelt, die aus den genannten Gründen nicht abwägungsrelevant sind, weil sie bereits berücksichtigt wurden (Nummer 3 und mit „✓“ – bereits in dem zur öffentlichen Auslegung beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt – gekennzeichnet) oder weil sie nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens sind (Nummer 4 und mit „**H**“ – Hinweis für nachfolgende Projektumsetzung – gekennzeichnet).
Bei Stellungnahmen ohne Einwände und Hinweise ist „keine Abwägung erforderlich“, falls keine Stellungnahme vorliegt, erfolgt der Vermerk: „Die Abwägungsentscheidung entfällt.“

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
1.		**Wird berücksichtigt.** Der vorgebrachte Sachverhalt wird durch eine Änderung oder Ergänzung von Planinhalten (textliche und zeichnerische Festsetzungen) 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 Beschlussvorschlags hingewiesen.	**X**	
2.		**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 Beschlussvorschlags dargelegt.		**X**
3.		**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.	✔	

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellung-nahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
4.		**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleit-planverfahrens.** Der vorgebrachte Sachverhalt ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Er 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 Beschlussvorschlags dargelegt.	**H**	

2.1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Fachbereiche der Stadt, betroffene Nachbargemeinden

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-1.	**DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Liegenschaftsmanagement Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig** Stellungnahme vom 10.04.2018			
	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. g. Planung. Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen unsererseits folgende Einwände. Mit dem Investor Globus wurde die Änderung der bestehenden Zufahrtsbaulast zum Grundstück der DB Netz AG vereinbart. Im vorgelegten Bebauungsplan ist eine abgeänderte Linienführung dargestellt, welche nicht mit der Deutsche Bahn abgestimmt wurde. Dieser Festlegung/Festsetzung widerspricht die Deutsche Bahn ausdrücklich.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Nach ablehnender Stellungnahme zum Vorentwurf im gleichen Wortlaut wurde die Linienführung mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Südost, Liegenschaftsmanagement abgestimmt. Es wurde am 20.07.2017 eine Zeichnung übersandt, in welcher die bestehenden und zukünftigen Wegerechte dargestellt sind. Am 01.08.2017 wurde per schriftlicher Nachricht der auch im Bebauungsplan gekennzeichneten Linienführung mit folgendem Wortlaut zugestimmt: „… nach Prüfung der eingereichten Unterlagen können wir Ihnen bestätigen, dass seitens der Deutsche Bahn keine Einwände gegen die geänderte Linienführung des gesicherten Wegerechtes bestehen.“		**X**
I-2a.	**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Kaiserslauterer Straße 75 06128 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 03.04.2018			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt J	berück-sichtigt N
	wir bedanken uns für die Beteiligung an Ihrer Planung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o.a. Planungen haben wir bereits mit Schreiben vom 20.06.2017, Ref.Nr.:70806505 an ……. und Ref.Nr.:71059279 an ……. Stellung genommen, diese Stellungnahmen gelten unverändert und ohne Einschränkung weiter. Das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Über den aktuellen Stand der Telekommunikationsanlagen können sie sich unter den Link https://trassenauskunft-kabel.telekom.de informieren. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass die ausführende Tiefbaufirma sich vor Beginn der Arbeiten im Internet unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de eine Trassenauskunft einholt. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanungen für Erschließungsanlagen bzw. Freianlagen sowie die Bauausführung und sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Auf die Planinhalte des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.	**H**	
I-2b.	**Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Kaiserslauterer Straße 75 06128 Halle (Saale)** Stellungnahme zum Vorentwurf vom 20.06.2017, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde:			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-2b.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen anzugeben. Im Rahmen dieser Vollmacht nehmen wir zu der o. g. Planung Stellung. Wir haben Ihre Unterlagen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ geprüft. Nach Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB bestehen von uns keine Einwände.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-2b.2	Im direkten Planbereich des Bebauungsgebietes befinden sich sehr hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung. Das Telekommunikationsnetz der Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. In der Anlage fügen wir den Bestandsplan der Telekommunikationsanlagen bei, den wir Ihnen aus technischen Gründen nicht in digitaler Form liefern können. Die farblich dargestellten Trassen bedeuten: Grün (durchgehend) = Rohrtrasse Blau (Punkt – Strich) = ui-Trasse Schwarz (Strich-Strich) =oi-Trasse Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb) Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.		**H**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	werden. Genaue Trassen- und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend. Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.			
I-2b.3	Wir bitten die Planung so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Betrieb der Telekommunikationslinien ist jederzeit zu gewährleisten. Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden. ist es erforderlich, uns rechtzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Ausführungsplanungen einzubeziehen, damit notwendige Maßnahmen der Telekom Deutschland GmbH im Einzelnen abgestimmt werden können. Die notwendigen Maßnahmen sind dann nach der Bauentscheidung vom Vorhabenträger der Telekom rechtzeitig, objektkonkret, begründet u. terminiert zur Bauausführung in Auftrag zu geben. Wenn eine koordinierte Verlegung/Änderung Sicherung unserer vorhandenen TK-Linien nicht möglich ist, ist es zur Realisierung notwendig, dass der Deutschen Telekom AG ein Zeitfenster im Rahmen der Baumaßnahme für Ihre Arbeit eingeräumt wird. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gern zur Verfügung.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.	**H**	
I-3.	**Energieversorgung Halle GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale)**			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt J	berück-sichtigt N
	Stellungnahme vom 05.04.2018			
	Stellungnahme des Fachgebietes Elektrotechnik zum Vorhaben: Stadt Halle/Saale Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenahaus Dieselstraße" und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan lfd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" Dem Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und dem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan lfd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" stimmen wir zu. Gleichzeitig übergeben wir Ihnen als Anlage Kopien der Planunterlagen, aus denen die Lage der Versorgungsleitungen (Elektrotechnik und Kommunikationstechnik der EVH) ersichtlich ist. Für die Errichtung von Netzanschlüssen für Strom und Gas, ist das Anmeldeverfahren der Energieversorgung Halle Netz GmbH einzuhalten. Im Randbereich des Planungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen und Trafostationen. Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsanlage ist nicht zulässig. Ansprechpartner für die Planung der Errichtung eines Stromnetzes inkl. Trafostationen, ist … . Wir weisen darauf hin, dass die Angaben nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Bauausführung jederzeit Änderungen unterworfen ist.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Die Hinweise betreffen die Objektplanungen für Erschließungsanlagen bzw. Freianlagen sowie die Bauausführung und sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Auf die Planinhalte des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.		**H**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Stellungnahme des Fachbereiches Fernwärme zum Vorhaben: Stadt Halle/ Saale Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenahaus Dieselstraße" und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan lfd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" Dem o. g. Vorhaben wird unsererseits zugestimmt. Im Bereich der Ottostraße befindet sich die Fernwärme-Primärtrasse 63. Falls der Kundenwunsch zur Fernwärmeversorgung besteht, kann auf Basis eines technisch/wirtschaftlichen Konzeptes eine Versorgung erfolgen. **Stellungnahme des Fachbereiches Gas zum Vorhaben:** Stadt Halle/Saale Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenahaus Dieselstraße" und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan lfd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" Dem Bebauungsplan Nr.177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und dem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan lfd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" stimmen wir zu. Wir übergeben Ihnen Kopien unserer Bestandspläne der in unserer Rechtsträgerschaft befindlichen Gasversorgungseinrichtungen (Gasleitungen, Stationen, Schiebergruppen u.s.w.). In unseren Bestandsplänen sind nicht alle Gas-Hausanschlüsse enthalten. Diese sind vor Ort (Gasmarken) zu beachten. Es ist der Teilrückbau der vorhandenen Gas-Niederdruckleitung ON 150 PE geplant. Weiterhin ist die Trennung und			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	der Teilrückbau des vorhandenen Gas-Hausanschlusses ON 100 PE geplant. Die Errichtung eines neuen Gas-Hausanschlusses in DN 200 PE, aus Richtung Dieselstraße, inkl. Straßen-querung ist vorgesehen. Ansprechpartner zur Planung des Gas-netzes ist … . Wir weisen darauf hin, dass die Anga-ben nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abge-leitet werden, da die Lage unserer Ver-sorgungsleitungen bis zum Beginn der Bauausführung jederzeit Änderungen unterworfen ist. **Stellungnahme der Sparte Stadtbe-leuchtung Halle zum Vorhaben:** Stadt Halle/Saale Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenahaus Dieselstraße" und Änderungsverfahren zum Flächennut-zungsplan lfd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstra-ße" Dem Bebauungsplan Nr.177 „Sonder-gebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und dem Änderungsverfahren zum Flä-chennutzungsplan lfd.-Nr. 30 „Sonder-baufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" stimmen wir zu. Bei Änderung oder Erneuerung der bestehenden Beleuchtungsanlage bit-ten wir die Stadtbeleuchtung Halle Ser-vice GmbH rechtzeitig mit einzubezie-hen. Sollten im Baugebiet Straßen mit öf-fentlicher Beleuchtung geplant sein, so ist eine Projektabstimmung mit der SHS GmbH notwendig. Bei den Planungen und Änderungen der Zufahrten, sind Lage und Verlege-tiefe der Beleuchtungskabel zu beach-ten und gegebenenfalls per Hand-schachtung festzustellen.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Halle, nebst zugehörigen Informationen, ist zu beachten. Bei der Neupflanzung von Straßenbäumen ist das Baumwachstum, hinsichtlich der Abstände zu den vorhandenen Lichtmasten, zu berücksichtigen. Privatstraßen werden generell nicht mit Energie aus dem öffentlichen Beleuchtungsnetz versorgt.			
I-4a.	**Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 13.04.2018			
	In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 12.07.2018 zum Vorentwurf des B-Planes und den darin enthaltenen Aussagen zur Trink-/Löschwasserversorgung sowie der Schmutz- und Regenwasserentsorgung. Die Belange der Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung der HWS sind in beiliegendem Schreiben aufgeführt.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Die Hinweise betreffen die Objektplanungen für Erschließungsanlagen bzw. Freianlagen sowie die Bauausführung und sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Die grundsätzliche Erschließung durch den Leistungsträger ist vorhanden. Auf die Planinhalte des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.	**H**	
I-4b.	**Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale)** b) Stellungnahme zum Vorentwurf vom 12.07.2018, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde:			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt J	berück-sichtigt N
	mit Schreiben vom 02.06.2017 haben Sie uns den Vorentwurf des Bebauungsplanes zugesandt. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung: **Trinkwasser und Löschwasser:** Das Grundstück ist derzeitig an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Vor Abriss der Bebauung (mindestens 6 Wochen vor den geplanten Abbrucharbeiten) ist ein Auftrag für die Trennung der vorhandenen Hausanschlussleitung an die Abteilung Anschlusswesen der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH zu erteilen. Auf dem Grundstück befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung 90 x 8,2 / 125 x 11,4 PE-HD. Diese bildet den Ringschluss zwischen der Dieselstraße und der Zeppelinstraße. Die Lage der Trinkwasserleitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan. Zu dieser Leitung ist eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Rohrleitung einzuhalten. Die Schutzstreifen müssen von der Errichtung betriebsfremder Bauwerke sowie von Bewuchs freigehalten werden. Die Flächen dürfen nur leicht befestigt werden. Einer Nutzung als Parkflächen stimmen wir zu. Geländeveränderungen, insbesondere Niveauänderungen, sind mit uns abzustimmen. Die Baumstandorte sind so anzuordnen, dass ein Mindestabstand zwischen Baum und Außenwand der Trinkwasserleitung von 2,50 m eingehalten wird. Im Bereich der geplanten Neubebauung ist die vorhandene Trinkwasserleitung umzuverlegen. Dazu ist zwischen dem Investor und der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH eine Vereinbarung zu Bau und Über-	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Die Hinweise betreffen die Objektplanungen für Erschließungsanlagen bzw. Freianlagen sowie die Bauausführung und sind in diesem Zusammenhang zu beachten. Die grundsätzliche Erschließung durch den Leistungsträger ist vorhanden. Auf die Planinhalte des Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen. Das Regenwasser wird entsprechend der möglichen maximalen Einleitmengen in das öffentliche Netz auf dem Grundstück zurückgehalten.		**H**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	nahme einer trinkwassertechnischen Anlage abzuschließen. Die Kosten für die Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung sind durch den Investor zu tragen. Als Anlage zu diesem Schreiben ist ein Lageplan mit einem Lösungsvorschlag für die vorzunehmende Leitungsumverlegung beigefügt. Löschwasser kann aus den im beigefügten Lageplan markierten Hydranten bei gleichzeitiger Benutzung in einer Menge von 96 m³/ h entnommen werden. Wir weisen darauf hin, dass auf die Vorhaltung von Löschwasser im öffentlichen Trinkwassernetz kein Rechtsanspruch besteht. Die Bereitstellung erfolgt lediglich nach Können und Vermögen. **Schmutz- und Regenwasser:** Das Grundstück Zeppelinstraße 5 ist abwassertechnisch bereits erschlossen. Zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist die öffentliche Vorflut durch den in der Ottostraße vorhandenen Mischwasserkanal DN 500 bedingt gegeben. Die maximale Niederschlagswassereinleitmenge ist für die Grundstücke Zeppelinstraße 3 und 5 wie bisher auf maximal 20 l/s zu begrenzen. Die derzeitig unter den Hausnummern 7-12 geführten Grundstücke leiten das anfallende Niederschlagswasser über eine private Leitung in Richtung des Heizkraftwerkes ab. Da sich diese Leitung nicht im Eigentum der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH befindet, können wir diese Leitung nicht für die Entwässerung des neu zu errichtenden SB-Warenhauses berücksichtigen. Daher ist dieser Bereich mitsamt der restlichen Fläche des B-Plangebietes über die vorhandene Einleitung in die			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Ottostraße zu entwässern. Aufgrund der besonders kritischen hydraulischen Situation im Gebiet darf die bisher genehmigte Einleitmenge von 20 l/s dabei nicht überschritten werden. Das für diese Drosselmenge und die angeschlossene befestigte Fläche erforderliche Rückhaltevolumen ist z.B. in einer Zisterne zu schaffen. Ein Notüberlauf ins öffentliche Netz ist nicht zulässig. Entsprechende Drossel- und Niederschlagswasserrückhalteeinrichtungen sind vorzusehen. Die Einhaltung dieser Einleitmenge ist zu gewährleisten und uns nachzuweisen. Die zusätzliche Ableitung über den vorhandenen Privatkanal zum Heizkraftwerk würde eine privatrechtliche Einigung zwischen dem neuen Eigentümer und dem Heizkraftwerk erfordern. In diesem Fall wäre jedoch das Gesamtentwässerungssystem (inkl. Entwässerung Heizkraftwerk) nachzuweisen. Auch der Abfluss vom Heizkraftwerk darf sich gegenüber dem Bestand nicht erhöhen. Zur abwassertechnischen Entsorgung ist der bereits vorhandene Grundstücksanschlusskanal (direkte Verbindungsleitung zwischen dem o.g. öffentlichen Mischwasserkanal und dem privaten Kontrollschacht) auf dem Grundstück Zeppelinstraße 3 auch weiterhin zu nutzen. Dieser Grundstücksanschlusskanal wird gemeinsam mit dem Grundstück Zeppelinstraße 3 genutzt. Die ungefähre Lage und Verlauf ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt. Einer Neueinbindung wird unsererseits nicht zugestimmt. Unserer Kenntnis nach nutzen die Grundstücke Zeppelinstraße 3 und 5 (Fahrbahn) einen gemeinsamen Rückstaukanal, der sich nach der Grundstücksteilung aller Wahrscheinlichkeit nach auf dem Grundstück Zeppelinstraße 3 befindet.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt J	berück-sichtigt N
	Sollte eine Versickerung über Sickerstränge bzw. Sickerschächte vorgesehen werden, so ist hierfür die Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Halle (Saale) einzuholen und uns vorzulegen.			
	Abfallentsorgung: Die Belange der Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung der HWS sind in beiliegendem Schreiben aufgeführt. Nach Prüfung aller Dokumente kommen wir zu folgender Stellungnahme: Da wir auf dem Bebauungsplan keine gekennzeichneten Flächen für Müllstandplätze erkennen können, bitten wir das Ingenieurbüro folgende Vorschriften laut Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) zu beachten: Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) § 6 Abs. 1 Anschluss- und Benutzungszwang ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Überdies müssen die Müllstandplätze nach den Anforderungen gemäß § 26 Abs. 7 Bereitstellung und Abfuhr der Abfallbehälter am Abfuhrtag, Standplätze Anlage 3 der AbfWS Halle (Saale) geplant und errichtet werden. Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die Verkehrsflächen großzügig zu bemessen sind, sodass eine Straßenführung entsprechend den Vorgaben der DGUV Vorschrift 43 (bisher BGV C27) – Müllbeseitigung möglich ist. Obendrein bitten wir Sie, die DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ in Ihre Stellungnahme miteinzubinden. In dieser	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Die Hinweise und Vorschriften zur Abfallentsorgung werden in der Ausführungsplanung und Umsetzung des Vorhabens beachtet.		**H**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	DGUV Information sind einschlägige Anforderungen an Straßen (Breiten, Durchfahrtshöhen, Wendeanlagen, Tragfähigkeit) für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen zusammenzutragen. Wir heben hervor, dass bei der Entstehung der Müllstandplätze, die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung, miteinzubeziehen ist. Nimmt das zuständige Ingenieurbüro keinen Kontakt mit der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH auf, behalten wir uns vor, den Müllstandplatz mit Absprache des Fachbereichs Umwelt der Stadt Halle (Saale) nach der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) baulich ändern zu lassen. Ferner bitten wir Sie nach Fertigstellung Ihrer Stellungnahme, der Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung, ein Duplikat zur Verfügung zu stellen.			
I-5.	**Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG) Postfach 200658 06007 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 24.04.2018			
I-5.1	wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 07.03.2018 und die uns übergebenen Planunterlagen. Hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme. Die durchgesehenen Unterlagen und die zusätzlich vorliegende VTU (Quelle [39]) beinhalten im aktuellen Stand nachteilige Auswirkungen auf die Betriebsführung der im Bereich verkehrenden Straßenbahn- und Buslinien der HAVAG. Fahrzeitverlängerungen und eine weitere Ausdehnung der Streuung (Ankunftszeiten) sind die Folge. Neben den wirtschaftlichen Auswirkungen auf die HAVAG (Fahrzeug- und Personal-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs zu berücksichtigen. Die (verkehrlichen) Auswirkungen der Planung wurden dazu in einer Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) (VSC		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	einsatz) entstehen erhebliche Auswirkungen auf die Kunden: Pünktlichkeit, Umsteigebeziehungen etc. Die Linien 26 und 43 stellen den Anschluss von Halle-Süd zur S-Bahn S3 von/nach Leipzig am Bahnhof Halle Messe her. Änderungen in Fahrzeit und Pünktlichkeit hätten große Auswirkungen auf diese Fahrtbeziehung.	Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) analysiert. Diese Untersuchung weist nach, dass mit Anpassungen, insbesondere am Knotenpunkt Merseburger / Diesel- / Damaschkestraße, die prognostizierten Verkehrsmengen in ausreichender Qualität abgewickelt werden können. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf den ÖPNV gelegt. Durch die parallel stattfindenden Planungen zum Stadtbahnprogramm in diesem Bereich, fand insbesondere auch eine Abstimmung mit der Einwenderin statt. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens reichen von reinen Parameteranpassungen der Lichtsignalanlagen, über die anderweitige Freigabe nicht benötigter Straßenbahnfanforderungen bis zu einer Erhöhung der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Behörde.		
I-5.2	Im Zusammenhang mit der BM Merseburger Straße Süd und der Planungen zum B-Plan 177 ist eine gesamtheitliche VTU für den Bereich zu erwirken (Ziel: keine nachteiligen Auswirkungen Straßenbahn- und Busbetrieb=> Verbesserung der aktuellen Situation).·	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Im Zuge der Erarbeitung der Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) erfolgte ein Abgleich mit den Planungen des Stadtbahnprogrammes und der von der Einwenderin beauftragten VTU insbesondere im Bereich des Knotenpunktes Merseburger / Diesel- / Damaschkestraße. Weiterge-	**H**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		hende, detailliertere Planungen können im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen erfolgen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.		
I-5.3	Begründung: Allgemein: Ausweitung Umlaufzeit Knoten Damaschkestraße auf 120 s (aktuell ca. 90s). **Straßenbahn:** Die Berechnung des KP Merseburger / Diesel- / Damaschkestraße ist im Grundsatz richtig, spiegelt jedoch, wie auf Seite 18 der VTU beschrieben, nicht den tatsächlichen Verkehrsablauf wider. Insbesondere auf der Linie 2 können die fehlenden Phasen bei technischen Störungen Verzögerungen über zwei Minuten hervorrufen. Weiterhin kann die Ablaufqualität des MIV schlecht dargestellt werden, wenn 25 bis 50 Prozent aller Phasen durch die Straßenbahn beeinflusst werden und somit das „schlechtere" Programm hier maßgebend ist.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Grundverkehrsbelastungen wurden in Kombination von vor Ort durchgeführten Zählungen und den Daten der städtischen Verkehrsprognose ermittelt, die bewerteten Signalprogramme entstammen der aktuellen VTU der Lichtsignalanlage – dadurch wird der Planungsnullfall bestimmt, der Grundlage der Berechnungen in der VTU ist. Dabei wird der für den Knotenpunkt zur Ermittlung des aussagekräftigsten kritischsten Falls natürlich die „schlechteste“ Konstellation (Worst-Case-Szenario) zu Grunde gelegt, die durch die Fahrt der Straßenbahn beeinflusst wird. Der technische Störungsfall kann nicht als Grundlage von verkehrstechnischen Berechnungen dienen.		**X**
I-5.4	**Bus:** 1. Beim Fahrzeug welches in Richtung Diesterwegstraße fährt, wurde ein Halt an der Haltestelle Ottostraße nicht betrachtet. Durch die vorgelagerte LSA EVH/Globus, können hier im schlechtesten Fall Verlustzeiten von knapp zwei Umläufen (drei Minuten) entstehen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. Bushalt Ottostraße Den Bushalt gibt es heute bereits – er liegt jedoch hinter dem Knotenpunkt. Eine heute in der VTU berücksichtigte Busbeschleunigung wird auch für den Neubau der Lichtsignalanlage vorgesehen. In den in der VTU verwendeten stati-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		schen Rechenmodellen zur Leistungsfähigkeitsberechnung lässt sich dieser Zustand jedoch nicht abbilden. Inwiefern aber Verlustzeiten von drei Minuten entstehen können, erläutert die Einwenderin nicht.		
I-5.5	2. Trotz Nutzungsmöglichkeit des Rechtsabbiegerstreifens am KP Merseburger/Diesel- / Damaschkestraße kann es auf Grund des Rückstaus auf dem Geradeausstreifens zu Verzögerungen kommen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 2. Gemäß VTU übersteigen die Rückstaulängen die baulich geplanten Anlagen in der Regel nicht, da sich die signifikant erhöhten Verkehrsmengen vor dem Prognosehorizont 2030 vorrangig als Geradeausverkehr im Zuge der Haupt- und der Nebenrichtungen bewegen. Die von der Einwenderin skizzierte Situation wird im Normalfall nicht stattfinden.		**X**
I-5.6	3. Lt. VTU besteht kein Zusammenhang der Anlagen Dieselstraße / Globus etc. und Merseburger / Diesel- / Damaschkestraße. Da beide Anlagen jedoch im funktionalen Zusammenhang stehen (Abstand ca. 250 m) wäre eine Koordinierung beider Anlagen ratsam. Aufgrund der unterschiedlichen Phasenumläufe (90s/94s bzw.120s) besteht hier das Problem, dass die Streuung der Verlustzeiten auch bei schwachem Verkehr sehr groß ist. Hier kann im schlechtesten Fall bis zu 90 Sekunden Verlustzeit hinzukommen. Für den Busverkehr bedeutet dies: Fahrzeit Ri. Damaschkestraße: bis zu 3 Minuten zusätzlich (ohne Verkehrsstörungen) Fahrzeit Ri. HEP: bis zu 1 Minute zusätzlich (ohne Verkehrsstörungen)	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 3. Da bereits eine umfassende Koordinierung in der Hauptachse Merseburger Straße besteht, wird eine noch komplexere Koordinierung mit den Nebenästen, wie der Dieselstraße, eben durch unterschiedliche Umlaufzeiten noch problematischer. In der Ausführungsplanung zum Knotenpunkt wird dies aber noch einmal vertieft untersucht werden.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-5.7	In der Übersicht der Qualitätsstufen nach HBS wurden prinzipiell nur die Kfz-Ströme dargestellt und nicht der ÖPNV in Bezug auf den Straßenbahnverkehr am Knoten Merseburger Straße/Dieselstraße. Die Verlustzeiten für den Omnibus von bis zu 4 Minuten im Umlauf sind nicht akzeptabel! Es sind an allen Lichtsignalanlagen eine Ansteuerung durch Omnibusse vorzusehen. Es gilt prinzipiell der Grundsatz: Straßenbahn vor Omnibus,	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Da die Straßenbahn im Vorrang behandelt wird, ist für sie keine Darstellung einer Qualitätsstufe notwendig. Wie für den MIV wurde auch die grundsätzliche Leistungsfähigkeit für den ÖPNV erbracht. Verlustzeiten von bis zu 4 Minuten wurden dabei nicht ermittelt. Weitere Detaillierungen (z.B. ÖPNV-Beschleunigung) sind im Zuge der Ausführungsplanung vorgesehen.		**X**
I-5.8	Es ist zu prüfen, inwieweit an der LSA Ottostraße / Dieselstraße die Fußgängerfurt zweigeteilt werden kann, um auch gegenläufig eine Koordinierung zwischen den Anlagen Merseburger Straße/Dieselstraße, Roßbachstraße / Dieselstraße und Ottostraße / Dieselstraße zu erzielen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zweigeteilte Fußgängerfurt Auch die konkrete Planung der Ausführung der Fußgängerfurt ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, eine Untersuchung hierzu kann ebenfalls im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen erfolgen.		**X**
I-5.9	**MIV:** Durch den nicht betrachteten Einfluss der Straßenbahn entstehen weitere Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit im Knoten bzw. im Zulauf Dieselstraße von der Europachaussee kommend.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die wechselseitigen Einflüsse von Straßenbahnverkehr und MIV wurden in der VTU untersucht. Die VTU kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund des eigenen Bahnkörpers entlang der Merseburger Straße keine Betroffenheit des Straßenbahnverkehrs durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr zu verzeichnen ist. Die vorgeschlagenen Parameteranpassun-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		gen an der Lichtsignalanlage führen zu einer bedarfsorientierten Nutzung der Freigabezeiten, die auch künftig sicherstellt, dass jede ankommende Bahn unabhängig vom Verkehrsgeschehen auf der Fahrbahn eine ungehinderte Durchfahrt erhält.		
I-5.10	**Hinweis:** Die Dieselstraße weist einen breiten Straßenquerschnitt auf. Es besteht bei Einziehung der Flächen für den ruhenden Verkehr die Möglichkeit, die Anzahl der Fahrstreifen zu erhöhen. Diese Variante ist für eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit zu prüfen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Für die Dieselstraße ist bei der aktuellen und prognostizierten Verkehrsmenge durch eine Erhöhung der Fahrstreifen keine Steigerung der Leistungsfähigkeit zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit wird durch die Knotenpunkte bestimmt, in deren Bereich der gesamte Straßenquerschnitt genutzt wird.		**X**
I-6.	**Handelsverband Sachsen-Anhalt - Der Einzelhandel e. V.** **Leiterstraße 2** **39104 Magdeburg** Stellungnahme vom 04.05.2018			
I-6.1	Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" 1. Allgemein ist zunächst anzumerken, dass im Rahmen der Entwicklung Stadtentwicklungskonzept über Nahversorgungszentren und SB-Warenhäuser diskutiert wird. Wie der Gutachter in der letzten Runde am 24. dargestellt hat, liegt tendenziell ein Überbesatz mit SB-Warenhäusern vor. Berücksichtigt man, dass zumindest ein Restrisiko besteht, dass ein Teil der Fläche im HEP wieder an einen Lebensmittelbetreiber geht, könnte dies	**Keine Abwägung erforderlich.** Klarstellend ist anzumerken, dass sich die im Sachverhalt wiedergegebenen Aussagen nicht auf die Entwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes, sondern auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) beziehen. Der Verfasser der Stellungnahme bezieht sich insofern vermutlich auf die Arbeitskreissitzung zur Fortschreibung des EZK am 24.04.2018, in dem die Einschätzung bzw.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	die Einschätzung eher verstärken. Der Betreiber Globus geht auf seiner Homepage auch davon aus, dass der Standort in das Stadtentwicklungskonzept einbezogen werden muss.	Feststellung des Überbesatzes an SB-Warenhäusern seitens des Gutachters ohne Wertung erfolgte. Es handelt sich lediglich um eine Bestandsaufnahme der tatsächlichen Gegebenheiten im Vergleich mit anderen Kommunen. Ob der SB-Warenhaus-Überbesatz gut oder schlecht ist, kann nicht geschlussfolgert werden.		
I-6.2	2. Somit stellt sich die Frage, nach der Bewertung eines Leerstandes im HEP für die generelle Situation in Halle. Für das HEP ist dieser sicherlich sehr negativ. Eine Neuvermietung an ein anderes Lebensmittelunternehmen würde die Umsatzverteilungsaspekte verstärken. Vor diesem Hintergrund ist auch das generale Arbeitsplatzargument zu werten; hier stellt sich die Frage, ob die zusätzlichen Arbeitsplätze im Verhältnis zu den Bestandsarbeitsverhältnissen gesetzt wurden, oder ob es sich hier vorwiegend um zusätzliche Arbeitsplätze im Bereich der neu installierten Produktion - also Bäckerei und Fleischerei handelt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Frage des Integrationsgebotes zu sehen, inwieweit der neue Standort ein integrierter Standort ist.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Bei dem Projektvorhaben handelt es sich unter betrieblichen Aspekten um eine Standortverlagerung, da der komplette Bestandsbetrieb aus dem derzeitigen Standort im Halleschen Einkaufspark (HEP) zum Planstandort in die Dieselstraße verlegt wird. Der Umzug des Globus SB-Warenhauses ist jedoch planungsrechtlich nicht als Verlagerung zu bewerten. Bei dem zu erwartenden Rückzug von Globus aus dem HEP ist baurechtlich eine Nachnutzung des Standortes mit Lebensmitteleinzelhandel weiter möglich, da die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit mit der bloßen Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird. Die in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) durchgeführten Berechnungen basieren methodisch auf einer Neuansiedlung, wobei unterstellt wurde, dass die Globus-Fläche im HEP durch ein vergleichbares Lebensmittelkonzept in vollem Umfang genutzt wird.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		Mit dem Vorhaben sollen ca. 270 Arbeitsplätze in Halle (Saale) gesichert sowie etwa 80 weitere Arbeitsplätze infolge der Errichtung der Produktionsbereiche geschaffen werden. 1. zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4		
I-6.3	3. Im Hinblick auf die Umsatzumverteilung ist unseres Erachtens die Dynamik des Online-Handels nicht ausreichend berücksichtigt. Wir legen hier die aktuelle Prognose des HDE zu bei.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Auswirkungen des Online-Handels betreffen alle Lebensmittelanbieter gleichsam, somit können diese Auswirkungen nicht explizit für einzelne Unternehmen abgebildet werden. Durch die Wettbewerbsverschärfung werden sich die Umsatzumverteilungen für alle Marktteilnehmer in Halle ergeben. Profitieren werden hiervon Betriebe, die ebenfalls diese Vertriebsform nutzen. Der Anteil des Online-Handels im Segment Lebensmittel liegt bundesweit aktuell bei ca. 1 %, somit kann dieser Vertriebskanal nur eine äußerst geringe Marktdurchdringung erreichen. Zukünftig ist mit einem Wachstum in diesem Segment zu rechnen, wobei die Marktdurchdringung dieses Vertriebswegs auch perspektivisch deutlich unterhalb des durchschnittlichen Anteils des Online-Handels am Gesamtumsatz liegen wird.		**X**
I-6.4	4. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der Umverteilung zentrenrelevanter Sortimente. Hier muss man die besonderen Belange der Innenstadt-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Händler berücksichtigen, die durch gleichbleibende oder eventuell steigende Umsätze am neuen Standort betroffen sein können. Eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss ist stets attraktiver als eine im 1. OG - auch bei zurückgehender Fläche -. Eventuelle besondere Schutzvorschriften für herausragende Umsatzanteile im Non-Food-Bereich sind auch nicht durch bauplanungsrechtliche Vorgaben derzeit ersichtlich. Das von der BBE weiterhin vorgetragene Argument, es gäbe keine „Netzbereinigungen" bei großen Filialisten, ist in keinster Weise belegt. Hierzu bedürfte es weitergehender Untersuchungen; die Argumentation von Dr. Lademann & Partner erscheint in diesem Bereich nicht unnachvollziehbar. Im Nebenzentrum Süd sind Umsatzauswirkungen jenseits der 10% nicht völlig ausgeschlossen, wenn man vergleichbare Ansiedlungen im Lebensmittelbereich berücksichtigt.	1. zu besonderen Schutzvorschriften für Non-Food-Sortimente: In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die einzelnen Sortimente in ihrer maximalen Konfiguration festgelegt. Eine Erhöhung der jeweiligen Sortimente ist auf Grund der Definition der jeweiligen Maximalfläche je Sortiment nicht möglich. Auf dieser Basis erfolgten die Berechnungen in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017). Im Ergebnis wurde ermittelt, dass bei den Non-Food-Sortimenten nur sehr geringe Umsatzumlenkungen für die Innenstadt (Hauptzentrum Altstadt) zu erwarten sind (<1%). 2. zu „Netzbereinigungen“: Eine einzelfallbezogene Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche die wohnortnahe Versorgung ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse erfolgt (siehe Abschnitt 5.4: Auswirkungsanalyse des Verlagerungsvorhabens). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass nicht mit wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu rechnen ist. Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch Betriebsschließungen von bundesweit agierenden Filialunternehmen möglich sind, wobei gerade im Lebensmittelhandel ersatzlose Schließungen eher selten vorkommen. Dies beruht auf folgenden in der Praxis erworbenen Erkenntnissen und Erfahrungswerten: • Filialunternehmen versuchen grundsätzlich eine		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		möglichst kleinräumige Abdeckung mit ihren jeweiligen Märkten abzusichern. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit einer flächendeckenden Präsens und entsprechenden Marktdurchdringung. • Filialunternehmen des Lebensmittelhandels erwirtschaften eine hohe Flächenleistung, die ebenfalls eine hohe Leistungsstärke bedingt. Somit sind bei einem „verträglichen“ Umsatzrückgang noch keine standortgefährdenden Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere können Verluste einer Filiale aufgefangen werden. • Die in Halle bestehenden Lebensmittelmärkte (v.a. Discounter und Supermärkte) sind aktuell größtenteils bemüht, im Rahmen einer Standortoptimierung ihre Verkaufsflächen zu erweitern. Da sich diese Betriebe – die auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen - somit flächenseitig erweitern und optimal positionieren, ist von einer hohen Widerstandskraft dieser Filialbetriebe auszugehen. • In Halle hat sich die Anzahl der Discounter und Supermärkte im Vergleich der Jahre 2010 und 2017 – trotz der hohen Angebotsdichte und des starken Wettbewerbs – nicht vermindert. Die maßgeblichen Veränderungen in der Lebensmittelbranche in Halle waren in den letzten Jahren u.a. durch verschiedene Absiedlungen von Lebensmittelmärkten geprägt, die jedoch durch zahlreiche Neuansiedlungen überkompensiert wurden. Der Rückzug von		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		Märkten resultierte vor allem aus Gründen der Standortoptimierung, da verschiedene Standorte von Lebensmittelmärkten in Bezug auf ihre Größe bzw. ihre Standortqualität nicht mehr optimal aufgestellt sind. Insgesamt erfolgte seit dem Jahr 2010 eine Absiedlung von zehn Lebensmittelmärkten, wobei ein Rückgang der Lebensmittelverkaufsfläche um insgesamt rd. 6.200 m² zu verzeichnen war. Die Aufgabe von Märkten erfolgte dabei ausschließlich durch Lebensmitteldiscounter. Im gleichen Zeitraum erfolgten jedoch insgesamt 15 Neueröffnungen mit einem Flächenumfang von rd. 16.200 m². Neben dem expansiven Anbieter Netto Marken-Discount war auch eine verstärkte Ansiedlung von Supermarktkonzepten zu beobachten. Somit ist trotz der hohen Flächenausstattung in Halle keine flächendeckende Schließung von Lebensmittelmärkten zu beobachten; im Gegenteil erfolgt ein Ausbau der jeweiligen Marktposition der einzelnen Betreiber.		
I-6.5	5. Berücksichtigt man die aktuellen Aktivitäten zur Stärkung der Innenstädte, insbesondere auch des Bundeswirtschaftsministeriums und verschiedener anderer Akteure, sollte nochmals über besondere Schutzvorschriften im Hinblick auf diese Sortimente nachgedacht werden.	**Ist bereits berücksichtigt.** Die entsprechenden Sortimente wurden im Rahmen der gutachterlich ermittelten Verträglichkeit einzeln beschränkt festgesetzt. Dies bewegt sich innerhalb des Rahmens, wie bundesweit mit dem Beeinträchtigungsgebot umgegangen wird.	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-6.6	6. Unseres Erachtens empfiehlt sich daher eine Einbeziehung in die Neuentwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes, um auch für zukünftige Fälle einen Gleichlauf der Planungsentscheidungen zu ermöglichen.	**Wird berücksichtigt.** Klarstellend ist anzumerken, dass sich die im Sachverhalt wiedergegebene Aussage vermutlich nicht auf die Entwicklung des Stadtentwicklungskonzeptes (aktueller Stand ISEK mit Beschlussfassung November 2017), sondern auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) bezieht. Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) enthält die Empfehlung, das Konzept im Zeitraum von 5 Jahren ab Datenerhebung auf Aktualität zu prüfen und ggf. eine Aktualisierung durchzuführen. Dementsprechend hat der Stadtrat der Stadt Halle am 31.05.2017 den Beschluss gefasst, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der seit Beschlussfassung über das im Jahre 2013 beschlossene EZK eingetretenen Entwicklung fortzuschreiben. Teil der Aufgabenstellung des Stadtrates für die Fortschreibung ist die Prüfung des Standortes hinsichtlich der künftigen Zentrenstruktur der Stadt Halle. Mit Beschluss vom 19.12.2018 hat der Stadtrat die Berücksichtigung des Standortes als Sonderstandort SB-Warenhaus im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Mit Beschlusspunkt 3 des Feststellungsbeschlusses zu der Flächennutzungsplanänderung wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend angepasst.	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-6.7	7. Insofern sollte auch die Bewertung von Dr. Lademann & Partner und deren Berechnungen berücksichtigt werden, um im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung auf der sicheren Seite zu stehen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Der Plan-Umsatz des Globus SB-Warenhauses wurde auf Basis einer Marktanteilsprognose ermittelt. Mit diesem Umsatzwert (48,05 Mio. EUR) wurde auf Basis der geplanten Verkaufsfläche die Raumleistung des SB-Warenhauses berechnet. Somit wird die Kapazitätsauslastung der Verkaufsfläche deutlich und kann Vergleichswerten gegenübergestellt werden. Insbesondere kann so eine Plausibilitätsprüfung erfolgen, inwieweit die Umsatzprognose für das Planvorhaben von Globus belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen. Im Ergebnis ist folgendes festzustellen: • Die Raumleistung des neu projektierten Globus-Marktes an der Dieselstraße wird über den derzeit erzielten Werten am Standort HEP liegen. Insbesondere durch eine Sortimentsstraffung und eine Optimierung der Warengruppen wird Globus auf einer um rd. 990 m² geringeren Gesamtverkaufsfläche eine höhere Flächenleistung erzielen. Dabei ist geplant, vor allem die sog. Non-Food II-Sortimente um rd. 1.000 m² Verkaufsfläche zu verkleinern, da diese Warengruppen nur eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität besitzen, die aktuell deutlich unterhalb des Planwertes von 2,2 TEUR/m² liegt. • Für den Food-Bereich des Globus-Marktes errechnet		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		sich mit rd. 7,3 TEUR/m² eine hohe Raumleistung, da die Flächenleistung bei SB-Warenhäusern in diesen Abteilungen i.d.R. bei durchschnittlich rd. 7,1 TEUR/m² liegt (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017). Die hohe Raumleistung resultiert insbesondere aus dem attraktiven und leistungsfähigen Konzept von Globus, das ein hohes Augenmerk auf die Frische legt. Auf Grund der hohen Flächenleistung ist eine weitere Steigerung nicht realistisch und auch nicht möglich. Der Bereich Non-Food I (Drogeriewaren, Tiernahrung) wird eine geringere Flächenleistung von rd. 4,6 TEUR/m² erzielen. Die Werte sind mit anderen Drogeriewarenanbietern vergleichbar, da ein SB-Warenhaus in diesem Bereich ebenfalls eine hohe Sortimentskompetenz besitzt. Die Sortimente des Non-Food I werden insbesondere in Kombination mit dem Lebensmittelsortiment nachgefragt, so dass Globus in dem Segment der sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente über eine hohe Leistungsfähigkeit verfügen wird. • Die Raumleistung der Non-Food II-Sortimente sinkt verhältnismäßig stark ab, da ein SB-Warenhaus nur ein Teilsegment innerhalb der zahlreichen Branchen offerieren kann. Da in diesem Bereich insbesondere spezialisierte Anbieter eine deutlich höhere Sortimentskompetenz besitzen, er-		

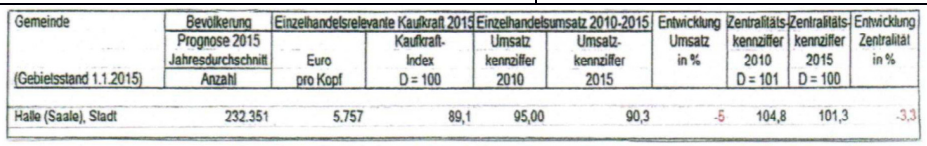
lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		reicht ein SB-Warenhaus nur eine geringe Raumleistung. Diese schwankt innerhalb der einzelnen Sortimente zwischen 1,1 TEUR und 3,6 TEUR, wobei der nivellierte Wert über alle Warengruppen bei 2,2 TEUR/m² liegen wird. Die Tatsache der Flächenverkleinerung der Non-Food II-Fläche um rd. 1.000 m² verdeutlicht, dass dieses Segment keine überdurchschnittliche Flächenleistung erwirtschaften kann. Wäre dies der Fall, würde Globus diese Flächen ausbauen bzw. zumindest gleiche Flächen an dem Standort Dieselstraße entwickeln. Das Gegenteil ist aber der Fall, da die Verkaufsfläche für diese Sortimente deutlich um rd. 24 % (-1.000 m²) im Verhältnis zur aktuellen Non-Food II-Verkaufsfläche verringert wird. Demzufolge ist sachlogisch eine höhere Flächenleistung nicht realistisch. Unter Zugrundlegung der gesamten Umsätze des Non-Food-Sortiments (11,25 Mio. EUR) und der Verkaufsfläche dieser Sortimentsgruppe (4.240 m²) ergibt sich eine durchschnittliche Raumleistung von rd. 2,7 TEUR/m². Dieser Wert liegt im oberen Bereich der bundesdurchschnittlichen Flächenleistung von SB-Warenhäusern für diesen Sortimentsbereich, da in diesem Segment eine Raumleistung von rd. 2,5 TEUR/m² branchenüblich ist (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017). Demnach besteht für den geplanten Globus-Markt eine realitätsnahe und standortangepasste Umsatz-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		prognose. Prinzipiell ist für das Globus SB-Warenhaus an dem Vorhabenstandort Dieselstraße eine weitere Steigerung der Erlöse auch unter Berücksichtigung der lokalen Standortrahmendaten nicht realistisch. Dies resultiert insbesondere aus • der im Bundesvergleich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Halle bzw. dem Umfeld des Projektstandortes, • dem vorhandenen Wettbewerbsdruck durch die hohe Anzahl von leistungsstarken Lebensmittelanbietern in Halle bzw. der relativ hohen betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte, • des hohen Bestands an angebotsaffinen Großflächenanbietern (v.a. durch Kaufland, real und die bestehenden Großflächenkonzepte von Edeka) in Halle, aber auch außerhalb der Stadt (bspw. real im Halle-Center in Peißen), • den standortspezifischen Rahmenbedingungen (v.a. integrierter Standort, keine Lage an einer Verkehrsachse bzw. kein dezentraler Standort, keine weiteren Magnetbetriebe am Standort), • dem begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiet und • einem nicht wesentlich zu steigernden Marktanteil, da angebotsaffine Lebensmittelbetriebe (SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte) und sonstige Anbieter (Supermärkte/Discounter) eine weitere Steigerung der Marktanteilsquote einschränke.		

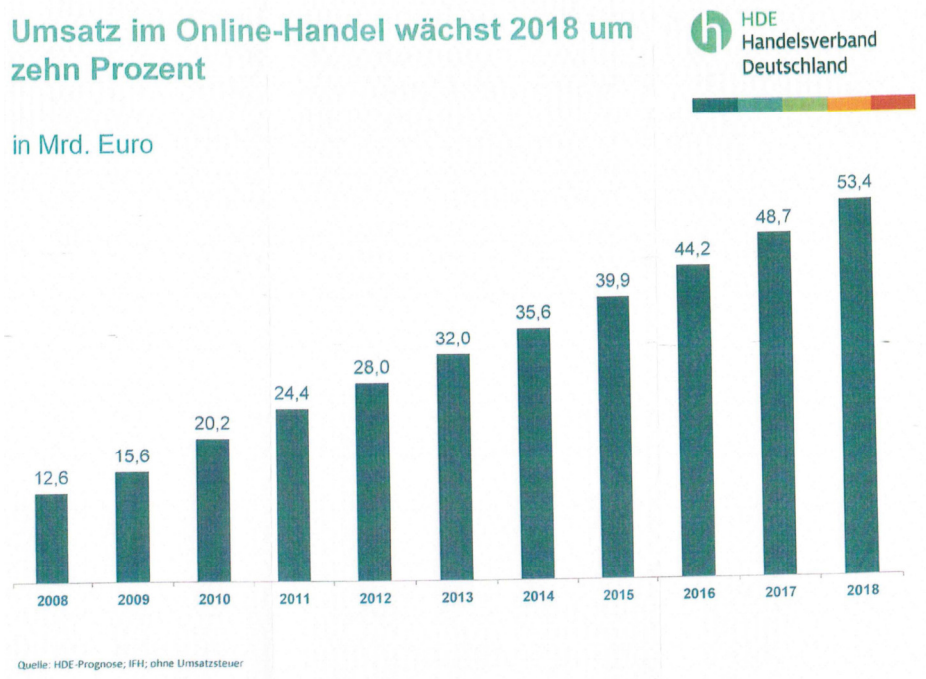
lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		Somit handelt es sich bei der dargestellten Umsatzprognose um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden Auswirkungen für die betroffenen Unternehmen den sog. „Worst-Case“ darstellen. Des Weiteren wurden die Erlöse des geplanten Globus-Marktes an der Dieselstraße um rd. 5 % höher als die aktuellen Umsätze im HEP angesetzt, obwohl die Verkaufsfläche an dem Projektstandort Dieselstraße im Vergleich zum HEP um rd. 990 m² geringer ausfallen wird. Im Vergleich mit öffentlich publizierten Daten zur Raumleistung von Globus wird das Projektvorhaben eine unterdurchschnittliche Flächenleistung erwirtschaften. Die angegebene Flächenproduktivität von rd. 6,4 TEUR/m² (bezogen auf einen Globus-“Vollstandort“) kann auf Grund des geplanten bzw. abweichenden Konzeptes am Standort Halle nicht erreicht werden. Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen: • Globus wird an dem neuen Projektstandort keine Tankstelle betreiben. Die Tankstelle weist eine extrem hohe Umsatz- und auch Flächenleistung aus, da auf einer äußerst geringen Fläche hohe Tankumsätze von meist mehreren Millionen Euro erzielt werden. • Am Standort Dieselstraße wird ebenfalls keine Waschstraße betrieben, so dass diese Erlöse dem Standort fehlen. Auf der anderen Seite sind diese Umsätze und auch die Erlöse der Tankstelle in die vorstehend genannten Vergleichswerte		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		zum Umsatz bzw. der Raumleistung mit eingeflossen. • Eine hohe Flächenleistung erreicht auch das Reifencenter, das an dem Projektstandort Dieselstraße ebenfalls nicht angesiedelt wird. Hier werden auf einer geringen Verkaufsfläche hohe Erlöse erzielt, zumal ein Großteil der Umsätze nicht dem Handel zuzuordnen ist, sondern aus Dienstleistungen bzw. Reparaturleistungen generiert wird. • In die vorstehende Umsatzprognose sind die Erlöse - anders als bei den veröffentlichten Zahlen - einer eigenen Gastronomie nicht eingeflossen, da diese nicht den Handelserlösen zuzuordnen sind. Im Gesamtmaßstab spielen diese einzelhandelsfremden Gastronomieumsätze für Globus eine wichtige Rolle und erhöhen ebenfalls den Gesamtumsatz eines Marktes. Die genannten Umsätze sind jedoch als nicht-einzelhandelsrelevant einzustufen. Die vorstehende Ausrichtung des Globus-Marktes zeigt, dass ein Vergleich mit den Umsatzzahlen eines „üblichen“ Globus-Marktes nicht möglich ist, da einzelne Angebotsbausteine von Globus am Standort Dieselstraße nicht umgesetzt werden bzw. einzelhandelsfremde Erlöse (Gastronomie) nicht berücksichtigt werden. Demnach werden die in der Statistik dargestellten Gesamterlöse und in Folge auch die sog. Raumleistung am Standort Dieselstraße naturgemäß geringer ausfallen. Eine weitere Erhöhung der		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		Raumleistung ist zudem unter dem Aspekt des Nachfragepotenzials nicht realistisch. Bei einer höheren Raumleistung ergibt sich auf der geplanten Verkaufsfläche ein ansteigender Umsatz, der jedoch bei dem gleichen Marktpotenzial zu einem höheren Marktanteil führen würde. Grundsätzlich versorgen sich Konsumenten jedoch nicht nur bei einem Anbieter, sondern i.d.R. bei verschiedenen Betriebstypen. So wird bspw. der Einkauf von Frischeprodukten und qualitativ höherwertigen Lebensmitteln vorwiegend bei Supermärkten, der preisorientierte Einkauf bspw. bei Discountern und der sog. Wochenendeinkauf vorwiegend bei Verbrauchermärkten / SB-Warenhäusern getätigt. Da die Marktdurchdringung eines SB-Warenhauses bzw. auch anderer Lebensmittelkonzepte nicht beliebig steigerungsfähig ist, ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt auch die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für das Vorhaben dar, so dass auch die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die betroffenen Anbieter im Einzugsgebiet des Globus-Marktes abgebildet werden. Dieser Worst-Case-Ansatz wird auch in dem Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella bestätigt. Das Büro Dr. Acocella hat in einer aktuellen Überprüfung der Ergebnisse des Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 04.12.2018 festgestellt, dass		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das SB-Warenhaus Globus in der Dieselstraße zu erwarten sind (siehe auch Anlage 6 zu dieser Abwägung). Zum erwähnten Lademann-Gutachten siehe auch Anlage 1c.		
I-6.8	8. Abschließend noch eine Anmerkung zu den Berechnungen in dem BBE Gutachten: Seite 41: Hier wird die Bevölkerungsentwicklung aufgrund der stadteigenen Statistik zugrunde gelegt und aufgrund der zu erwartenden leichten Rückgänge in Kombination mit der Kaufkraftsteigerung von nur geringen Auswirkungen durch das zusätzliche Umsatzvolumen ausgegangen. Zum einen stellt sich die Frage, ob tatsächlich die Bevölkerung in der Größenordnung zurückgeht; aber unterstellt, die städtischen Zahlen treffen zu, dürfte die Prognose zur Umsatzentwicklung problematisch sein. Schaut man sich die Zahlen über die Jahre (siehe Tabelle) an, stellt sich keine starke Kaufkraftsteigerung heraus. Im Übrigen muss auch hier der inflationsbedingte Effekt abgezogen werden.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die aktuellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Halle gehen für die Gesamtstadt bis 2030 von einer stabilen Einwohnerentwicklung aus. Die Nichtberücksichtigung der noch moderat negativen Bevölkerungsprognose ist danach vertretbar, zumal in der aktuellen Prognose des ISEK ein Bevölkerungszuwachs für die Stadt Halle (Saale) insgesamt und für den Stadtteil Südwest ein signifikant geringerer Bevölkerungsrückgang bis 2025 prognostiziert werden.		**X**
				

Gemeinde	Bevölkerung	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2015		Einzelhandelsumsatz 2010-2015		Entwicklung	Zentralitäts-	Zentralitäts-	Entwicklung
	Prognose 2015 Jahresdurchschnitt	Euro	Kaufkraft-Index	Umsatz kennziffer	Umsatz-kennziffer	Umsatz in %	kennziffer 2010	kennziffer 2015	Zentralität in %
(Gebietsstand 1.1.2015)	Anzahl	pro Kopf	D = 100	2010	2015		D = 101	D = 100	
Halle (Saale), Stadt	232.351	5.757	89,1	95,00	90,3	-5	104,8	101,3	-3,3

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt J	berück-sichtigt N
				
I-7.	**Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau 06077 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 13.04.2018			
I-7.1	die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hat die vorliegenden Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" der Stadt Halle (Saale) hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft. Das Unternehmen Globus plant seinen Standort innerhalb des Stadtgebietes zu verlagern und in der Dieselstraße am Standort eines ehemaligen Baumarktes ein neues Warenhaus zu eröffnen. Dieses soll über insgesamt 9.860 m² Nutzfläche verfügen. Hiervon entfallen 9.260 m² auf das eigentliche Globus-Warenhaus (4.500 m² Food, 4.070 m² Non-Food und 690 m² sonstige Flächen). Ergänzend werden im Eingangsbereich 600 m² für weitere Geschäfte eingeplant. Diese teilen sich auf in: Metzger (50 m²) Bäcker (50 m²) , Apotheke (250 m²), Zeitschriften-, Lotto-	**Keine Abwägung erforderlich.** Es erfolgt eine Zusammenfassung der Planungsdaten ohne Formulierung konkreter Belange.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Toto, Tabakwaren (100 m²), Mobilfunk (50 m²) sowie Blumen (100 m²). Weiter sind rund 900 m² für einzelhandelsfremde Nutzungen wie Dienstleistungsangebote (Reinigung, Post, Finanzdienstleistungen, Schlüsseldienst, Reisebüro) und eine betriebseigene Gastronomie (700 m²) geplant. Es sollen 925 Stellplätze errichtet werden.			
I-7.2	Das Planareal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle als gewerbliche Baufläche bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Eine Nutzung für den großflächigen Einzelhandel ist somit - mit Ausnahme hier nicht vorliegender atypischer Fälle - nicht möglich. Die Umwandlung in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel" entzieht der Wirtschaft wiederholt Flächen (nach den FNP-Änderungen Nr. 27 und 28). Die IHK sieht die Notwendigkeit einer Konzeption für die künftige Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geht zu Lasten von gemischten und gewerblichen, Bauflächen. Dabei handelt es sich um die im Bestand brach gefallenen Nutzungen. Brachflächen dieser Art (überwiegend kleinteilige Brownfield-Flächen) stehen laut einer Untersuchung des Instituts für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH (isw-Institut) im Stadtgebiet in einem Umfang von ca. 300 ha verteilt auf die Schwerpunkträume gewerblicher Entwicklung zur Verfügung. Die Flächen liegen aus unterschiedlichen Gründen oft über einen längeren Zeitraum brach. Im Fall der Fläche innerhalb des Plangebietes kommt als ein wesentlicher Grund das Vorhandensein von Altlasten in Betracht, welche die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes einschränkt. Die geforderte Erstellung einer Gewerbeflächenkonzeption für die Stadt Halle ist kein Belang, der innerhalb dieses Bebauungsplanes gelöst wer-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		den kann.		
I-7.3	Im aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das Planareal ebenso wenig für großflächigen Einzelhandel vorgesehen wie im derzeitigen Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Eine solche Entwicklung der Verlagerung eines Mieters in der Größenordnung aus einem bestehenden Standort heraus ist im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht vorgesehen. Somit besteht auch kein im Konzept verankertes Standortangebot hierfür. Um den sehr dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel Rechnung zu tragen, unterstützt die IHK die vom Stadtrat getroffene Entscheidung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Seit Erarbeitung und Beschluss des derzeit gültigen Konzeptes haben sich - oft auch entgegen der Einschätzung der IHK - bereits zahlreiche Änderungen vollzogen. Diese gilt es ebenso wie evtl. neue Ansätze einzuarbeiten. Die IHK hat zur Beschleunigung dieses Verfahrens gern die Daten des aktuellen IHK-Handelsatlas zur Verfügung gestellt.	**Wird berücksichtigt** Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 19.12.2018 die Berücksichtigung des Standortbereiches Dieselstraße als „Sonderstandort SB-Warenhaus“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde hat mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2019 die vorgenommene Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Voraussetzung für eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben bestätigt (Punkte I-11.2 und I-11.6 dieser Abwägung). Ein Verstoß der vorliegenden Planung gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt demnach sowohl aus Sicht der Stadt Halle (Saale), als auch aus Sicht der zuständigen Behörde nicht vor. Als Maßgaben benennt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt: 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	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		bezüglich dieses Sonder-standortes umfassend auf-zuführen. 3. Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätes-tens jedoch mit dem Be-schluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadt-rates zu beschließen. Der Beschluss zur Erfüllung der Maßgaben erfolgt mit der abschließenden Beschluss-fassung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 sowie dem Satzungsbe-schluss zum vorhabenbezo-genen Bebauungsplan Nr. 177. Das Integrierte Stadtentwick-lungskonzept Halle 2025 wur-de am 25.10.2017 durch den Stadtrat verabschiedet. Hierin wird unter anderem für den Bereich der Dieselstraße als teilraumspezifische Leitlinie der Erhalt bzw. die Etablie-rung gewerblicher Strukturen benannt. Durch die Revitali-sierung der fast vollständig brachgefallenen Flächen und die Umnutzung zu einem Ein-zelhandelsstandort wird die-sem Ziel zumindest im weite-ren Sinne entsprochen.		
I-7.4	Die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans erstellte Auswirkungsanalyse der BBE ent-spricht den gängigen fachlichen Stan-dards. Es wurden sämtliche Handels-standorte im Umfeld betrachtet, die Methodik ist nachvollziehbar und es wurde eine Worst-Case-Betrachtung vorgenommen. Auf Kritikpunkte wurde seitens des Gutachters eingegangen und die Analyse partiell angepasst. Die kritische Einlassung der IHK in der frühzeitigen Beteiligung zur angesetz-	**Keine Abwägung erforder-lich.** Es erfolgt eine Zusammenfas-sung der Planungsdaten ohne die Formulierung konkreter Belange.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	ten Flächenproduktivität konnte glaubhaft entkräftet werden. Zudem wurde der neu zu errichtende Globus-Markt als Neuansiedlung betrachtet und die Umverteilungswirkungen auch auf dieser Basis ermittelt. Demnach ist eine Umsatzverlagerung im Sortiment Food/Non-Food I von durchschnittlich 7 Prozent zu erwarten. Die Edeka-Märkte in der Weißenfelser Straße und der Merseburger Straße werden mit Umsatzrückgängen von 7 Prozent rechnen müssen. Das Kaufland-Center in der Südstadt mit 9 Prozent, was aus Sicht der BBE jedoch nicht zu einer Bestandsgefährdung führen wird. Der neu zu errichtende Globus-Markt wird einen Marktanteil von 8 bis 9 Prozent des relevanten Nachfragevolumens binden.			
I-7.5	Aus Sicht der IHK sind derzeit parallel laufende Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt im Zusammenhang zu betrachten. So auch der geplante Umzug des Globus in die Dieselstraße und die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im HEP um 2.400 m² insgesamt bzw. die Erweiterung/Umwidmung von 6.200 m² Verkaufsfläche zu zentrenrelevanten Sortimenten (B-Plan Nr. 24). Die IHK plädiert dafür, im Zuge der beschlossenen Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein neutrales, alle Aspekte umfassendes Gutachten zu erstellen (unter Berücksichtigung bereits erfolgter Beschlüsse). Bis zum Vorliegen einer solchen gesamtstädtischen, neutralen Analyse ist der IHK eine abschließende Bewertung des Vorhabens nicht möglich.	**Ist bereits berücksichtigt.** In der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) wurde zuzüglich zu dem bestehenden Lebensmittelangebot zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenaufnahme berücksichtigt, dass zwischenzeitlich verschiedene Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Halle bereits umgesetzt wurden und zwei weitere Projektvorhaben eine hohe Planreife erreicht haben. Diese beiden Vorhaben, die bereits in der Umsetzung sind, wurden bei der Angebotsdarstellung mit berücksichtigt (Ansiedlung eines Supermarktes im Nahversorgungszentrum Ammendorf, Erweiterung Supermarkt im Nahversorgungszentrum Vogelweide). Von einer weiteren Berücksichtigung von darüber hinaus geplanten Vorhaben wurde abgesehen, da dies im Fall einer Nichtrealisierung zu Verzerrungen bei den Umsatzverlagerungen führen	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		könnte.		
I-7.6	Im Entwurf des Bebauungsplanes wird an mehreren Stellen auf den zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag verwiesen. Mit diesem können gemäß § 12 Abs. 3a BauGB Zulässigkeitstatbestände im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes geändert werden. Diese Flexibilität ist zwar für den Investor zu begrüßen, darf jedoch nicht zu von der Auswirkungsanalyse nicht betrachteten Änderungen führen (bzw. von künftigen Gutachten nicht erfassten Änderungen). In diesem Zusammenhang begrüßt die IHK die Festlegung von Verkaufsflächenobergrenzen für die jeweiligen Sortimente.	**Ist bereits berücksichtigt.** Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht, die zulässigen Nutzungen allgemein festzusetzen und entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes muss aber in jedem Fall gewahrt werden. Abweichungen davon sind allein mit Änderung des Durchführungsvertrages nicht möglich. Die Einhaltung der in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fixierten Parameter (und damit natürlich auch die Festsetzungen zur Größe der Verkaufsfläche insgesamt und zur Größe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente) des Vorhabens bleibt in jedem Fall gewährleistet.	✔	
I-7.7	Zur Flexibilisierung sollen in der Festsetzung 1.2.2 für das SB-Warenhaus im Rahmen der Obergrenze weitere 400 m² für sonstige, in den Festsetzungen bisher nicht aufgeführte Sortimente, bis zu einer maximalen Verkaufsfläche eines Sortiments von 200 m², zulässig sein. Ebenso in den Festsetzungen für die Läden und Shopzone sind (im Rahmen der Verkaufsflächenobergrenze) 200 m² für sonstige, in den	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Durch die Festsetzung, wonach auf einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² (bzw. 200 m² in der Shopzone) sonstige, nicht aufgeführte Sortimente im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zuläs-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Festsetzungen bisher nicht aufgeführte Sortimente, max. 50 m² je Sortiment, zulässig. Somit entstehen 9.260 m² Verkaufsfläche des SB-Warenhauses und weitere 600 m² Verkaufsfläche in der Shopzone, die zu einem gewissen Teil für Sortimente genutzt werden dürfen, die im Verträglichkeitsgutachten nicht betrachtet wurden. Hinzuzurechnen sind 700 m² für die betriebseigene Gastronomie sowie 900 m² für einzelhandelsfremde Dienstleistungen. Das Vorhaben geht aufgrund seiner Konzeptionierung und Dimensionierung somit deutlich über einen reinen Umzug des Globus SB-Warenhauses hinaus. Die IHK regt nachdrücklich an, die Dimensionierung des Planvorhabens kritisch zu prüfen. Auch ist eine tiefgreifende Analyse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt unerlässlich.	sig sind, sollen Spielräume für geringfügig andere Wichtungen von Teilsortimenten bei der zukünftigen Betriebsentwicklung geschaffen werden. Es handelt sich hierbei innerhalb der Gesamtverkaufsfläche um die Sortimente, welche nicht explizit mit ihren spezifischen Maximalwerten festgesetzt werden mussten. Wesentliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die festgesetzten Gesamtverkaufsflächenobergrenzen sowie die Obergrenzen für die festgesetzten Sortimente in jedem Fall eingehalten werden müssen. Die Größenordnung von 200m² je Sortiment entspricht der Größe des Halleschen Ladens, der sonst überall im Stadtgebiet auch zulässig ist. Anders als von der Einwenderin angeführt, sind die Flächen der Shopzone im überarbeiten Einzelhandelsgutachten zur Offenlage beachtet worden. Die darin ermittelten Auswirkungen umfassen auch die Flächen der Shopzone. Siehe auch Kapitel 7.2.1 der Begründung. Die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen unterliegen in der Stadt Halle insgesamt keiner expliziten gesamtstädtischen Steuerung. Deshalb ist diese auch beim Vorhaben nicht geboten. Mit diesem Bauleitplanverfahren wird ein neuer Standort für ein SB-Warenhaus geschaffen. Es wurde immer darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen „Umzug von Einzelhandelsfestsetzungen“		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		handelt und die Verkaufsfläche im HEP weiterhin zur Verfügung stehen wird. Wenn ein SB-Warenhaus errichtet werden soll, entspricht dies, inklusive der ergänzenden Nutzungen, der typischen Dimension, wie sie auch das Vorhaben besitzt. Die Fortschreibung des EZK ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die diesbezüglich gegebenen Anregungen sind deshalb nicht abwägungsrelevant.		
I-7.8	Es ist auch sicherzustellen, dass die entstehenden Grünflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen Parkplatz und Ottostraße dauerhaft nicht für Einzelhandelszwecke genutzt werden.	**Ist bereits berücksichtigt.** Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese Flächen eindeutig dargestellt, was sie in der dargestellten Nutzung verbindlich zum Teil des Vorhabens macht. Des Weiteren beinhalten die Festsetzungen maximale Verkaufsflächen, die durch das Vorhaben des SB-Warenhauses im festgesetzten Baufenster komplett ausgenutzt werden. Schlussendlich stellen die Flächen den Teil des Grundstücks da, der auf Grund der maximal zulässigen Versiegelung auf dem Grundstück frei bleiben müssen und für die durch Festsetzung keine bauliche Nutzung erfolgen kann. Einer Dauerhaftigkeit sieht das Baugesetzbuch nur insoweit vor, dass Bebauungspläne grundsätzlich dauerhaft gelten, aber prinzipiell vom Stadtrat geändert werden können.	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-7.9	Kritisch betrachtet die IHK die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die positive Einschätzung des begleitenden Gutachtens können in der Form nicht geteilt werden. Problematisch erscheint insbesondere die Bewältigung des Kfz-Verkehrs in Ost-West-Relation vom Knoten Europachaussee / Dieselstraße bis zum Knoten Merseburger Straße Straße / Dieselstraße bzw. darüber hinaus. Bereits heute kann der Verkehr aus Richtung Dieselstraße in Richtung Merseburger Straße (Nord) und Damaschkestraße innerhalb einer Ampelphase nicht abfließen. Es bilden sich Rückstaus, in deren Folge zuerst der Lichtsignal-geregelte Knoten Roßbachstraße / Dieselstraße und danach auch der LSA-geregelte Knoten Ottostraße / Dieselstraße „vollläuft".	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das umliegende Hauptstraßennetz ist für die hier betrachteten Verkehrsmengen ausgelegt. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte, wobei der KP Merseburger Straße / Dieselstraße / Damaschkestraße durchaus als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) weist jedoch nach, dass mit Anpassungen des Knotenpunktes eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird und die prognostizierten Verkehrsmengen in ausreichender Qualität abgewickelt werden können. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens reichen von reinen Parameteranpassungen der Lichtsignalanlagen, über die anderweitige Freigabe nicht benötigter Straßenbahnfanforderungen bis zu einer Erhöhung der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche, die notwendige Leistungsfähigkeit herstellenden, Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Verkehrsbehörde.		**X**
I-7.10	Vor diesem Hintergrund scheint zum einen die mögliche Errichtung einer weiteren LSA an der Globus-Zufahrt Dieselstraße (als Alternative zum derzeitigen „rechts rein - rechts raus") wenig zielführend. Daher schließt sich die	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Eine Zufahrtsregelung zum Planareal mit „Rechts rein –		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	IHK in diesem Punkt vollumfänglich der Einschätzung der unteren Verkehrsbehörde an, die den Verzicht auf eine neue Signalanlage an der Ausfahrt Dieselstraße gefordert hat. Die IHK regt an, alternativ zu einer weiteren LSA in der Dieselstraße, die Ertüchtigung des vorhandenen LSA-geregelten Knotenpunktes Ottostraße/Dieselstraße zur Bewältigung der zusätzlichen Verkehre vertieft zu prüfen.	rechts raus“-Regelung wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung geprüft und wäre prinzipiell möglich. Die Führung des Globus-Verkehrs über die signalisierte Einfahrt schneidet in der Bewertung jedoch besser ab, da Fahrzeuge, die aus Richtung Osten das Plangebiet zum Ziel haben, bei dieser Lösung bereits am neu geschaffenen Knoten in das Plangebiet fahren. Der Bestandsknoten Dieselstraße / Ottostraße wird dadurch weniger belastet.		
I-7.11	Da laut der vorliegenden Untersuchung fast die Hälfte des gesamten Quellverkehrs des neuen Globusstandortes über die Damaschkestraße (25,7 %) und die Merseburger Straße, Richtung Norden (20,1 %) abfließen wird, dürften die beschriebenen Stauerscheinungen ohne eine Kapazitätserweiterung des Knotens Merseburger Straße / Dieselstraße nicht zu vermeiden sein. Die im Zuge des Stadtbahnprogramms vorgesehenen Reduzierungen der Abbiegespuren für den Kfz-Verkehr in der Merseburger Straße und der Dieselstraße würden die Situation noch verschärfen. Der Rückbau von Fahrstreifen in der Merseburger Straße sowie die Reduzierung von Abbiegespuren für den Kfz-Verkehr am Knoten Merseburger Straße/Dieselstraße werden von der IHK abgelehnt. Die beiliegende Verkehrsuntersuchung weist den eindeutigen Befund aus, dass der Knotenpunkt Merseburger Straße/Damaschkestraße/Dieselstraße in der jetzigen Konfiguration den zusätzlichen, durch das SB-Warenhaus induzierten, Verkehr nicht mehr in ausreichender Qualität bewältigen kann. Vor dem Prognosehorizont 2030 bringen die erwarteten Verkehrsmengen den Knotenpunkt in seinem derzeitigen Entwurfsstand bereits ohne den zusätz-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das umliegende Hauptstraßennetz ist für die hier betrachteten Verkehrsmengen ausgelegt. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte (KP) des umliegenden Straßennetzes, wobei der KP Merseburger Straße / Dieselstraße / Damaschkestraße durchaus als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) weist jedoch nach, dass mit Anpassungen des Knotenpunktes eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird und die prognostizierten Verkehrsmengen in ausreichender Qualität abgewickelt werden können. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens reichen von reinen Parameteranpassungen der Lichtsignalanla-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	lichen Verkehr durch Globus in den nachmittäglichen Spitzenstunden an seine Kapazitätsgrenze. Auch nach Umsetzung des Stadtbahnprogramms ist der Knotenpunkt nur dann in seiner Gesamtheit leistungsfähig, wenn höhere Wartezeiten in Kauf genommen werden. Für Fußgänger wird mit Sperrzeiten von 60 bis 80 Sekunden kalkuliert. Die Wartezeit für den KfZ-Verkehr würde sich auf bis zu 150 Sekunden (2 ½ Minuten!) verlängern. Für die Nachmittagsspitze wird mit erheblichen Rückstauerscheinungen gerechnet. Zur Kapazitätserweiterung des Knotens Merseburger Straße/Dieselstraße für die Relationen Damaschkestraße und Merseburger Straße Nord sollte eine der Verkehrsnachfrage entsprechende Neuaufteilung der Abbiegespuren für den Kfz-Verkehr in der Dieselstraße wie folgt umgesetzt werden: Spur 1 - Rechtsabbieger, Spur 2 - Rechtsabbieger/Geradeaus, Spur 3 - Geradeaus, Spur 4 - Linksabbieger. Weitere Anregungen und Hinweise bestehen zum derzeitigen Planungsstand nicht.	gen, über die anderweitige Freigabe nicht benötigter Straßenbahnfanforderungen bis zu einer Erhöhung der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche, die notwendige Leistungsfähigkeit herstellenden, Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Verkehrsbehörde. Kapazitätserweiterungen des Knotenpunktes sind jedoch nicht notwendig. Auch den im Rahmen des Stadtbahnprogramms in diesem Abschnitt geplanten Maßnahmen liegt eine Verkehrsuntersuchung zu Grunde, welche die Leistungsfähigkeit der durch das Stadtbahnprogramm erzeugten Verkehrsanlagen nachweist und sicherstellt. Beide Verkehrsuntersuchungen wurden im Verfahren miteinander abgeglichen.		
I-8.	**Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 29.04.2018			
	Zu dem o.g. Vorhaben ergibt sich aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege folgende Stellungnahme: Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des LOA bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
	Bitte weisen Sie die bauausführenden Betriebe grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.**	**H**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hin. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über das weitere Vorgehen entschieden. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von §14 Denkmalschutzgesetz. Als Bearbeiter steht Ihnen … zur Verfügung.	Der Hinweis ist für die nachfolgenden Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Auf die Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine Auswirkungen.		
I-9.	**Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Postfach 156 06035 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 04.04.2018			
	mit Schreiben vom 07.03.2018 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" der Stadt Halle. Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 21.06.2017, Az.: 32.22-34290-1266/2017-11667/2017 eine Stellungnahme zum Vorentwurf der Planung abgegeben. Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten nochmalige Prüfungen zum o.g. Vorhaben, um Sie auf mögliche geologische/ bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können. Aus den Bereichen Geologie und	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden: **Bergbau:** Nach Durchsicht der Entwurfsunterlagen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden: Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor. **Geologie:** Die o.g. Stellungnahme vom 21.06.2017 wurde hinsichtlich geologischer Belange berücksichtigt. Es werden keine weiteren Hinweise gegeben oder Forderungen erhoben.			
I-10.	**Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 402 Postfach 200256 06003 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 25.04.2018			
I-10.1	Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate • obere Verkehrsbehörde (Referat 307), • obere Abfall-und Bodenschutzbehörde (Referat 401) • obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402), • obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404), • obere Behörde für Abwasser (Referat 405) und • obere Naturschutzbehörde (Referat 407)	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	lässt sich im Ergebnis der Prüfung Folgendes feststellen:			
I-10.2	Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass bereits im Juli 2017 mitgeteilt wurde, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes zum Planentwurf keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich erfassten Belange bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei derartigen Einkaufszentren sowohl der Liefer- und Besucherverkehr und die Kundenparkplätze als auch Lüfter und Kühlaggregate geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft hervorzurufen. Darüber hinaus tragen auch die benachbarten Verkehrstrassen zur Lärmvorbelastung am Standort bei. Ggf. besteht auch noch eine Vorbelastung durch das ca. 200 m nördlich gelegene Heizkraftwerk Dieselstraße. Daher wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt hat. Danach sollten entsprechende Schallschutzmaßnahmen beim Betrieb des Warenhauses umgesetzt werden.	**Ist bereits berücksichtigt.** Die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen wurden in der Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer GmbH, 17.08.2017) ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Eine Festschreibung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgte im Durchführungsvertrag.	✔	
I-10.3	Nach Kenntnis der genauen Dimensionierung der haustechnischen Anlagen sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden, dass die entsprechenden Anforderungen an die Errichtung und den Betrieb des SB Warenhauses formuliert werden, um auf den benachbarten schutzbedürftigen Flächen schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen zu vermeiden. Im vorgelegten Gutachten vom August 2017 wird darauf hingewiesen, dass lediglich die ungefähre Lage der Lüftungstechnik berücksichtigt wurde.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Der Hinweis ist für die nachfolgenden genaueren Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Die ungefähre Lage der Lüftungstechnik entspricht der Stufe der Gebäudevorplanung. Die Schallimmissionsprognose gibt selbst Hinweise, die auf Ebene der Baugenehmigung	**H**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Eine detaillierte Prüfung der beiliegenden Schallimmissionsprognose obliegt der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde mit der auch die zu untersuchenden Immissionsorte abgestimmt wurden.	zu beachten sind.		
I-10.4	Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBI. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen. Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der Stadt Halle (Saale), insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.	**Ist bereits berücksichtigt.** Die erforderlichen Maßnahmen wurden im Artenschutzfachbeitrag vom 12.07.2017 ermittelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung der Maßnahmen verpflichtet.	✔	
I-10.5	Hinweis zur zukünftigen Verfahrensweise bei Trägerbeteiligungen: Ich möchte Sie darüber informieren, dass zukünftig ein Anschreiben mit Angabe der Internetseite zum Download der Dateien ausreichend ist. Für die Bearbeitung der Anträge werden keine Papierausfertigungen benötigt. Falls doch, würden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen. Sollte Ihnen eine Datenbereitstellung per Internet nicht möglich sein, können Sie uns gern eine CD mit den Unterlagen zukommen lassen. Wenn die Anlagen die Datengröße von 10 MB nicht überschreiten, können Sie die Anträge auch gern per E-Mail an toeb_antrag@lvwa.sachsen-anhalt.de senden. Für die Bearbeitung der Anträge sind wir auf grafische Daten (damit sind nicht die Karten gemeint) angewiesen und wären Ihnen dankbar, wenn Sie	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	uns diese zukünftig zum Antrag mit einreichen könnten. Wir können DXF- oder DWG- sowie Shape-Dateien verarbeiten. Ein Umringpolygon des Antragsgebietes oder der linienhafte Verlauf des Antragsobjektes oder eine punkthafte Darstellung der /des Objekte(s) können eingelesen werden. Bitte teilen Sie uns den Lagestatus zu Ihren Daten mit.			
I-11.	**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt** **Außenstelle Halle** **Referat 24** **Ernst-Kamieth-Straße 2** **06112 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 31.01.2019			
I-11.1	Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im Bereich der Dieselstraße für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit Produktionsbereichen der Firma GLOBUS sowie einer vorgelagerten Shopzone, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie. Das Unternehmen GLOBUS betreibt derzeit an der Leipziger Chaussee im Halleschen Einkaufspark (HEP) ein zweigeschossiges Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.500 m². Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist es GLOBUS nicht möglich, sein Betriebskonzept ebenerdig auf einer zusammenhängenden Fläche umzusetzen und die Backwaren- und Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu erweitern. Das Unternehmen beabsichtigt daher, sein SB-Warenhaus von dem Standort des HEP an einen neuen Standort in der Dieselstraße zu verlagern. Die maximal im Plangebiet zulässige Verkaufsfläche soll ca. 9.860 m² betragen. Die Verkaufsfläche des geplanten SB-Warenhauses wird mit 9.260 m² Verkaufsfläche, davon 5.020	**Keine Abwägung erforderlich.** Die landesplanerische Stellungnahme vom 27.04.2018 wird durch die vorliegende erneute landesplanerische Stellungnahme vom 31.01.2019 ersetzt, insoweit kein Bezug auf einzelne Punkte der Stellungnahme vom 27.04.2018 genommen wird. Im Sinne einer umfassenden Beurteilbarkeit und Nachvollziehbarkeit wird die landesplanerische Stellungnahme vom 27.04.2018 unter den Punkten I-11a.1 bis I-11a.11 in die Abwägung eingestellt.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	m² im Food-Bereich und 4.240 m² im Non-Food-Bereich festgesetzt. Die Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ hat dem MLV bereits zur landesplanerischen Abstimmung vorgelegen. Im Ergebnis dieser Prüfung hat das MLV eine landesplanerische Stellungnahme vom 27.04.2018 mit der Feststellung abgegeben, dass die Planung in Folge von Verstößen gegen Ziele des Landesentwicklungsplanes für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010), und zwar gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 und das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010, mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Mit Schreiben vom 06.12.2018 (Eingang im MLV am 13.12.2018) baten Sie um eine erneute landesplanerische Stellungnahme zur o.g. Flächennutzungsplanänderung. Dazu legten Sie unter Bezugnahme auf die Ablehnungsgründe in der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.04.2018 die nachfolgenden ergänzenden Unterlagen vor, in denen sich die Stadt Halle (Saale) mit den landesplanerischen Zielverstößen unter Einbeziehung der entsprechenden Gutachter auseinandergesetzt hat: 1. Ausführungen zur städtebaulichen Integration und zu den Auswirkungen des Vorhabens Globus SB-Warenhaus am Standort Dieselstraße in der Stadt Halle (Saale) (Anlage 1) 2. Übersichtsplan mit den fußläufigen Einzugsbereichen und den Einwohnerzahlen im Umfeld des Planvorhabens (Anlage 2) 3. Stellungnahme des Herrn Dr. Lüttgau, Lenz und Johlen zum Integrationsgebot (Anlage 3) 4. Ergänzende Ausführungen zum „Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungs-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	gutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner“ von Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 27.11.2017 (Anlage 4) 5. Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella vom 04.12.2018 zur Bestätigung der Berücksichtigung der von Dr. Acocella im Gutachten vom 27.11.2017 gegebenen Hinweise zur Überarbeitung des BBE-Gutachtens vom 18.08.2017 im BBE-Gutachten vom 30.11.2017 (Anlage 5) 6. Vorlage für den Beschluss des Stadtrates am 19.12.2018 zur Berücksichtigung des Standortes in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Sonderstandort SB-Warenhaus (Anlage 6) 7. Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 177 zur Art der baulichen Nutzung mit den Regelungen zu den zulässigen Sortimenten (Anlage 7) Des Weiteren wurden seitens der Stadt Halle (Saale) zur Entscheidung vorgelegt: 8. Beschluss des Stadtrates am 19.12.2018 zur Berücksichtigung des Standortes Dieselstraße für eine SB-Warenhaus in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) – mehrheitlicher Zustimmung (per E-Mail am 07.01.2019) 9. Auszug aus dem Abschlussbericht des mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragten Büros Stadt+Handel (per E-Mail am 14.01.2019) 10. Beantwortung von Nachfragen des MLV bezogen auf die gutachterlichen Aussagen der BBE und des Büros Dr. Acocella vom 23.01.2019			
I-11.2	Nach Prüfung dieser Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:	**Wird berücksichtigt.** Die im Sachverhalt gegebenen	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	• **Landesplanerische Feststellung** Die raumbedeutsame Planung „Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Beachtung folgender Maßgaben vereinbar: 4. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen. 5. In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen. 6. 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.	Maßgaben werden berücksichtigt. Sie beziehen sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und werden dort berücksichtigt. Der entsprechende Nachweis wird dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr übermittelt.		
I-11.3	• **Begründung der Raumbedeutsamkeit** Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Die Begründung zur Feststellung der Raumbedeutsamkeit der Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ ist der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.04.2018 zu entnehmen.	**Keine Abwägung erforderlich.** Die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ist, wie der Stellungnahme vom 27.04.2018 (unter Punkt 11a) zu entnehmen ist, gegeben. Siehe hierzu auch Punkt I-11a.3 dieser Abwägung.		
I-11.4	• **Begründung der landesplanerischen Feststellung** Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt J	berück-sichtigt N
	sind im LEP-LSA 2010 festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat als Träger der Regionalplanung den REP Halle aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Der Stadt Halle (Saale) wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36, die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Ziffer 2.3, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum, so dass das Planvorhaben – wie in der landesplanerischen Stellungnahme am 23.04.2018 bereits mitgeteilt – dem Konzentrationsgebot gerecht wird. Darüber hinaus müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziffer 2.3,			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Z 47). Der Kerneinzugsbereich des Planvorhabens umfasst die Stadt Halle (Saale) und die umliegenden Orte. Die Verflechtungsbereiche der Oberzentren sind, wie sich aus Z 33 und Z 36 LEP-LSA 2010 und der Begründung hierzu ergeben, auf eine Einwohnergröße von mindestens 300.000 Einwohner ausgerichtet. Der Verdichtungsraum des Oberzentrums Halle (Saale) wird vom Einzugsgebiet des Planvorhabens nicht überschritten, so dass dem Kongruenzgebot – wie ebenfalls in der landesplanerischen Stellungnahme am 23.04.2018 festgestellt – entsprochen wird. Darüber hinaus dürfen gemäß Ziffer 2.3, Z 48 LEP-LSA 2010 die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich nicht nur den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Sie sind gleichfalls städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen.			
I-11.5	Die Stadt Halle (Saale) verfügt über ein im Oktober 2013 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK), um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt räumlich, quantitativ und qualitativ zu steuern. Dadurch soll verhindert werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die hallesche Innenstadt als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren. Hinsichtlich des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes hat die Altstadt als Hauptzentrum Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet. Die Nebenzentren Neustadt und Südstadt dienen als Stadtbezirkszentren und die Nahversorgungszentren Büschdorf, Diester-	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	wegstraße, Silberhöhe, Vogelweide, Heide-Nord, Hubertusplatz und Reileck sind auf die wohnortnahe Versorgung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs im Stadtteil bzw. der dort umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet. Mit dem Konzept wurden Entwicklungsziele definiert, um die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandort in ihrer Bedeutung zu stärken und in ihrer Versorgungsfunktion zu erhalten. In der Folge ist der Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Altstadt, den beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt, den Nahversorgungszentren sowie den Fachmarkt-/Sonderstandorten „Gewerbegebiet Neustadt“, „Magdeburger Chaussee/ Trothaer Straße“ und „Hallescher Einkaufspark“ gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion zu integrieren. Gemäß der Definition der Stadt im EHZK ist ein Zentraler Versorgungsbereich „ein - im Sinne des § 34 (3) BauGB - schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen) raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ergibt.“ Dabei hat die Abgrenzung unter funktionalen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Solche funktionalen Abgrenzungskriterien sind die Einzelhandelsdichte, die Passantenfrequenz, die Kundenorientierung der Anbieter (beispielsweise Autokunden, Fußgänger) und die Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Zu den städtebaulichen Abgrenzungskriterien gehören die Bebauungsstruktur, die Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), die Gestaltung des öffentlichen Raums (Pflasterung, Begrünung etc.) und die Ladengestaltung/-präsentation. Während integrierte Lagen sonstige funktional und städtebaulich integrierte, dem Wohn-Siedlungsbereich unmittelbar			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	zugeordnete Standorte sind, in denen die Dichte/Konzentration nicht ausreicht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen, sind nicht integrierte Lagen Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich. Das betrifft in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte auf der „grünen Wiese“.			
I-11.6	Die geplante Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel in der Dieselstraße liegt außerhalb eines im wirksamen EHZK festgelegten zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines Fachmarkt-/Sonderstandortes. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.04.2018 wurden die typischen Merkmale städtebaulich integrierter Lagen, sofern es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt, genannt, die der landesplanerischen Bewertung zugrunde gelegt wurden. Das betraf die Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges mit wesentlichen Wohnanteilen, ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde festgestellt, dass das Plangebiet in der Dieselstraße durch folgende Merkmale, die aufgrund der städtebaulichen Situation eine unmittelbare Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht rechtfertigen würden, geprägt ist: • Nördlich der Dieselstraße befindet sich das von der Energieversorgung Halle GmbH (EVH) betriebene Heizkraftwerk Halle-Dieselstraße sowie westlich anschließend ein 3-geschossiges Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen, ein Lebensmittelmarkt und westlich anschließend ein Wohngebiet mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. • Östlich grenzt das Plangebiet unmit-	**Wird berücksichtigt.** Die im Sachverhalt gegebenen Maßgaben werden berücksichtigt. Sie beziehen sich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) und werden dort berücksichtigt. Der entsprechende Nachweis wird dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr übermittelt.	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	telbar an eine Bahnanlage, weiter östlich davon befindet sich die Europachaussee. Diese Verkehrsbauwerke bilden auf Grund ihrer Gesamtbreite und infolge der westlich der Bahnanlage angeordneten Lärmschutzwände eine deutliche städtebauliche Zäsur. • Südlich des Plangebietes befindet sich eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz (KGA Fortschritt e.V.), weiter südlich folgen eine Schule und eine Sporthalle, die regelmäßig als Ausweichschulstandort genutzt werden. • Im Westen grenzt ein Gebiet an, in dem sich sowohl Einzelhandelsnutzungen und daran anschließend gewerbliche Nutzungen befinden, südlich anschließend (südwestlich des Plangebietes) folgt ein Wohngebiet mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 19.12.2018 weist die Stadt Halle (Saale) in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dem Standortbereich Dieselstraße die Funktion eines „Sonderstandort SB-Warenhaus“ zu und verweist darauf, dass die räumliche Abgrenzung anhand einer Übernahme der im Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren vorgesehenen Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel erfolgen soll. Planerische Zielstellung der Stadt Halle (Saale) ist es demnach, den Verbleib eines großformatigen SB-Warenhauses als „typisch oberzentralen Betriebstypus“ langfristig zu sichern. Ausweislich des vorgelegten Auszuges aus dem Abschlussbericht des mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragten Büros Stadt+Handel ist im Ergebnis einer durchgeführten städtischen Untersuchung zur Ermittlung potenzieller Eignungsflächen festgestellt worden, dass weder im Hauptzentrum noch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen Entwicklungsflächen vorhanden			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	gewesen seien, auf denen sich ein entsprechendes Planvorhaben realisieren ließe. Zudem ist festgestellt worden, dass auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche keine geeigneten Flächen vorhanden seien, die über einen - im Vergleich zum Standort in der Dieselstraße - stärkeren räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung verfügen würden. Gemäß städtischer Prüfung ist somit der Standort Dieselstraße der einzige Standort innerhalb des Stadtgebietes von Halle, der sich für die Ansiedlung eines entsprechenden Planvorhabens eignen würde. Hinsichtlich der spezifische Rahmenbedingungen für die Standortwahl kommt hinzu, dass das Unternehmen GLOBUS in seinem Betriebskonzept beabsichtigt, die Backwaren- und Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu ergänzen, um damit den Wandel vom SB-Warenhaus zum produzierenden Händler vollziehen zu können. Insofern sollen Produktionsstätten umgesetzt werden, die sowohl von außen beliefert werden können als auch an die Verkaufsfläche angeschlossen sind, was u. a. die Fachmetzgerei als Vollproduktion mit Herstellung eigener Fleisch- / Wurstwaren sowie regionaler Spezialitäten sowie die Bäckerei betrifft. Aufgrund zu erwartender Immissionen, insbesondere Geräusch- und Geruchsimmissionen ist es folgerichtig, schützenswerte Wohn- und sonstige Nutzungen im näheren Umfeld bei der Standortwahl zu berücksichtigen, so dass damit einer Integration in Wohngebietslagen Grenzen gesetzt waren. In diesem Zusammenhang ist anzuerkennen, dass mit der Nutzbarmachung eines brachliegenden Bestandsstandortes den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird. Unter Zugrundelegung der v. g. Ausführungen sowie ausweislich der übergebenen Beschlussfassung des Stadtrates vom 19.12.2018 ist eine planerische Grundsatzentscheidung der Stadt Halle (Saale) zu dem konkreten Vorhaben			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	am Standortbereich Dieselstraße getroffen worden. Da der Stadtratsbeschluss allerdings lediglich beinhaltet, dass der für das SB-Warenhaus vorgesehene Standort Dieselstraße als Sonderstandort im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt wird, fehlt es insbesondere an einer planerischen Rechtfertigung des neuen Sonderstandortes. Weder aus dem Stadtratsbeschluss noch aus dem übergebenen Auszug des Abschlussberichtes des mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragten Büros Stadt+Handel geht hervor, welche Versorgungsfunktion das Plangebiet künftig im Gesamtgefüge der städtischen Einzelhandelsentwicklung übernehmen wird. Vielmehr enthält die Fortschreibung als ersten Satz sogar noch die Empfehlung den Standort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorzusehen. Insofern gilt, dass nur aus einem schlüssigen planerischen Konzept eine Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot festgestellt werden kann. Eine alleinige Beschlussfassung des Stadtrates über die Aufnahme des Standortes Dieselstraße als Sonderstandort in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zur Sicherung eines Konkurrenzbetriebes reicht dafür nicht aus. Nötig ist darüber hinaus eine planerische Rechtfertigung. Diese muss sich nicht nur auf die fußläufige Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugsbereich beziehen, sondern könnte auch Entwicklungsperspektiven der Stadt hinsichtlich neuer Wohngebiete aufzeigen und schließlich im Hinblick auf den unmittelbaren Anschluss der Dieselstraße an die nun fertiggestellte Europachaussee mit ihrer überörtlichen Erschließungsfunktion auch auf eine Versorgung weiterer östlicher Stadtteile abstellen. Es steht der Stadt selbstverständlich frei, weitere städtebauliche Gesichtspunkte für die Standortwahl darzulegen.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-11.7	Gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010 dürfen die in einem Sondergebiet entstehenden Projekte eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigen. Um nachweisen zu können, ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen gefährdet werden, hat die Stadt Halle (Saale) verschiedene Gutachten vorgelegt, die sich mit den Auswirkungen des Vorhabens auf die Nahversorgung dezidiert befassen. Zunächst konnte ausgeschlossen werden, dass der Nahversorgungsstandort Vogelweide über die von der Rechtsprechung genannte Gefährdungsgrenze von 10 % Umsatzverlust hinaus betroffen wäre. Die Gefährdung ließ sich vielmehr auf das Nebenzentrum Südstadt konzentrieren. Da die erste Untersuchung der vom Vorhabenträger beauftragten Firma BBE der städtischen Überprüfung durch das Büro Acocella in ihren Annahmen zur Umsatzverteilung nicht standhielt, erfolgte eine Nachberechnung unter Berücksichtigung der fachlichen Hinweise des Büros Acocella. Die danach ausgewiesenen Umsatzverluste von 10,1 % beim Nebenzentrum Südstadt wurden danach als unschädlich eingestuft. Aus raumordnerischer Sicht war es aber darüber hinaus erforderlich auch die Kombination des neuen Vorhabens mit dem Altstandort HEP in dessen Rechtsbestand von 7.500 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und Non-Food-1-Artikel zu untersuchen und dabei die erhöhte Raumleistung von 7,9 TEUR/m² zugrunde zu legen. Die hierzu erarbeiteten „Ergänzenden Ausführungen zur Ansiedlung des Globus SB-Warenhauses an der Dieselstraße“ vom 22.01.2019 der Firma BBE kommen auch in diesem worst-case-Fall zu dem Ergebnis, dass die prognostizierte Umsatzumlenkung des Globus-Warenhauses gegenüber dem Nebenzentrum Südstadt insgesamt bei 11,4 % sowie davon im Sortiment Lebensmittel bei 11,8 % bzw. im Sortiment Drogeriewaren bei 10,4 % liegen.	**Keine Abwägung erforderlich.** Da die in der Stellungnahme vom 27.04.2018 geäußerten Bedenken des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes des Z 48 LEP-LSA mit den zusätzlich vorgelegten Unterlagen ausgeräumt wurden, ist keine Abwägung erforderlich. Hinsichtlich der bereits in der Stellungnahme vom 27.04.2018 (im Sachverhalt ist irrtümlich das Datum 23.04.2018 angegeben) enthaltenen Bestätigungen zur Einhaltung der übrigen Voraussetzungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, insbesondere hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung und der Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt wird auf Punkt I-11a.6 dieser Abwägung verwiesen.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Die Rechtsprechung erkennt schädliche Auswirkungen auf geschützte Versorgungsbereiche dann an, wenn diese zwischen 10 und 30 % liegen. Im Einzelfall kommt es darauf an, mit welcher Wahrscheinlichkeit mit einem Marktaustritt eines Ankermieters in einem solchen Bereich zu rechnen ist. Maßgeblich ist hier vor allem eine eventuell vorliegende Vorschädigung des geschützten zentralen Versorgungsbereichs. Nach Aussagen der Stadt und der Gutachter liegen signifikante Vorschädigungen des Nebenzentrums Südstadt weder im funktionalen noch im städtebaulich-architektonischen Sinne vor. Begründet wird diese Bewertung damit, dass das Nebenzentrum auf einer Gesamtfläche von ca. 19.000 m² über zahlreiche größere bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzbringer- und Magnetbetriebsfunktionen sowie auch über eine breite und vielfältige Angebotsstruktur verfügt, wobei ein tendenziell geringes Preisniveau vorherrscht. Größere Leerstände sind nicht zu verzeichnen. Das Nebenzentrum liegt zudem äußerst verkehrsgünstig, ist fußläufig aus den nördlich und östlich liegenden Wohnquartieren erreichbar und besitzt eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Aufgrund der vorliegenden Standortqualitäten und des Handelsbesatzes besitzt es eine hohe Stabilität, so dass auch bei den prognostizierten Umsatzverlusten von 11,4 % gegenüber dem gesamten Nebenzentrum keine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu erwarten ist. Ausweislich dieser gutachterlichen Beurteilung wird aus raumordnerischer Sicht kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010 mehr festgestellt. Die übrigen Voraussetzungen des Z 48 sind erfüllt. Insofern verweise ich hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung, insbesondere hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung und der Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt auf meine landesplanerische Stel-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	lungnahme vom 23.04.2018.			
I-11.8	**Rechtswirkung** Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Die Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ ist nach Erfüllung der Maßgaben 1 bis 3 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die Erfüllung der Maßgaben ist mir nachzuweisen. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Über den weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens bitte ich die oberste Landesentwicklungsbehörde zu informieren.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-11a	**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt** **Außenstelle Halle** **Referat 24** **Ernst-Kamieth-Straße 2** **06112 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 27.04.2018			
I-11a.1	Das Unternehmen GLOBUS betreibt an der Leipziger Chaussee im Halleschen Einkaufspark (HEP) ein zweigeschossiges Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.500 m². Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist es GLOBUS nicht möglich, sein Betriebskonzept ebenerdig auf einer zusammenhängenden Fläche umzusetzen und die Backwaren- und Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu erweitern. Das Unternehmen beabsichtigt daher, sein SB-Warenhaus von dem Standort des HEP an einen neuen Standort in	**Keine Abwägung erforderlich.** Bezogen auf die Aussage in der Stellungnahme des MLV Satz: „Das Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner lag nicht vor.“ wird darauf hingewiesen, dass dieses Plausibilitätsgutachten Bestandteil der Beteiligungsunterlagen zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan war, die auch dem MLV zur Verfü-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	der Dieselstraße zu verlagern. Die maximal im Plangebiet zulässige Verkaufsfläche soll ca. 9.860 m² betragen. Die Verkaufsfläche des geplanten SB-Warenhauses wird mit 9.260 m² Verkaufsfläche, davon 4.500 m² im Food-Bereich und 4.070 m² im Non-Food-Bereich festgesetzt. Ergänzend zu den Planunterlagen wurden folgende Fachgutachten in die landesplanerische Bewertung einbezogen: 1. eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus-SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) mit Stand 18.08.2017 einschließlich einer Überarbeitung vom 30.11.2017 der BBE Handelsberatung GmbH, die im Rahmen der Planaufstellung durch den Vorhabenträger vorgelegt worden ist, 2. ein Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner mit Stand 27.11.2017 von Dr. Donato Acocella, das im Auftrag der Stadt Halle (Saale) erarbeitet worden ist. Das Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner lag nicht vor.	gung standen. Im weiteren Verfahren wurden dem MLV, wie aus Punkt I-11.1 dieser Abwägung ersichtlich, alle zur Beurteilung relevanten Unterlagen übermittelt.		
I-11a.2	Nach Prüfung der Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme: **Landesplanerische Feststellung** Die raumbedeutsame Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar.	**Keine Abwägung erforderlich.** Die landesplanerische Feststellung wurde mit der Stellungnahme vom 31.01.2019 aktualisiert und stellt die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben fest. Im Weiteren siehe dazu Punkt I-11.2 dieser Abwägung.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-11a.3	**Begründung der Raumbedeutsamkeit** Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ist aufgrund der Planung „Großflächiger Einzelhandel", der Größe des Plangebietes von ca. 9 ha und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend.	**Keine Abwägung erforderlich.** Die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ist gegeben.		
I-11a.4	**Begründung der landesplanerischen Feststellung** Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den LEP-LSA 2010 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBI. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle aufgestellt.	**Keine Abwägung erforderlich.** Die landesplanerische Feststellung wurde mit der Stellungnahme vom 31.01.2019 aktualisiert und stellt die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben fest. In dieser Stellungnahme wird auch die Einhaltung des Konzentrationsgebotes und des Kongruenzgebotes bestätigt.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig. Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip" und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert. Der Stadt Halle (Saale) wurde gemäß dem LEP-LSA 2010, Ziffer 2.1, Z 36, die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ist an zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Ziffer 2.3, Z 46). Diesen Anforderungen entspricht die zentralörtliche Einstufung der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum. Darüber hinaus müssen die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziffer 2.3, Z 47). Des Weiteren dürfen die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen verkehrlichen Belastungen verursachen (Ziffer 2.3, Z 48).			
I-11a.5	Die Stadt Halle (Saale) verfügt über ein im Oktober 2013 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK), um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt räumlich, quantitativ und qualitativ zu steuern.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Dadurch soll verhindert werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere die hallesche Innenstadt als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren. Hinsichtlich des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes hat die Altstadt als Hauptzentrum Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet. Die Nebenzentren Neustadt und Südstadt dienen als Stadtbezirkszentren und die Nahversorgungszentren Büschdorf, Diesterwegstraße, Silberhöhe, Vogelweide, Heide-Nord, Hubertusplatz und Reileck sind auf die wohnortnahe Versorgung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs im Stadtteil bzw. der dort umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet. Mit dem Konzept wurden Entwicklungsziele definiert, um die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandort in ihrer Bedeutung zu stärken und in ihrer Versorgungsfunktion zu erhalten. In der Folge ist der Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Altstadt, den beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt, den Nahversorgungszentren sowie den Fachmarkt- / Sonderstandorten „Gewerbegebiet Neustadt", ,,Magdeburger Chaussee/ Trothaer Straße" und ,,Hallescher Einkaufspark" gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion zu integrieren. Gemäß der Definition der Stadt im EZK ist ein Zentraler Versorgungsbereich „ein - im Sinne des § 34 (3) BauGB - schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen) raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ergibt." Dabei hat die Abgrenzung unter funktionalen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Solche funktionalen Abgrenzungskriterien sind die Einzelhandelsdichte, die Passantenfrequenz, die Kundenorientierung der Anbieter (beispielsweise Autokunden, Fußgänger)			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	und die Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Zu den städtebaulichen Abgrenzungskriterien gehören die Bebauungsstruktur, die Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), die Gestaltung des öffentlichen Raums (Pflasterung, Begrünung etc.) und die Ladengestaltung/ -präsentation. Während integrierte Lagen sonstige funktional und städtebaulich integrierte, dem Wohn-Siedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte sind, in denen die Dichte/Konzentration nicht ausreicht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen, sind nicht integrierte Lagen Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich. Das betrifft in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte "Grüne-Wiese"-Standorte.			
I-11a.6	Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 in der Dieselstraße liegt außerhalb eines im EZK festgelegten zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines Fachmarkt-/Sonderstandortes. Das Gutachten von Dr. Acocella (s. Nr. 2 der v. g. Gutachten) bewertet den Standort als "teilintegriert", da er auf Grund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich die Kriterien eines integrierten Standortes nicht eindeutig erfüllt. Als typische Merkmale städtebaulich integrierter Lagen, sofern es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt, gelten die Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges mit wesentlichen Wohnanteilen, ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. Das Plangebiet in der Dieselstraße ist geprägt durch folgende Merkmale, die aufgrund der städtebaulichen Situation	**Keine Abwägung erforderlich.** Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-11 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt. Siehe dazu insbesondere Punkt I-11.7 dieser Abwägung.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	eine unmittelbare Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht rechtfertigen: • Nördlich (jenseits der Dieselstraße) befindet sich das von der Energie-versorgung Halle GmbH (EVH) betriebene Heizkraftwerk Halle-Dieselstraße sowie westlich anschließend ein 3-geschossiges Wohngebäude, gewerbliche Nutzungen, ein Lebensmittelmarkt und westlich anschließend ein Wohngebiet (3-geschossige Mehrfamilienhäuser). • Östlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine Bahnanlage, weiter östlich davon befindet sich die Europachaussee. Diese Verkehrsbauwerke bilden auf Grund ihrer Gesamtbreite und infolge der westlich der Bahnanlage angeordneten Lärmschutzwände eine deutliche städtebauliche Zäsur. • Südlich befindet sich eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz (KGA Fortschritt e.V.), weiter südlich folgen eine Schule und eine Sporthalle. Diese sind derzeit ungenutzt, werden aber regelmäßig als Ausweichschulstandort verwendet. • Im Westen befindet sich ein Gebiet, in dem sich sowohl Einzelhandelsnutzungen und daran anschließend gewerbliche Nutzungen befinden, südlich anschließend (südwestlich des Bebauungsplangebietes) folgt ein Wohngebiet (3-geschossige Mehrfamilienhäuser). Im fußläufigen Bereich (Laufwege bis 500 m) leben ca. 500 Einwohner, im fußläufigen Bereich bis 800 m - auch unter Berücksichtigung von städtebaulichen Barrieren bzw. Zäsuren, wie Bahngleiskörper, mehrspurige Straßen - ca. 2.200 Personen. Das Kaufkraftvolumen in der Branche Lebensmittel der im fußläufigen Umfeld zu verzeichnenden Einwohner beträgt rd. 5,0 Mio. € (jährlich ermittelte Verbrauchsausgaben			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	von rd. 2.278 € /Einwohner), so dass rechnerisch max. ca. 13% des prognostizierten Umsatzes des Vorhabens (37,5 Mio. € jährlich im Bereich Food) aus dem fußläufigen Umfeld des Vorhabens stammt. Damit wird die in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (s. Nr. 1 der v. g. Gutachten) dargelegte Nahversorgungsfunktion des Vorhabens als gering bewertet. Darüber hinaus weist das Vorhaben eine sehr deutliche Autokundenorientierung auf. Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Vorhabengrundstück und eine Straßenbahnhaltestelle in einer Entfernung von ca. 450 m im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/ Dieselstraße. Entlang der Dieselstraße sind zu beiden Seiten Radwege und visuell abgetrennte Fußgängerbereiche angelegt.			
I-11a.7	Würde man das Vorhaben einer Prüfung nach dem EZK der Stadt Halle (Saale) unterziehen, wäre festzustellen, dass das Vorhaben gegen den im EZK definierten Grundsatz 1 zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle „Die Hallesche Systematik" verstößt. Danach sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe nur an städtebaulich integrierten Standorten bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion möglich.	**Keine Abwägung erforderlich.** Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-11 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt.		
I-11a.8	Vor dem Hintergrund dessen, dass der Standort wie oben begründet als nicht bzw. maximal als teilintegriert einzustufen ist und aufgrund seiner Größe sowie des angebotenen Sortimentes (4.070 m² Non-Food-Bereich) weit über die Nahversorgungsfunktion hinaus-	**Keine Abwägung erforderlich.** Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	geht, verstößt die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an diesem Standort aus raumordnerischer Sicht gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 LEP-LSA 2010.	Beurteilung, welche unter Punkt I-11 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt.		
I-11a.9	Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" verstößt des Weiteren gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010, wonach Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen. Um nachweisen zu können, ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen beeinträchtigt werden, wird u.a. die zu erwartende Umsatzumverteilung herangezogen. Das erfolgte auf der Grundlage der vorgelegten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH (s. Nr. 1 der v. g. Gutachten), in der die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen in den im EZK der Stadt Halle (Saale) festgelegten Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren ermittelt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzumlenkungen in den Zentralen Versorgungsbereichen unterhalb der 10%-Schwelle liegen und damit eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist. Das Gutachten von Dr. Acocella (s. Nr. 2 der v. g. Gutachten) stellt hierzu jedoch fest, dass die von der BBE Handelsberatung GmbH ermittelten Daten weder schlüssig noch nachvollziehbar sind. So wird u.a. kritisiert, dass die Sortimente Food (Nahrungs- und Genussmittel) und Non-Food 1 (Drogerie/Parfümerie, Tiernahrung) zu einer Sortimentsgruppe zusammengefasst und dadurch die Auswirkungen der einzelnen Sortimente nicht richtig berechnet wurden. Die Zusammenfassung von Sortimenten führt zu einem Nivellierungseffekt, so dass einzelne sortimentsbezogene Auswirkungen kaum abgebildet werden kön-	**Keine Abwägung erforderlich.** Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-11 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt. Siehe dazu insbesondere die Punkte I-11.2 und I-11.7 dieser Abwägung.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	nen. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches könnte auch vorliegen, wenn für einzelne Sortimente die 10%-Schwelle überschritten wird. Das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH (s. Nr.1 der v. g. Gutachten) geht davon aus, dass Globus einen hohen Stammkundenanteil mit zum neuen Standort nehmen wird und der Standort HEP einen Umsatzverlust von 58 % hinnehmen muss. Diesem widerspricht Dr. Acocella in seinem Gutachten (s. Nr. 2 der v. g. Gutachten) und hält einen geringeren Umsatzverlust am Standort HEP für möglich, was dann Auswirkungen auf das Nebenzentrum Südstadt und auch auf das Nahversorgungszentrum Vogelweide haben würde. Als Beispiel legt er dar, dass bei einer Reduzierung des Umsatzverlustes des Standortes HEP von 58 % auf 52 % sich bereits ein Umsatzverlust im Südstadtzentrum von 11% einstellt. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Davon wäre der bestehende Kaufland-Lebensmittelbetrieb im Einkaufszentrum am Südstadtring unmittelbar betroffen. Sollte es gar zu einer etwaigen Schließung / Verlagerung des Kaufland-Lebensmittelbetriebes auf Grund der Ansiedlung des Globus-SB-Warenhauses am Standort in der Dieselstraße kommen, so konstatiert das Gutachten von Dr. Acocella, dass: ,,... ein sehr wichtiger Magnetbetrieb des Nebenzentrums Südstadt wegfallen würde und wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen die Folge wären." Eine Reduzierung der prozentualen Auswirkungen gegen den Standort HEP würden auch wesentlich höhere prozentuale Auswirkungen gegen weitere zentrale Versorgungsbereiche als das Nebenzentrum Südstadt ergeben, was z.B. das im EZK festgelegte Nahversorgungszentrum Vogelweide und hier konkret den Edeka-Standort als Magnetbetrieb beträfe. Hierzu fehlen belastbare Aussagen.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Der Nachweis, dass die Umsatzverluste dort unter 10 % bleiben, fehlt.			
I-11a.10	Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorgelegten Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 eine nachvollziehbare und fachlich belastbare Auseinandersetzung mit den Ergebnissen des Gutachtens von Dr. Acocella, insbesondere den darin geforderten Präzisierungen und Änderungen vermissen lässt. Das betrifft u. a. die Darstellung des Einzelhandelsangebotes in der Ist-Situation nach Sortimenten und Lagen, mittels der Kennziffern Verkaufsfläche und Umsatz, die Darstellung der Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungen (Methodik, Vorher-/ Nachher-Übersicht), die Darstellung der Planumsätze nach Sortimenten inklusive der Betriebe im Vorkassenbereich, die Berechnung der Auswirkungen des Planvorhabens mit plausibler Modellierung der prozentualen Auswirkungen untereinander, vor allem bezogen auf die prozentualen Auswirkungen des Altstandortes im Vergleich zu den restlichen Bestandsstandorten. Es muss insofern davon ausgegangen werden, dass bei einer adäquaten Auseinandersetzung mit diesen Präzisierungs- und Änderungsvorschlägen die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zu anderen Ergebnissen geführt hätte. Vor diesem Hintergrund muss insgesamt festgestellt werden, dass mit den vorgelegten Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 nicht nachgewiesen werden konnte, dass die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt wird, sich vielmehr die Vermutung aufdrängt, dass sowohl das Nebenzentrum Südstadt als auch das Nahversorgungszentrum Vogelweide in erheblicher Weise beeinträchtigt werden. Aus raumordnerischer Sicht wird neben dem Verstoß gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 LEP-LSA 2010 daher auch ein Verstoß gegen	**Keine Abwägung erforderlich.** Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-11 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt. Siehe dazu insbesondere Punkt I-11.7 dieser Abwägung.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	das Beeinträchtigungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010 festgestellt.			
I-11a.11	**Rechtswirkung** Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ist mit dem Ziel Z 48 Nr. 2 und 3 LEP-LSA 2010 nicht vereinbar. Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Über den weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens bitte ich die oberste Landesentwicklungsbehörde zu informieren.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-12a.	**LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH** **Walter-Köhn-Straße 2** **04356 Leipzig** Stellungnahme vom 27.03.2018			
	nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes mit Stand 11/2017 teilen wir Ihnen mit, dass es keiner erneuten Stellungnahme der LMBV bedarf. In unserer Stellungnahme vom 06.07.2017 (EA-086-2017) haben wir Auskunft zum Plangebiet gegeben. Diese Stellungnahme behält in allen ihren Ausführungspunkten weiterhin ihre Gültigkeit. Da keine räumliche Veränderung des Plangebietes vorliegt, sind von unserer Seite keine weiteren Hinweise erforderlich. Seitens der LMBV bestehen keine Be-	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	denken oder Einwände gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße " der Stadt Halle.			
I-12b.	**LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH** **Walter-Köhn-Straße 2** **04356 Leipzig** Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.07.2017, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde:			
	nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes: – Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Bruckdorf und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. – Der Grundwasserwiederanstieg ist noch nicht abgeschlossen. Ausgehend vom derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand unseres hydrogeologischen Modelles wird sich ein mittlerer stationärer Grundwasserstand von ca. +96 m NHN im oberen Hauptgrundwasserleiter einstellen. Saisonale Schwankungen sind bei der vorgenannten Angabe noch zu berücksichtigen. Diese Angabe ist als Näherungswert zu verstehen, da das hydrogeologische Modell auf der Basis von Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementerasters unter dem Ansatz der mittleren Grundwasserneubildung arbeitet. Außerdem handelt es sich bei der Angabe um den vom Bergbau be-	**Wird berücksichtigt.** Das während der Offenlage ausgelegene Bodengutachten und die Gründungsstatik des Vorhabens werden, wenn diese vorliegt, an die LMBV übersandt.	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	einflussten Hauptgrundwasserleiter. Es ist nicht auszuschließen, dass lokal verbreitete wasserführende Sand- und Kieslinsen vorkommen, welche oberflächennah anstehen. Für geplante Baumaßnahmen wird ein detailliertes Baugrundgutachten empfohlen. – Da das Plangebiet innerhalb der aktuellen bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung liegt, besteht Anpassungspflicht für Bauvorhaben. Damit ist eine Bewertung eventuell geplanter anzeige- bzw. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen nach §§ 110 bis 113 Bundesberggesetz (BBergG) erforderlich. Daher empfehlen wir folgende Maßnahmen: • Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt. • Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt. – In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden. – Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Grundeigentum und kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-13.	**Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg, Abt. 4 Bau und Liegenschaften 06099 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 16.03.2018			
	mit dem o.g. Schreiben nebst Anlagen unterrichteten Sie die Universität über den Bebauungsplan Nr. 177. Die Universität ist nicht direkt von dem Geltungsbereich des B-Planes betroffen. Lediglich angrenzend nutzt die Universität in der Zeppelinstr. 1 Flächen für den Bereich Ingenieurwissenschaften. Es handelt sich dabei um eine Anmietung, die aus heutiger Sicht spätestens Ende 2019 aufgegeben wird. Für die derzeitige Nutzung bestehen seitens der Universität keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-14.	**Polizeirevier Halle (Saale) Verkehrsorganisation An der Fliederwegkaserne 17 06130 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 11.04.2018			
I-14.1	Die durch das Polizeirevier Halle zu beurteilenden Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet Halle sind ausreichend berücksichtigt worden. **Fachliche Stellungnahme:**	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-14.2	Das Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen. Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Der Hinweis ist für die nachfolgenden Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Für das vorliegende Planverfahren selber ist er nicht relevant. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den	**H**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Str. 06 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.	Sachverhalt hingewiesen.		
I-14.3	Die verkehrliche Erschließung wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen zu Signalisierung des Knoten Dieselstraße/ Ausfahrt Warenhaus begrüße ich, da dort mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen ist.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-14.4	Aufrechterhalten möchte ich den Hinweis zur Prüfung eines Kreisverkehrs nach der Zufahrt von der Dieselstraße auf den PPL zur Vermeidung von Konflikten bei Abbiegevorgängen. Ich rechne mit Sicherbehinderungen und daraus resultierenden Fahrkonflikten. Ausdrücklich befürworte ich die Planung der Stellplatzbreiten.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Verkehrsführung auf dem Plangrundstück wird in der folgenden Objekt- / Freiflächenplanung weiter detailliert. Zur Vermeidung von Konflikten bei Abbiegevorgängen ist punktuell geplant, Vorfahrtsregelungen vorzusehen.		**X**
I-14.5	Die Begründung der Nichtverlagerung der Verkehre in die „Bunasiedlung" ist aufgrund der verkehrlichen Situation der Nachfolgeknoten kaum nachvollziehbar.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Welche Begründung die Einwendung hier im Detail meint, ist nicht erkenntlich. Durch die Ausbildung der Straßensysteme (Tempo 30 und Rechts-vor-Links-Regelung von kurzen unübersichtlichen Straßen) sowie die insgesamt vorhandenen Platzverhältnisse in der „Bunasiedlung“, besitzt das Wohngebiet nachweislich einen hohen Widerstand für Schleichverkehr. Über das Hauptstraßennetz ist eine gute Anbindung von und nach Süden gegeben, dass Schleichverkehre durch die umständlich zu befahrende		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		Siedlung objektiv nicht zu erwarten ist. Die diesbezügliche Gesamtsituation sollte nach Fertigstellung / Inbetriebnahme des Vorhabens allerdings geprüft werden und ggf. verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen werden.		
I-15a.	**Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Geschäftsstelle An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 11.04.2018			
	mit Schreiben vom 07.03.2018 übergaben Sie erneut der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) die Unterlagen zu o.g. Verfahren. Die Geschäftsstelle der RPG Halle gab mit Postausgang 05.07.2017 eine Stellungnahmen die aufrechterhalten bleibt. Darüber hinaus möchte ich Sie informieren, dass die Regionalversammlung der RPG Halle in ihrer Sitzung am 29.01.2018 den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP Halle gebilligt (Beschluss IV/03-2018) und diesen für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG (Beschluss IV/04-2018) freigegeben hat. Das öffentliche Beteiligungsverfahren findet in der Zeit vom 05.03.2018 bis 13.04.2018 statt.	**Keine Abwägung erforderlich.**		**X**
I-15b.	**Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Geschäftsstelle An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale)** Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.07.2017, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde:			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-15b.1	mit Schreiben vom 02.06.2017 haben Sie die RPG Halle um Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gebeten. Hierzu teile ich Ihnen Folgendes mit. **I Rechtsgrundlagen** Entsprechend § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBI. LSA 2015 S. 170) nimmt die RPG Halle für ihre Mitglieder, zu denen der Burgenlandkreis, der Saalekreis, die kreisfreie Stadt Halle sowie der Landkreis Mansfeld-Südharz mit den Städten Lutherstadt Eisleben, Arnstein, Gerbstedt, Hettstedt und Mansfeld, der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land und der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra gehören, die Aufgabe der Regionalplanung wahr. Gemäß 4.1. des RdErl. des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 13.01.2016-44-20002-01 vom 29.02.2016 gibt die RPG Halle als Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ab. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle - beschlossen durch die Regionalversammlung am 27.05.2010 und am 26.10.2010, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 04.10.2010 und 18.11.2010, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 - und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren. So hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 vom 27.03.2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (veröffentlicht im GVBI.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	LSA Nr. 6/2011) zu ändern. Mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder (Stadt Halle Nr. 08/2012 am 28.04.2012, Saalekreis Nr. 10/2012 am 19.04.2012, Landeskreis Mansfeld-Südharz Nr. 03/2012 am 28.04.2012 und für den Burgenlandkreis in der Mitteldeutschen Zeitung mit ihren Ausgaben Naumburger Tageblatt, Zeitz, Nebra und Weißenfels am 30.04.2012) sowie darüber hinaus im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15.05.2012 wurde gemäß § 7 Abs. 1 LPIG LSA das Planverfahren zur Fortschreibung eingeleitet. Am 01.06.2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle den Entwurf zur Planänderung des REP Halle beschlossen. Die öffentliche Beteiligung wurde bereits durchgeführt. Die Regionalversammlung hat gemäß Beschluss-Nr. 111/04-2014 beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) mittels des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" für die Planungsregion Halle durchzuführen. Das Planverfahren wurde gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) mit der Bekanntgabe der Allgemeinen Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans eingeleitet. Inzwischen sind das öffentliche Beteiligungsverfahren sowie die Offenlage zum Planentwurf vom 30.10.2015 durchgeführt worden. Am 23.03.2017 hat die Regionalversammlung über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken aus der durchgeführten öffentlichen Beteiligung und Auslegung des o.g. Entwurfs des Sachlichen Teilplans entschieden. Mit Beschluss-Nr. IV/19-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	2017 hat die Regionalversammlung beschlossen, aufgrund der im Zuge des o.g. öffentlichen Beteiligungsverfahrens einschließlich Offenlage erfolgten wesentlichen Änderungen der Festlegungen insbesondere zu den Belangen Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel, den nunmehr 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 31.01.2017 erneut für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freizugeben. Weiterhin hat die Regionalversammlung gemäß Beschluss-Nr. IV/20-2017 beschlossen, den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans neben dem öffentlichen Beteiligungsverfahren auch in den Verwaltungen der Zweckverbandsmitglieder sowie am Dienstsitz der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle für 1 Monat gemäß § 10 Abs. 1 ROG öffentlich auszulegen. Er liegt daher in der Zeit vom 26.06.2017 bis 31.07,2017 in den Verwaltungen der Zweckverbandsmitglieder sowie am Dienstsitz der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle öffentlich aus. Gemäß § 7 Abs. 5 LEntwG ist der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 31.01.2017 in das Internet eingestellt. Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBI. S. 1722), sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.			
I-15b.2	**II Ausführungen zum Bebauungsplan** Mit dem o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses am Standort Dieselstraße im Oberzentrum Halle geschaffen werden. Hierzu wird eine gewerbliche Baufläche in eine Sonderbaufläche (großflächiger Einzelhandel) umgewandelt. Die maximale Gesamtverkaufsfläche soll 9.860 m² betragen. Die Fläche ist größtenteils versiegelt und mit Gebäuden (u. a. ehemaliger Baumarkt) bestanden. Im o. g. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sind die Erfordernisse der Raumordnung der Ebene der Regionalplanung auf der Grundlage des REP Halle einschließlich den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren ausreichend beachtet bzw. berücksichtigt. Aus regionalplanerischer Sicht werden gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und gegen das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße" der Stadt Halle keine Bedenken geäußert.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-15b.3	**III Sonstige Hinweise** Der Regionale Entwicklungsplan Halle ist unter folgendem Link auf der Homepage der RPG Halle im Internet eingestellt: <http://www.planungsregion-	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	halle.de>. In diesem Zusammen hang wird auch auf die Möglichkeit der Nutzung des Regionalen Informationssystems, ebenfalls unter vorgenannter Internetadresse abrufbar, hingewiesen.			
I-16.	**FB Sicherheit** **Untere Verkehrsbehörde** **Am Stadion 5** **06122 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 12.04.2018			
I-16.1	hinsichtlich des vorgelegten Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" nehme ich wie folgt Stellung: Der FB Sicherheit hat für das Vorhaben die Zustimmung erteilt. Einige der Hinweise wurden auch berücksichtigt. Ich möchte dennoch noch einmal auf die Situation in der geplanten, neuen Zufahrt in der Dieselstraße eingehen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-16.2	Unter Punkt 6.3 Verkehrskonzept ist das Ziel der Planung, die Verkehrserschließung so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienung (Liefern, Kunden) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden. Ich vertrete auch die Ansicht, dass neben den gesetzlichen Anforderungen des Schallschutzes auch die der Verkehrssicherheit berücksichtigt werden müssen. Konfliktreich wird noch immer der „Knoten" vor den Ein- und Ausfahrtspuren bewertet. Die direkte Ein- und Ausfahrtsspuren sind signalisiert. Auf dem Grundstück, wenn der erste Abbiegevorgang nach der Einfahrt auf das Grundstück erfolgt, gilt eine rechts- vor-Linksregelung. Das betrifft auch den Querverkehr, der von dem östlich gelegenen Stellplatzbereich in den südlich angeordneten Stellplatzbereich fährt. Der von dem südlichen Stellplatzbe-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Verkehrsführung auf dem Plangrundstück wird in der folgenden Objekt- / Freiflächenplanung weiter ausgearbeitet. Im Vordergrund steht dabei die konfliktfreie und flüssige Verkehrslenkung auf dem Parkplatz, allein da eine komplizierte und stresserzeugende Parkplatznutzung nicht kundenfreundlich sein kann. Zur Vermeidung von Konflikten bei Abbiegevorgängen ist punktuell geplant, Vorfahrtsregelungen vorzusehen. Komplett konflikt- und kreuzungsfreier Verkehr ist auf Parkplätzen allerdings nicht herstellbar.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	reich über die Dieselstraße abfahren möchte, kreuzt sich mit einem einfahrenden, nach links abbiegenden Fahrzeug. Diese möglichen Fahrbeziehungen bitte ich noch einmal zu betrachten, um spätere Konflikte/ Unfälle zu vermeiden.			
I-16.3	In der Planzeichnung zum o.g. Vorhaben sollte die Kennzeichnung /Festsetzung der nördlich in der Ottostraße gelegenen Zufahrt vervollständigt werden (Zacke).	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planzeichnung. Die Grundlagen der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-16.4	In der Erläuterung zum B-Plan Nr. 177 ist mehrmals die Entfernung zum ÖPNV Merseburger Straße mit 450 m angegeben. Unter Punkt 5.3.2.4 ist eine Entfernungsangabe von ca. 400m. Dies sollte geändert werden.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung. Die Grundlagen der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-16.5	Unter Punkt 7.8.1 sind geeignete Maßnahmen auf Grund der Auswirkungen des Bebauungsplangebietes genannt. So ist der Lieferverkehr ausschließlich über die südliche Zufahrt an der Ottostraße zu führen. Diese Festlegung muss sich in dem Markierungs- und Beschilderungsplan widerspiegeln (verkehrsbehördliche Anordnung entsprechender Verkehrszeichen). Ich bitte um Verständnis, dass ich die Problematik der neu geplanten Ein- und Ausfahrt nochmals benannt habe.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Grundsätzlich gilt für den Bebauungsplan, dass die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen sind. Zu den Verkehrsflächen zählen grundsätzlich Straßen, Wege und Plätze. Eine Detailplanung hingegen ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich, sondern erst im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung zu beachten. Damit ist der Hinweis für die nachfolgenden Objektplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen, deren Genehmigung bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Dem Planverfahren ist dies nicht zugänglich.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-17.	**FB Sicherheit** **Abteilung Brand-, Katastrophen-schutz/Rettungsdienst** **An der Feuerwache 5** **06124 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 28.03.2018			
	zum o. g. Bebauungsplan gibt es aus der Sicht der Abteilung Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine weiteren Forderungen.	**Keine Abwägung erforder-lich.**		
I-18.	**FB Planen** **Untere Landesentwicklungsbehörde** **Hansering 15** **06108 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 19.03.2018			
	mit Ihrem Schreiben vom 07.03.2018 - haben Sie über die o.g. Planung sowie das Änderungsverfahren zum FNP informiert und um Stellungnahme gebeten. Aus Sicht der Unteren Landesentwicklungsbehörde gibt es zu den Entwürfen keine Einwände.	**Keine Abwägung erforder-lich.**		
I-19.	**FB Bauen** **Untere Bauaufsichtsbehörde** **Hansering 15** **06108 Halle (Saale)** Stellungnahme vom 17.04.2018			
I-19.1	zum Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" ergeht durch den FB Bauen folgende Stellungnahme:	**Keine Abwägung erforder-lich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-19.2	**Abteilung Baugenehmigung (Abt. 66.1):** Die Planzeichnung des Bebauungsplanes muss eindeutige Maßangaben zu dem Baufeld, den Maßnahmenfeldern (,,M01" und „M02") und zu allen Zufahrten enthalten. Weiterhin sollten die jeweiligen Abstände zwischen dem Baufeld und den Grundstücksgrenzen enthalten sein.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planzeichnung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-19.3	Es wird davon ausgegangen, dass die Fragen zur Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen und Knotenpunkte sowie die Einwände der Oberen Raumordnungsbehörde gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgeräumt werden.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-19.4	**Abteilung Denkmalschutz (Abt. 66.2):** Keine Einwände	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-19.5	**Abteilung Straßen- und Brückenbau (66.4):** Der B-Planbereich umfasst die Flächen direkt am Böschungsfuß der Rampe zur Brücke Dieselstraße. Auf den Hinweis vom September 2017 wurde eine Fahrbahn am Böschungsfuß eingeordnet. Hier ist ein Nutzungsrecht für die Stadt zwecks Unterhaltungs- bzw. Wartungsarbeiten an der Böschung zu sichern.	**Ist bereits berücksichtigt.** Das Wegerecht wurde bereits in den Festsetzungen definiert (siehe Teil B: Textliche Festsetzungen, Punkt 4.2).	✔	
I-19.6	Des Weiteren ist zu regeln, wie mit dem Oberflächenwasser auf der Böschung (falls nicht eine komplette Versickerung möglich ist) umgegangen wird. Normalerweise darf keine Entwässerung städtischer Flächen auf Privatflächen erfolgen.	**Ist bereits berücksichtigt.** Die Entwässerung der Böschungsflächen erfolgt wie im Bestand über eine bereits vorhandene Entwässerungsmulde.	✔	
I-19.7	In Punkt 5.3.2 der Begründung fehlt der Hinweis, dass auch nach dem Umbau des Knotenpunktes Merseburger Str. / Dieselstr. / Damaschkestraße im Rah-	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	men des Stadtbahnprogrammes und den prognostizierten Verkehrsströmen, die induzierten Verkehrsmengen ebenfalls nur unter Erhöhung der Umlaufzeit nachweislich in ausreichender Qualität bewältigt werden können (s. Protokoll vom 29.09.2017).	unter Punkt 7.3, in der die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotens benannt werden. Die Grundlagen der Planung werden nicht berührt.		
I-19.8	**Abteilung Straßenverwaltung (Abt. 66.5)** Zu Punkt 4.2 der Begründung gilt es zur ergänzen, dass insbesondere der Knotenpunkt Merseburger Straße/ Dieselstraße infolge der beabsichtigten Entwicklung seine Kapazitätsgrenze erreichen wird. Begründung VB-Plan 177 Seite 49: Dort werden für den Durchführungsvertrag die erforderlichen Anpassungen an Lichtsignalanlagen im Umfeld genannt. Korrekterweise sind i.V. damit aber ggf. auch weitere Änderungen an verkehrstechnischen Einrichtungen wie Markierungen und Beschilderungen erforderlich. Demnach müsste es hier auch heißen: die erforderlichen Anpassungen der verkehrstechnischen Anlagen an den Verkehrsknotenpunkten im Umfeld.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung unter Punkt 7.3 und Punkt 9. Die Grundlagen der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-20.	**FB Umwelt** Stellungnahme vom 24.04.2018			
I-20.1	Zu o. g. Vorhaben nimmt der Fachbereich Umwelt wie folgt Stellung: **Untere Naturschutzbehörde** Es gibt keine Einwände oder Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans. Zum Entwurf des Bebauungsplans gibt es keine Einwände.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-20.2	Folgender Hinweis ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Die Baumstandorte sind entsprechend der FLL-Richtlinie zu Baumpflanzungen vorzubereiten, d.h. es ist ein durchwur-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die im Bebauungsplan ver-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	zelbarer Raum von mindestens 16 m² Fläche und 0,8 m Tiefe zu schaffen.	bindlich festgesetzte Mindestgröße der Baumscheiben entspricht den Festsetzungen der DIN und den abgestimmten und angewandten Festlegungen innerhalb der Stadtverwaltung der Stadt Halle (Saale). Unter den Stellplatzanlagen und im Bereich der sonstigen Baumpflanzungen ist ein ausreichend durchwurzelbarer Raum vorhanden.		
I-20.3	**Abteilung Grünflächen und Friedhöfe** Keine Hinweise oder Ergänzungen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-20.4	**Untere Wasserbehörde** Keine Hinweise oder Ergänzungen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-20.5	**Untere Immissionsschutzbehörde** <u>Luftreinhaltung</u> Auf Seite 19 der Begründung ist N02 in NO2 zu ändern.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung unter Punkt 4.2.7. Die Grundlagen der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-20.6	<u>Anlagenbezogener Immissionsschutz</u> Die Fa. GLOBUS SB-Warenhaus GmbH & Co. KG betreibt am derzeitigen Standort eine Räucherei von Fleisch, die der Nr. 7.5.2 des Anhangs 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) zuzuordnen ist. Gemäß dem geltenden Abstandserlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (MBI. LSA Nr. 45/2015 vom 7.12.2015) beträgt der Mindestabstand für diese Anlagenzuordnung 200 Meter. Folgt man der Einschätzung im Kapitel 7.8.4 wird der Mindestabstand sicher eingehalten. Sollte jedoch am Standort innerhalb des Plan-Gebietes eine Anlage, die der	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Es soll keine Räucherei nach Nr. 7.5.1 des Anhang 1 der 4.BImSchV errichtet werden. Es handelt sich weiterhin um eine Räucherei für die Fleisch- und Wurstproduktion eines SB-Warenhauses, welche eine Produktionsmenge von 75t/Tag bei Weitem nicht erreicht. Ein Abstand von 200 Metern wird sicher eingehalten. Eine entsprechende Festset-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Nr. 7.5.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV zuzuordnen ist, errichtet werden beträgt der Mindestabstand 300 Meter. Es sollte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft werden, welche Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, im Plan-Gebiet errichtet und betrieben werden sollen, damit keine Widersprüche zum Abstandserlass auftreten und die Anlagentypen im Bebauungsplan aufgenommen werden (analog B-Plan Nr. 155).	zung von Anlagetypen ist bei nur einem Vorhaben, welches in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan errichtet werden soll, nicht erforderlich.		
I-20.7	Die Aussagen unter Kapitel 7.8.4 der Begründung sind inhaltlich falsch. Für Räuchereien gelten besondere bauliche und betriebliche Anforderungen gemäß Nr. 5.4.7.5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft). Für organische Stoffe, angegeben als Gesamtkohlenstoff, im Abgas gilt entweder eine Begrenzung des Massenstrom (0,50 kg/h) oder eine Begrenzung der Massenkonzentration (50 mg/m³ nach Nr. 5.2.5 der TA Luft unabhängig davon, ob die Anlage nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig ist oder nicht (vgl. Nr. 1 Abs. 4der TA Luft).	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-20.8	Der Begriff Störfallbetrieb ist inhaltlich falsch. Die Seveso-III-Richtlinie wurde durch die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in nationales Recht umgesetzt. Die 12. BImSchV gilt für Betriebsbereiche. Dementsprechend ist das Wort „Störfall-Betrieb" in „Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG" zu ändern. Im Übrigen regelt Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie die Überwachung und Ansiedlung von Betriebsbereichen und nicht Artikel 12. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plan-Gebietes zwei Anlagen, die der Nr. 1.1 des Anhangs 1 zur 4 BImSchV (Betreiber: EVH GmbH) sind sowie eine Anlage, die der Nr. 8.9.2 des Anhangs 1 zur 4. BImSchV (Betreiber: Autohandel Ernst)	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Begründung. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	ist. Das Landesverwaltungsamt führt derzeit ein Änderungsverfahren nach § 16 BImSchG für eine Anlage der EVH GmbH durch.			
I-20.9	Physikalische Umwelteinwirkungen Vollständigkeitshalber wäre Tabelle 2 des Schallgutachtens mit den Immissionsrichtwerten (IRW) für Urbane Gebiete zu ergänzen.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Gutachtens, die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete tags von 63 dB(A) und nachts von 45 dB(A) werden zusätzlich aufgenommen. Die redaktionellen Änderungen führen nicht zu einer neuen Fassung des Gutachtens. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-20.10	Auf Seite 10 ist die Passage „und die künftig zu erwartende Immission (Prognose) die jeweils maßgebenden o. g. Immissionsgrenzwerte übersteigt." inhaltlich falsch. Der Punkt wurde bereits mit dem Gutachter besprochen. Falls es zwingend erforderlich ist, ist der Punkt zu streichen. Da die Pegelerhöhungen, die durch den Verkehr hervorgerufen werden, insbesondere durch die geplante Lichtsignalanlage (LSA) resultieren, wäre zu prüfen, ob diese LSA zwingend erforderlich ist. Im Übrigen bestehen keine Einwände.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Gutachtens, der Schreibfehler wird berichtigt. Die redaktionellen Änderungen führen nicht zu einer neuen Fassung des Gutachtens. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es wurde in der Planung abgewogen, dass der erheblich bessere Verkehrsablauf mit Lichtsignalanlage bei nur geringfügiger zusätzlicher Pegelerhöhung insgesamt die Vorzugsvariante darstellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	**X**	
I-20.11	**Untere Bodenschutzbehörde** Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 177 bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise keine Einwände: Für den Bereich des Bebauungsplanes	**Ist bereits berücksichtigt.** Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bereits im Bebauungsplan gekennzeichnet.	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	sind folgende Flächen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten" (DSBA) erfasst: • Dieselstraße 48 (Maschinenbauhandlung, Flurstück 20/16-Kraftwerks- und Anlagenbau AG) • Dieselstraße 48 a (ehem. Ottostraße 48 a, MINOL-Tanklager) Vorhandene Untersuchungsberichte können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde eingesehen werden. Die gemäß „Bericht: Altlastengutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 der Stadt Halle (Saale)" der Wessling GmbH vom 10.04.2017 in Anlage 14 ausgewiesenen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" sind gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen.			
I-20.12	Auf dem Grundstück Gemarkung Halle, Flur 5, Flurstück 20/15 befinden sich folgende Grundwassermessstellen: - GWM 1/08 - HW: 5702204,85, RW: 4499361,71 (LS150) - SB 2 - HW: 5702243,27, RW: 4499391,41 (LS150) - GWM 10 - HW: 5702310,10, RW: 4499401,10 (LS150) - GWM 2/08 - HW: 5702335,29, RW: 4499401,72 (LS150) - GWM5 - HW: 5702315,10, RW: 4499437,10 (LS150) - GWM 3/08 - HW: 5702336,14, RW: 4499434,93 (LS150) - GWM4 - HW: 5702338,10, RW: 4499452,10 (LS150) - GWM3 - HW: 5702340,10, RW: 4499476,10 (LS150) - GWM2 - HW: 5702322,10, RW: 4499496,10 (LS150) - GWM 1 - HW: 5702303,10, RW: 4499500,10 (LS150) - GWM 19 - HW: 5702228,10, RW: 4499514,10 (LS150) - GWM 4/08 - HW: 5702292,99, RW: 4499499,58 (LS150) - GWM 5/08 - HW: 5702255,77, RW:	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Durchführung von Eigenkontrollmaßnahmen wird durch §15 Bundesbodenschutzgeklärt abschließend geregelt. Die Maßnahmen, welche die Behörde verlangt, sind nach ihren Vorgaben durchzuführen, dies schließt auch die Dauerhaftigkeit der Maßnahme mit ein. Eine Aufnahme in den Durchführungsvertrag, welcher die Umsetzung des Vorhabens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt, kann keine darüber hinaus gehende Sicherheit treffen. Einer Bebauungsplanfestsetzung ist dies mangels Rechtsgrundlage nicht zugänglich. Der Sachverhalt der Grundwassermessstellen wird aber in der Begründung ergänzt.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	4499512,29 (LS150) - GWM 18 - HW: 5702259,10, RW: 4499516,10 (LS150) - GWM 20 - HW: 5702280,10, RW: 4499503,10 (LS150) Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten (§ 15(2) BBodSchG). Ihre Zugänglichkeit ist dauerhaft zu sichern. Umweltrelevante Schadstoffe im Grundwasser sind im Plangebiet bekannt. Die im Bereich des Flurstücks 20/15 aktuell laufenden Sanierungsarbeiten sind bei Planungen zu berücksichtigen und deren Fortgang ist sicherzustellen. Sanierungsverantwortlicher und somit Ansprechpartner ist die GESA Gesellschaft für Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Schöneberger Ufer 89-91, 10785 Berlin.	Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.		
I-20.13	Arbeiten unter Geländeoberkannte sind im Plangebiet fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro, welches die Fach- und Sachkunde nach § 18 BBodSchG besitzt, begleiten zu lassen. Die UBB ist bei organoleptischen Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast schriftlich zu informieren. Bis 4 Wochen nach Beendigung der betreffenden Baumaßnahme ist dem Fachbereich Umwelt der Stadt Halle (Saale), Untere Bodenschutzbehörde, ein Ergebnisbericht zu übergeben. Es ist bekannt, dass für einige Grundstücke im Bereich des B-Planes ein Antrag auf Freistellung für Schäden gemäß Artikel 1 § 4 Abs. 3 des Umweltrahmengesetzes (UmwRG) der DDR vom 29. Juni 1990 in der Fassung des Artikels 12 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 gestellt wurde. Ist eine Freistellung erfolgt, bedürfen die Maßnahmen der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde, die den Gegenstand der Frei-	**Ist bereits berücksichtigt.** Die Hinweise zur fachtechnischen Begleitung sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Abschnitt II.: Kennzeichnungen)	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	stellung berühren, des Einvernehmens der Landesanstalt für Altlastenfreistellung.			
I-20.14	**Untere Abfallbehörde** Durch ein Gutachten der Wessling GmbH vom 10.08.2017 wurde bestätigt, dass im Zuge von zukünftigen Baumaßnahmen entsorgungspflichtige Abfälle im Sinne des § 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) anfallen werden. Aufgrund der Überschreitung verschiedener umweltrelevanter Parameter (Kohlenwasserstoffe, BTX, Sulfat) muss damit gerechnet werden, das auch gefährliche Abfälle anfallen, die nach den Vorschriften der Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 zu entsorgen sind. Um eine bestmögliche Verwertung bzw. ordnungsgemäße Beseitigung der Abfälle zu gewährleisten sind bei den Erschließungsmaßnahmen die Aushubmaterialien auf Haufwerken zu separieren, nach den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und gemäß LAGA M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial) TR Boden vom 05.11.2004 analytisch zu bewerten. Die Analysedaten nach LAGA M20, TR Boden sind der Unteren Abfallbehörde der Stadt Halle (Saale) zur abfallrechtlichen Bewertung vorzulegen. Die Möglichkeit für den Wiedereinbau von Bodenmaterial bei analytischer und technischer Eignung ist mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Nachweise für die ordnungsgemäße Entsorgung (Abfallart, Menge und Verwertungsanlage) der Unteren Abfallbehörde der Stadt Halle (Saale) durch den Vorhabenträger gemäß den Vorgaben des § 47 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu übergeben.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Der Hinweis ist für die nachfolgenden Ausführungsplanungen für Hochbauten und Erschließungsanlagen bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtlich. Für das vorliegende Planverfahren ist er nicht relevant.	**H**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
I-21.	**FB Gesundheit** **Hygiene, Umweltbezogener Gesundheitsschutz** Stellungnahme vom 10.04.2018			
	dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB Warenhaus Dieselstraße" wird zugestimmt. Die textliche Festsetzung 5.2 im B-Plan-Entwurf zur extensiven Dachbegrünung von mindestens 6000 m² Flachdachfläche wird ausdrücklich begrüßt.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
I-22.	**DLZ Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung** Stellungnahme vom 12.03.2018			
	WG: VI/2017/03341, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung Entwürfe - Beteiligung nach §4 Abs. 3 BauGB Der Stadtrat beschließt am 28.02.2018 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" und der Begründung mit dem Umweltbericht, vom 30.11.2017 gemäß §3 Abs. 2 BauGB. Der Stadtrat beschließt am 28.02.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung vom 30.11.2017 gemäß §3 Abs. 2 BauGB Zu den in den o. g. Unterlagen enthaltenen Planungsvarianten nehme ich aus Sicht des Dienstleistungszentrums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung wie folgt Stellung: Bei der dargestellten Variante werden die Belange des ansässigen Handels, des Fuß-, Pkw- und Radverkehrs durch	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	das Verkehrsgutachten vom 27.11.2017, die Umweltaspekte durch die Schallimmissionsprognose vom 17.08.2017, Altlastengutachten 10.08.2017, Artenschutzbeitrag und Bestandsplan Biotope vom Juli/August 2017 berücksichtigt. Die Belange des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) wurden durch die Einzelhandelsauswirkungsanalyse vom 30.11.2017 nicht berührt, da es sich um ein Einzelhandelsgroßobjekt handelt und solche Projekte, aufgrund der in der Regel fehlenden Flächenverfügbarkeiten für Großansiedlungen, nicht in die Maßgaben des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes fallen.			
I-23.	**DLZ Klimaschutz** Stellungnahme vom 13.03.2018			
	hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Dienstleistungszentrum Klimaschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße".	**Keine Abwägung erforderlich.**		
	In Punkt 4 der Begründung bitten wir darum, das Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) als Bezugsplanung aufzunehmen.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der Begründung. Die Grundlagen der Planung werden nicht berührt.	**X**	
	Wir begrüßen die Neuordnung des o.g. Standortes durch dieses Neubauvorhaben. Ebenfalls begrüßenswert ist die Nutzung der Dachflächen für großflächige Dachbegrünung und eine großflächige Photovoltaikanlage.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
	Weiterhin möchten wir an unseren Anregungen zu klimaspezifischen Themen aus der Stellungnahme vom 20.06.2017 festhalten und empfehlen weiterhin folgendes:	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Es fehlt an einer Rechtsgrundlage bzw. einer gesamtstädti-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Fassadenbegrünung Fassadenbegrünungen wirken sich positiv auf das Stadtklima aus: Ergänzend kommen beim Fassadengrün noch die ästhetische Aufwertung des Stadtbildes und die Prävention vor Graffitischmierereien hinzu. Wir empfehlen Fassadenbegrünung mindestens an Süd- und Ostfassade des Marktgebäudes vorzusehen.	schen Konzeption, um dies im Bebauungsplan als Forderung aufstellen zu können. Die Begrünung von Fassaden wurde im Verfahren vom Vorhabenträger geprüft. Hierbei flossen insbesondere Erkenntnisse zur Praktikabilität und Wirksamkeit dieser Maßnahme bei ähnlichen Vorhaben ein. Insbesondere für die Ostseite des Gebäudes gilt, dass diese nahezu vollständig durch Anlieferungs- und technische Funktionen geprägt ist. Die Fassade ist gekennzeichnet durch einen Höhenversatz zum Gelände sowie ein hohes Maß von technischen bzw. logistisch erforderlichen Öffnungen und direkt davor liegenden Be- und Entladebereichen, so dass hier schon aus Platzgründen eine sinnvolle Anordnung von signifikanten Fassadenbegrünungen ausscheidet. Als stadtklimatisch wirksame Maßnahme wurde die Begrünung von mindestens 6.000 m² Dachfläche festgesetzt.		
	Parkplätze Zur Pufferung des Wasserabflusses bei Niederschlagsereignissen eignet sich besonders die Anlage eines Muldensystems zwischen den Parkständen und in benachbarten Grünanlagen. Wir empfehlen aus diesem Grund und gemäß §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der die weitestgehend ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser präferiert, die Anlage solcher Muldensysteme zur Pufferung von Niederschlagswasser zu prüfen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Zuge der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten (Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben Neubau Globus SB-Warenhaus, Dieselstraße, 06120 Halle (Saale); Baugrundbüro Klein; 04.05.2017) erarbeitet bei dem auch die Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Nieder-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		schlagswasser geprüft wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass „ … eine Versickerung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswässer nach DWA-A 138 am Standort nicht möglich (ist), da Versickerungen in inhomogene Auffüllungen nicht zulässig sind (Altlasten) und in der relevanten Versickerungstiefe Geschiebemergel (Schicht 3) mit geringer Wasserdurchlässigkeit (kf-Werte < 10-8 m/s) dominiert“. Im Altlastengutachten zum Vorhaben wird zudem ausgeführt, dass „.. im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser beachtet werden (muss), dass in ausgewählten Bereichen (mit deutlicher Grundwasserbelastung und teils noch vorhandenen Bodenkontaminationen) vorsorglich keine gezielte Versickerung von gefassten Niederschlagswässern (der dort geplanten Verkehrs-/Parkflächen) erfolgen sollte.“ Dem folgend fällt die Prüfung des Vorschlages negativ aus, er kann nicht umgesetzt werden.		
I-24.	**Gemeinde Salzatal** Stellungnahme vom 10.04.2018			
	mit Schreiben vom 07.03.2018 wurde die Gemeinde Salzatal als Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde um Stellungnahme zum Vorentwurf des oben bezeichneten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebeten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" werden keine	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	von der Gemeinde Salzatal wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt. Seitens der Gemeinde Salzatal bestehen keine planungsrechtlichen oder sonstigen Bedenken. Dies gilt gleichermaßen für das parallel geführte Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße".			
I-25.	**Gemeinde Teutschenthal** Stellungnahme vom 15.03.2018			
	zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" bestehen seitens der Gemeinde Teutschenthal keine Bedenken. Da auch die Entwürfe der o. g. Aufstellungs- und Änderungsverfahren keine Konflikte hinsichtlich unserer Bauleitplanung auslösen, möchten wir hiermit unsere Stellungnahme vom 19.06.2017 bestätigen und als Nachbargemeinde unsere Zustimmung erteilen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

Es sind keine zusätzlichen Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Fachbereiche und Gemeinden bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind und entscheidenden Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben könnten.

2.2. Öffentlichkeit

Hinweis:
Im Folgenden ist aus Datenschutzgründen anstelle des Namens und der Anschrift jeweils eine Nummer angegeben. Anhand dieser Nummer sind der Name und die Anschrift aus der Namens- und Adressenliste zu ersehen, die der Verfahrensakte – aus Datenschutzgründen nicht zur Veröffentlichung freigegeben! – beigefügt ist.

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-1.	**Bürger 1** Stellungnahme vom (ohne Datum), Posteingang am 27.03.2018			
	Die Bürger im Süden der Stadt Halle, besonders entlang der Merseburger Str. und angrenzender Wohngebiete, begrüßen das Vorhaben SB-Warenhaus Dieselstr. und setzen darin die Hoffnung, dass endlich auch in diesem Stadtgebiet eine attraktive Einkaufsmöglichkeit mit Gaststättenbetrieb entsteht. Die Bürger haben die Hoffnung, dass das Planungsverfahren zügig von statten geht und nicht durch undurchsichtige und unnütze Einsprüche von Parteien oder Organisationen oder durch Gerichtsurteile, auf die lange Bank geschoben wird. Es wird Zeit, dass auch in diesem Wohngebiet innerhalb der bisherigen Geschäfte mehr Konkurrenz entsteht und damit die bestehenden Anbieter LIDL und NETTO zu größerer Attraktivität und Kundenfreundlichkeit gezwungen werden. Besonders zahlreiche Rentner werden aufatmen, nicht mehr nach Bruckdorf fahren zu müssen, wenn sie in kürzester Zeit ein modernes Einkaufszentrum in ihrem Wohngebiet vorfinden werden. Die Stadt sollte dafür sorgen, dass die Planungen und Genehmigungen schnellstens auf dem Tisch liegen und GLOBUS den Bau beginnen kann.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-2.	**Bürger 2**			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Stellungnahme vom 10.04.2018			
	Ich würde mich freuen wenn Globus in der Dieselstraße seinen neuen Standort findet. Globus bietet ein großes Warensortiment, gute Aktionsangebote und viele Garantien. Mit dem Standort Dieselstraße würde man das alles nun Zentral bekommen. Auch werden neue Arbeitsplätze geschaffen und gleichzeitig verschwindet wieder ein Schandfleck in unserer Stadt. Ich denke das sind genügend Gründe für den Standort Dieselstraße.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-3.	**Bürger 3** Stellungnahme vom 10.04.2018			
	Ich möchte hiermit den Bau des Warenhauses in der Dieselstraße unterstützen. Seit Jahren ist das Gelände ungenutzt und verkommt immer mehr. Ein Bau des SB-Warenhauses würde nicht nur das Gelände wieder aufwerten, sondern auch die vielen Bewohner in der Umgebung hätten eine tolle Einkaufsmöglichkeit.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-4.	**Bürger 4** Stellungnahme vom 12.04.2018			
	Ich begrüße das Bauvorhaben des GLOBUS SB-Warenhauses in der Dieselstraße. Meine Familie ist seit der Eröffnung Stammkunde im Globus Halle-Bruckdorf. Uns gefällt das große Sortiment und die vielen tollen Angebote. Wir kennen die üblichen Globushäuser mit den Mittagsangeboten durch die hauseigenen Restaurants. Das fehlte in Bruckdorf bisher und es wäre schön, wenn es durch den Neubau realisiert wird.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Außerdem wird man immer mit einem freundlichen Lächeln begrüßt und verabschiedet. Die ganze Atmosphäre ist einfach angenehm. Es gibt sonst keinen vergleichbaren Supermarkt in Halle. Der Neubau wäre eine Bereicherung für die Stadt Halle, da ja viele Kunden aus dem Umland nach Halle fahren werden und so auch der Weg in die Innenstadt nicht mehr weit ist.			
II-5.	**Bürger 5** Stellungnahme vom 12.04.2018			
	Ich begrüße das Bauvorhaben von Globus in der Dieselstraße. Seit Jahren ist die Fläche ein Schandfleck für unsere Stadt. Endlich kommt eine attraktive und moderne Einkaufsstätte nach Halle inklusive Begrünung der dazugehörigen Flächen. Freue mich jetzt schon dort einzukaufen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-6.	**Bürger 6** Stellungnahme vom 12.04.2018			
	Zu o. g. Bebauungsplan Nr. 177 möchten wir Ihnen unsere Meinung mitteilen. Wir sind seit Jahren Stammkunden im Globus. Auch waren wir schon u.a. in Leipzig in den Globus Häusern. Wenn man in den Leipziger Häusern einkaufen geht ist dies ein Einkaufserlebnis. Halle ist ein sehr altes Haus und Globus möchte das Einkaufserlebnis auch in unsere Stadt bringen. Das ist im HEP nicht möglich. Dass Globus der Innenstadt Kaufkraft abzieht, glauben wir nicht. Wenn wir uns den oberen Boulevard ansehen, vergeht einem das Einkaufen in der Stadt. Außerdem ist Globus sehr foodlastig. Es sollen auch neue Arbeitsplätze	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	geschaffen werden, was natürlich für unsere Stadt gut ist. (Konsumverhalten) Kann es sich die Stadt Halle leisten auf Globus in Halle zu verzichten? Wir glauben nein. Und noch eine Frage, welcher Mieter bleibt in seiner Wohnung, wenn es z. Bsp. Bei starkem Regen immer wieder durchregnet und der Vermieter dies nicht in den Griff bekommt? Wir drücken Globus fest die Daumen, dass sie bauen dürfen.			
II-7.	**Bürger 7** Stellungnahme vom 19.04.2018			
	Das vorgelegte Konzept in Kombination mit der Aussicht auf Erhalt zahlreicher und Schaffung neuer Arbeitsplätze ist eine weitere Chance für unsere Händelstadt und deren Bewohner. Zum einen wird eine aktuelle Bauruine aus dem Stadtbild verschwinden und das Gelände erheblich aufgewertet, zum anderen ist das neue Center in der Dieselstraße erheblich besser mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, ein deutliches Plus für die künftigen Kunden dieses Center. Ich begrüße dieses Bauvorhaben absolut und würde mir eine schnelle Entscheidung zu Gunsten dieses Projekts wünschen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-8.	**Bürger 8** Stellungnahme vom 19.04.2018			
	Ich bin für den Neubau des Globus in der Ottostraße, weil ich fast ausschließlich bei Globus einkaufe. Preis-Leistungsverhältnis ist super, Sortiment ist breit gefächert, günstige Eigenware von Globus hat sehr gute Qualität, Frischetheken (Salat, Käse,	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	Fleisch, Fisch) sind top Qualität, neuer Standort wäre verkehrstechnisch optimal gelegen, auch von der Frohen Zukunft aus würde ich jederzeit bis zur Ottostraße fahren.			
II-9.	**Bürger 9** Stellungnahme vom 13.04.2018			
	Ich finde es gut, dass auf dem Standort endlich wieder etwas Neues entsteht. Mit dem Globusmarkt hätte uns nichts bessere passieren können. Klasse.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-10.	**Bürger 10** Stellungnahme vom 13.04.2018			
	Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, um von Zuhause aus zum Einkaufen zu fahren. Angebote und Sortiment, Frischetheken und Co. sind der Grund, wieso ich zu Globus gehe. Standort Dieselstraße ist optimal zentral. Ich bin für den Neubau.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-11.	**Bürger 11** Stellungnahme vom 13.04.2018			
	Ich möchte einen Neubau von Globus an dem vorgeschlagenen Ort innerhalb Halles, da die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln deutlich verbessert wäre. Außerdem wäre das Angebot an kulinarischen Verköstigungen eine Bereicherung und an diesem Standort gerechtfertigt. Das breite und außergewöhnliche Angebot muss generell gesichert werden! Das vielfältige Frischeangebot z. Bsp. Salat, Backwaren und Frische-	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	kost würden einer breiteren Masse an Menschen ohne Auto zur Verfügung stehen!			
II-12.	**Bürger 12** Stellungnahme vom 21.04.2018			
	Dieses Vorhaben finde ich gut. Ich stimme dafür, dass dieser Platz bebaut wird. Und so wie es aussieht wird es sehr schön. Nicht immer nur Kaufland oder Edeka, andere Unternehmen verdienen es auch sich zu verbessern.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-13.	**Bürger 13** Stellungnahme vom 24.04.2018			
	Ich hoffe, dass ich mit meinen Anliegen bei Ihnen richtig bin, es geht um den Neubau des Globus Einkaufsmarktes. Wir sind entsetzt, dass dieser Bau überhaupt eine Genehmigung seitens der Stadt bekommen hat, denn dieser Bau bringt uns noch ein höheres Verkehrsaufkommen wie es jetzt schon ist. Da unser Wohngebiet, nur 500 m davon entfernt ist, werden wir von den Kunden regelrecht überrollt, denn es ist jetzt schon so, dass viele PKW-Fahrer die Strecke als Abkürzung nehmen, wenn dann noch die Kunden hier durchfahren, ist die Wohn- und Lebensqualität nochmals gesunken. Habe mich schon an Globus gewandt, aber sie haben mir geantwortet, das Alles mit der Stadt abgesprochen ist und das kein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten ist, dieses sehe ich aber ganz anders und das wird so kommen. Ihre Meinung würde ich gerne erfahren!	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Durch die Ausbildung der Straßensysteme (Tempo 30 und Rechts-vor-Links-Regelung von kurzen unübersichtlichen Straßen) sowie die insgesamt vorhandenen Platzverhältnisse in der in der Einwendung angeführten „Bunasiedlung“, besitzt das Wohngebiet nachweislich einen hohen Widerstand gegen Schleichverkehr. Über das Hauptstraßennetz ist eine gute Anbindung des geplanten Vorhabens von und nach Süden gegeben, dass Schleichverkehre durch die umständlich zu befahrende Siedlung objektiv nicht zu erwarten sind. Die Verkehrsmengen, die aktuell am nördlichen Ende der Ottostraße gezählt werden, wobei der in der Ottostraße selbst induzierte Verkehr dazu gehört, lassen insgesamt keinerlei Schlussfolgerungen zu, dass durch eine Verkehrs-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		zunahme eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse vorliegen kann. Die diesbezügliche Gesamtsituation sollte, wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7.3.1 bereits angemerkt, nach Fertigstellung / Inbetriebnahme des Vorhabens allerdings geprüft werden und ggf. verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen werden.		
II-14a.	**Bürger 14** Stellungnahme vom 22.03.2018			
II-14a. 1	im Rahmen der geplanten Verlagerung des Globus-Verbrauchermarktes in Halle vom HEP an die Dieselstraße möchten wir Ihnen die Auswirkungen dieses Projektes für ... und unsere Mitarbeiter darstellen. Im Mai 1992 haben wir unsere erste … Filiale in Halle-Südstadt in einer Leichtbauhalle eröffnet, 1996 ist diese Filiale in einen Neubau umgezogen, 2000 folgte die Filiale Südliche Neustadt und 2004 eröffneten wir unsere dritte Filiale im Industriegebiet Nord. Heute beschäftigen wir in unseren drei Filialen in Halle über 500 Mitarbeiter. Seit fast 26 Jahren sind wir für unsere Mitarbeiter ein verlässlicher Arbeitgeber und für unsere Kunden ein bewährter Lebensmittelmarkt. Wir verstehen uns ebenso gegenüber externen Partner als zuverlässigen Partner - so auch gegenüber der Stadt Halle. Weiterhin betreibt ... in Osterfeld (Sachsen-Anhalt) einen Logistik-Standort inkl. Fleischbetrieb. Seit geraumer Zeit befindet sich dort auch die Zentrale der Regionalgesellschaft	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Mitte von .... Insgesamt sind in Oster-feld mehr als 1.500 Mitarbeiter be-schäftigt.			
II-14a. 2	In den vergangenen Jahren waren wir immer wieder mit Ansiedlung von Mitbewerbern konfrontiert. Das ist für uns als großes Handelsunternehmen gelebte Realität, der wir grundsätz-lich sehr offen gegenüber stehen. Die geplante Entwicklung des Glo-bus-Markts an der Dieselstraße in Halle überschreitet jedoch ein Maß an Verträglichkeit, das die weitere Entwicklung des ...-Standortes und damit des Südstadt-Centers in Frage stellt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Der Vorwurf, das geplante Vorha-ben überschreite das Maß an Ver-träglichkeit, trifft nicht zu. In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 wird die Verträglichkeit des ge-planten Vorhabens nachgewie-sen. Durch das Planvorhaben werden vorhabeninduzierte Um-satzumverlagerungen im Sorti-ment Food/Non-Food I von durch-schnittlich rd. 7 % des Be-standsumsatzes des Hallenser Lebensmittelhandels ausgelöst. Die Auswirkungen werden keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Halle nach sich ziehen. Insbeson-dere sind keine funktionsschädi-genden Auswirkungen auf die naheliegenden zentralen Versor-gungsbereiche in den Bezirken Süd (NZ Südstadt, NVZ Ammen-dorf, NVZ Vogelweide, NVZ Sil-berhöhe, NVZ Diesterwegstraße) und Ost (NVZ Büschdorf) zu er-warten. Die Auswirkungen wurden detailliert in der Auswirkungsana-lyse der BBE Handelsberatung unter Punkt 5.4.2 beschrieben, ebenso wurde auch für jeden be-troffenen zentralen Versorgungs-bereich eine städtebauliche Cha-rakterisierung erstellt. Im Segment Non-Food II werden gemäß Auswirkungsanalyse der BBE die summierten Umsatzver-luste in den zentralen Versor-gungsbereichen nur marginal aus-fallen, da die Umsatzrückgänge bei maximal rund einem Prozent bzw. in vielen zentralen Versor-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		gungsbereichen deutlich darunter liegen werden und zum Teil auch rechnerisch nicht nachweisbar sein. Grundsätzlich sind daher mit der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses funktionsschädigende Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Die marginalen monetären Auswirkungen im Bereich des Non-Food II – die definitiv nicht in städtebauliche negative Auswirkungen umschlagen werden – sind auch unter dem Aspekt der deutlichen Verkleinerung der Verkaufsfläche der Non-Food II-Sortimente in dem geplanten Globus-Markt zu sehen. Diese Fläche wird gegenüber der derzeitigen Bestandsfläche im HEP (rd. 4.250 m²) um rd. 1.000 m² verringert. Eine negative Beeinträchtigung bestehender Anbieter ist somit auch unter diesem Aspekt nicht realistisch. Das von der Stadt Halle (Saale) mit einem Plausibilitätsgutachten beauftragte Büro Dr. Acocella konnte zudem keine Vorschädigung des Einkaufszentrums am Südstadtring feststellen, die einer besonderen Berücksichtigung bedürfte (siehe Gutachten vom 27.11.2017). Das Büro Dr. Acocella hat in einer aktuellen Überprüfung der Ergebnisse des Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 04.12.2018 festgestellt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das SB-Warenhaus Globus in der Dieselstraße zu erwarten sind (siehe auch Anlage 6 zu dieser Abwä-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		gung).		
II-14a. 3	Auch die in dem Verträglichkeitsgut-achten der BBE getroffene Annah-me, dass aufgrund der Unterneh-menszugehörigkeit derartige Auswir-kungen „verkraftbar" seien, kann von unserer Seite nicht bestätigt werden. Im Gegenteil. Jeder Standort für sich muss wirtschaftlich arbeiten und muss als eigenes Profit-Center am Markt bestehen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Eine einzelfallbezogene Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentralen Versorgungsbe-reiche und die wohnortnahe Ver-sorgung ist im Rahmen der Aus-wirkungsanalyse der BBE Han-delsberatung erfolgt (siehe Gut-achten vom 30.11.2017, dort Ab-schnitt 5.4: Auswirkungsanalyse des Verlagerungsvorhabens). Grundsätzlich ist darüber hinaus anzumerken, dass auch Betriebs-schließungen von bundesweit agierenden Filialunternehmen möglich sind, wobei gerade im Lebensmittelhandel ersatzlose Schließungen eher selten vor-kommen. Dies beruht auf folgen-den in der Praxis erworbenen Er-kenntnissen und Erfahrungswer-ten: • Filialunternehmen versuchen grundsätzlich eine möglichst kleinräumige Abdeckung mit ih-ren jeweiligen Märkten abzusi-chern. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit einer flächende-ckenden Präsenz und entspre-chenden Marktdurchdringung. • Bundesweit ist kein Trend vor-handen, dass Discounter oder Supermärkte in unmittelbarer räumlicher Nähe zu SB-Warenhäusern ihre Filialen flä-chendeckend schließen. Dies zeigt sich auch in Halle, da in räumlicher Nähe zu SB-Warenhäusern / Verbrauch-ermärkten ebenfalls auch andere Betriebsformen des Lebensmit-telhandels vorhanden sind. Bei-spiele sind Globus – Aldi (HEP Leipziger Straße), Kaufland –		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Lidl (Kauflandcenter Südstadt-ring), real – Aldi (Neustadt Centrum An der Magistrale), E-Center – Aldi (Hermes-Areal Hermesstraße) oder real – Aldi (Halle Center in Peißen). • Filialunternehmen des Lebensmittelhandels erwirtschaften eine hohe Flächenleistung, die ebenfalls eine hohe Leistungsstärke bedingt. Somit sind bei einem „verträglichen“ Umsatzrückgang noch keine standortgefährdenden Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere können Verluste einer Filiale aufgefangen werden. • Die in Halle bestehenden Lebensmittelmärkte (v.a. Discounter und Supermärkte) sind aktuell größtenteils bemüht, im Rahmen einer Standortoptimierung ihre Verkaufsflächen zu erweitern. Da sich diese Betriebe – die auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen - somit flächenseitig erweitern und optimal positionieren, ist von einer hohen Widerstandskraft dieser Filialbetriebe auszugehen. • In Halle hat sich die Anzahl der Discounter und Supermärkte im Vergleich der Jahre 2010 und 2017 – trotz der hohen Angebotsdichte und des starken Wettbewerbs – nicht vermindert. Die maßgeblichen Veränderungen in der Lebensmittelbranche in Halle waren in den letzten Jahren u.a. durch verschiedene Absiedlungen von Lebensmittelmärkten geprägt, die jedoch durch zahlreiche Neuansiedlungen überkompensiert wurden. Der Rückzug von Märkten resultierte vor allem aus Gründen der Standortoptimierung, da verschiedene Standorte von Lebensmittelmärkten in Bezug auf		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		ihre Größe bzw. ihre Standortqualität nicht mehr optimal aufgestellt werden. Insgesamt erfolgte seit dem Jahr 2010 eine Absiedlung von zehn Lebensmittelmärkten, wobei ein Rückgang der Lebensmittelverkaufsfläche um insgesamt rd. 6.200 m² zu verzeichnen war. Die Aufgabe von Märkten erfolgte dabei ausschließlich durch Lebensmitteldiscounter. Im gleichen Zeitraum erfolgten jedoch insgesamt 15 Neueröffnungen mit einem Flächenumfang von rd. 16.200 m².1 Neben dem expansiven Anbieter Netto Marken-Discount war auch eine verstärkte Ansiedlung von Supermarktkonzepten zu beobachten. Somit ist trotz der hohen Flächenausstattung in Halle keine flächendeckende Schließung von Lebensmittelmärkten zu beobachten; im Gegenteil erfolgt ein Ausbau der jeweiligen Marktposition der einzelnen Betreiber. Da die Auswirkungen der Globus-Ansiedlung wie in II-1.3 dargelegt nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen, wird derzeit nicht davon ausgegangen, dass ein Standort eines Lebensmittelbetriebes im unmittelbaren Zusammenhang mit der Ansiedlung des Globus-Marktes in der Dieselstraße aufgegeben werden muss.		
II-14a. 4	Seit 1992 kam es in Halle und hierbei insbesondere in den Stadtteilen Südstadt und Silberhöhe zu einem Einwohnerrückgang von 55 Prozent. Dieser schlug sich auch auf die Kundenfrequenz im Lebensmitteleinzelhandel nieder. Seit Jahren verzeichnet ... drastische Kunden- und Umsatzrückgänge bei	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Einfluss der Bevölkerungsentwicklung: Der Bevölkerungsrückgang betrifft alle Handelsbetriebe in Halle. Somit kann aus diesem Fakt keine pauschale Vorschädigung von einzelnen Versorgungsbereichen		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	gleichbleibender Fläche. Bereits heute ist festzustellen, dass aufgrund der negativen Einwohne-rentwicklung in den Stadtteilen Süd-stadt und Silberhöhe das Angebot der Verkaufsfläche zu hoch ist. Die geplante Verlagerung der Firma Glo-bus verschärft diese derzeit schwie-rige Situation um ein Vielfaches.	oder Betrieben abgeleitet werden. Zudem hat auch in der Phase des Bevölkerungsrückgangs sowohl die Zahl der Betriebe des Le-bensmitteleinzelhandels, vor allem aber auch die Verkaufsfläche zu-genommen. Die Nichtberücksichtigung der noch moderat negativen Bevölke-rungsprognose ist in der Auswir-kungsanalyse vertretbar, zumal in der aktuellen Prognose des Inte-grierten Stadtentwicklungskonzep-tes ein Bevölkerungszuwachs für die Stadt Halle (Saale) insgesamt und für den Stadtteil Südwest ein signifikant geringerer Bevölke-rungsrückgang bis 2025 prognos-tiziert werden. Demgegenüber ist das Südstadt-Center gut aufgestellt, um im Wettbewerb der unterschiedlichen Anbieter zu bestehen. Das ausgewiesene Nebenzentrum Südstadt-Center liegt verkehrs-günstig im Kreuzungsbereich der Paul-Suhr-Straße und des Süd-stadtrings. Beide Straßenzüge sind jeweils vierspurig ausgebaut und besitzen einen großzügigen Straßenquerschnitt. Am Standort sind im Südstadt-Center (Park-haus) und vor den umliegenden Fachmärkten jeweils großzügig dimensionierte Parkplatzanlagen vorhanden. Somit ist für den ge-samten Bereich eine sehr gute Erreichbarkeit, insbesondere für motorisierte Kunden gegeben. Das Nebenzentrum besitzt eine optimale ÖPNV-Anbindung, da Straßenbahn- und Buslinien direkt vor dem Center halten. Westlich befindet sich zudem der S-Bahnhof Südstadt. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den nördlich und östlich liegenden Wohnquar-tieren über ampelgeregelte Fuß-gängerüberwege über die vorste-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		hend genannten, vielbefahrenen Straßenzüge direkt möglich. Der Umgriff des Südstadt-Center gliedert sich (mit Ausnahme der Tankstelle) in zwei Standortbereiche. Der Hauptgeschäftsbereich umfasst das attraktive zweigeschossige Südstadt-Center, das als klassisches Einkaufszentrum mit einer innenliegenden Mall konzipiert ist. Die Verbindung beider Geschosse erfolgt über einen Rollsteig. Die Erreichbarkeit des Centers ist einerseits (für Pkw-Kunden) über das angegliederte Parkhaus möglich, andererseits liegt der Hauptzugang direkt zum Südstadtring und somit in Richtung der hier befindlichen Wohnbebauung. Bezüglich der direkt angrenzenden, hoch verdichteten Wohnquartiere, die aus mehrgeschossigen Zeilenbauten bestehen, kann das Nebenzentrum trotz der südlichen Zäsur des Bahngleiskörpers auf ein hohes Konsumentenpotenzial von über 8.000 Personen zurückgreifen. Westlich des Centers sind in einer Agglomeration verschiedene Fachmärkte angesiedelt. Die Märkte können untereinander auf Grund der Weitläufigkeit und auch der unattraktiven Wegebeziehung zum Center keine direkten Austauschbeziehungen ausbilden. Der Einzelhandel im Südstadt-Center belegt rd. 15.700 m², so dass zuzüglich des Bestands in den angrenzenden Fachmärkten ein flächenseitig attraktives Gesamtangebot von ca. 19.000 m² vorhanden ist. Das Südstadt-Center ist durch meist großformatige Gewerbeeinheiten belegt, wobei auch kleinteilige Handelsnutzungen und Komplementäre für einen attraktiven Angebotsmix sorgen. Als Magnet fungiert das SB-Warenhaus Kaufland, das als		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		hoch attraktiver Anbieter einzustufen ist. Weiterer, insbesondere filialisierter Handel (v.a. Textil- und Schuhanbieter, UE-Fachmarkt Medi Max) führt aus Kundensicht insgesamt zu einem leistungsfähigen und breiten Gesamtangebot, das eine hohe Strahlkraft entwickelt. Die Attraktivität des Centers für Handelsbetriebe zeigt sich auch in der Ansiedlung des Kleinkaufhauses Woolworth, da dieser Anbieter im Jahr 2016 auf einer vormaligen Leerstandsfläche eine Filiale mit rd. 1.200 m² eröffnet hat. Demnach besteht auch eine Nachfrage seitens des Handels nach diesem attraktiven Handelsstandort. Der Handel im Südstadt-Center wird durch die angrenzenden Fachmärkte zielgerecht abgerundet. Mit Lidl, Dänischem Bettenlager, Futterhaus und Pfennigpfeiffer bestehen weitere kundenattraktive Anbieter. Die Attraktivität des gesamten Nebenzentrums wird auch anhand der durchschnittlichen Geschäftsgröße deutlich, die mit rd. 630 m² Verkaufsfläche je Anbieter aus Kundensicht auf eine hohe Leistungsfähigkeit schließen lässt. Der vorstehend beschriebene Einzelhandel wird durch zahlreiche Komplementäre im Center und durch eine Tankstelle ergänzt. In der Mall sind vor allem verschiedene Dienstleistungsbetriebe und Kleingastronomen vorhanden, während im 2. und 3. Obergeschoss u.a. Büros, Dienstleister und weitere Nutzungen (Sport, Freizeit, Stadtteilbibliothek, Ärzte) vorhanden sind. Somit ist für den Bereich eine gewisse Multifunktionalität zu konstatieren. Im Südstadt-Center war zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse durch die BBE Han-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		delsberatung lediglich eine Leerstandsfläche vorhanden, so dass nicht von einem strukturellen Leerstand gesprochen werden kann. Die Flächen in der westlichen Fachmarktagglomeration sind vollständig belegt. Eine Ausweitung des Leerstands ist auf Grund der guten Standortqualität und auch der verkraftbaren Umsatzumlenkungen durch Kaufland bzw. durch Lidl nicht zu erwarten. Für die Lebensmittelanbieter im ausgewiesenen Nebenzentrum Südstadt sind Umsatzverluste zu prognostizieren, die mit ca. 9 % unterhalb des Schwellenwertes der Unverträglichkeit liegen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere ist dies auch aus der hohen Stabilität dieser Versorgungsdestination abzuleiten, die in Bezug auf die Standortqualität (Erreichbarkeit, ÖPNV-Anbindung, Parkplätze, Fernwirkung/ Sichtbarkeit, Einwohner im Nahbereich) und den Handelsbesatz (Großflächenanbieter, Filialisten, Komplementäre) eine hohe Stabilität besitzt. Dies wird auch in den Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella vom 27.11.2017 und vom 04.12.2018 bestätigt. 2. zum Verkaufsflächenangebot: Es gibt in Halle keine Anzeichen dafür, dass das Verkaufsflächenangebot in den Stadtteilen Südstadt und Silberhöhe „zu hoch“ ist. Die 2018 durchgeführte Bestandsanalyse des Einzelhandels in Halle im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das Büro Stadt +Handel kam zu dem Ergebnis, dass die Verkaufsflächenausstattung der Stadt Halle (Saale) mit 1,62 m² Verkaufsfläche je Einwohner leicht über dem Bun-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		desdurchschnitt von 1,5 m² liegt. Im Vergleich mit anderen Städten in Ostdeutschland liegt Halle aber deutlich unter deren Verkaufsflächenausstattungen (z. B. Erfurt rund 2,0 m², Dresden rund 1,7 m², Dessau-Roßlau rund 2,4 m²). Im Stadtbezirk Süd der Stadt Halle (Saale), in dem die Stadtteile Silberhöhe und Südstadt liegen, beträgt die Ausstattung rund 1,1 m² je Einwohner. Sie ist damit gegenüber 2010 (1,19 m² je Einwohner) etwas gesunken, lag und liegt aber immer noch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Der Stadtbezirk Süd weist aktuell mit etwa 1,1 m² Verkaufsfläche je Einwohner neben dem Stadtbezirk Nord (rund 1,0 m² Verkaufsfläche je Einwohner) den geringsten Wert der Einzelhandelsdichte in Halle auf. Stadt +Handel hat zudem ermittelt, dass der Stadtbezirk Süd in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit 0,43 m² Verkaufsfläche je Einwohner eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweist. Von einer zu hohen Verkaufsfläche kann also nicht die Rede sein. Mit der Globusansiedlung wird die Verkaufsfläche je Einwohner im Stadtbezirk Süd zwar steigen, aber der Einzugsbereich des SB-Warenhauses reicht über den Stadtbezirk und die Stadtgrenze hinaus.		
II-14a. 5	Es muss davon ausgegangen werden, dass die geplante Globus-Verlagerung keine reine Verlagerung von Verkaufsfläche sein wird, wie im BBE-Gutachten angenommen. Vielmehr muss aufgrund einer möglichen Nachvermietung im HEP davon ausgehen werden, dass zusätzliche Lebensmittelfläche hinzukommt. Auf-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 wurden die Auswirkungen der Globusansiedlung untersucht. Bei dem Projektvorhaben handelt es sich unter betrieblichen		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	grund einer Verringerung der Marktanteile für die betroffenen Lebensmittelhändler ist hier deshalb nochmals mit einem Kunden- und Umsatzrückgang zu rechnen.	Aspekten um eine Standortverlagerung, da der komplette Bestandsbetrieb aus dem derzeitigen Standort im Halleschen Einkaufspark (HEP) zum Planstandort in die Dieselstraße verlegt wird. Planungsrechtlich, gesichert über einen Bebauungsplan, ist eine Nachnutzung der von Globus belegten Fläche durch einen anderen gleichartigen Betrieb möglich, da die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit mit der bloßen Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird. Die in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung durchgeführten Berechnungen basieren deshalb methodisch auf einer Neuansiedlung an der Dieselstraße, wobei aber unterstellt wurde, dass die Globus-Fläche im HEP durch ein vergleichbares Lebensmittelkonzept in vollem Umfang genutzt wird. Im BBE-Auswirkungsgutachten wird aber auch ausgeführt, dass ein im HEP sich neu einmietendes SB-Warenhaus in einer Weise betroffen wäre, dass der Betrieb eines Lebensmittelmarktes bzw. die Wiederansiedlung in der Größe des Globus-Marktes nicht möglich bzw. realistisch ist.		
II-14a. 6	In der Gesamtbetrachtung wird sich, aufgrund der Globus-Verlagerung, der Umsatz im ... verstärkt rückläufig entwickeln, so dass das wirtschaftliche Gleichgewicht nicht mehr gegeben ist. Sofern die Globus-Verlagerung realisiert wird, müssen wir mit Entlassung von Mitarbeitern rechnen.	**Keine Abwägung erforderlich.** In dem Gutachten der BBE-Handelsberatung wurden die Auswirkungen des Planvorhabens nicht nur summiert auf einzelne Handelslagen ausgewiesen, sondern auch für die jeweiligen Betreiber prognostiziert. Dies erfolgte sowohl für Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen als auch außerhalb dieser Bereiche. Durch das Planvorhaben Globus werden vorhabeninduzierte Umsatzumverlagerungen im Sorti-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		ment Food/Non-Food I von durchschnittlich rd. 7 % des Bestandsumsatzes des Hallenser Lebensmittelhandels ausgelöst. Die Auswirkungen werden keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Halle nach sich ziehen. Insbesondere sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche, darunter auch das NZ Südstadt, zu erwarten. Die Auswirkungen wurden detailliert in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung unter Punkt 5.4.2 beschrieben. Im Rahmen der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen konnte nicht festgestellt werden, dass das wirtschaftliche Gleichgewicht nicht mehr gegeben ist und dass in der Folge an einzelnen Bestandsstandorten ggf. auch eine Absiedlung von bestehenden bzw. standortprägenden Lebensmittelmärkten zu erwarten wäre. Das Büro Dr. Acocella hat in einer Überprüfung der Ergebnisse des Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 04.12.2018 festgestellt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das SB-Warenhaus Globus in der Dieselstraße zu erwarten sind (siehe auch Anlage 6 zu dieser Abwägung). Ob die zu erwartenden Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle der städtebaulichen Relevanz zwingend zu Entlassungen führen müssen, kann durch die Auswirkungsanalyse nicht eingeschätzt werden und liegt in der		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Entscheidung des Unternehmens.		
II-14a. 7	Nicht in die Bewertung eingeflossen ist der Umstand, dass das Südstadt-Center ein Einkaufszentrum mit vielfältigem Angebot ist. Bereits jetzt ist zu sehen, dass eine attraktive Vermietung der bestehenden Flächen nicht immer möglich ist. Durch die geplante Entwicklung eines Globus-Marktes in der Dieselstraße entsteht nicht nur ein Lebensmitteleinzelhändler, sondern ein komplettes Einkaufszentrum mit ergänzendem Angebot in der Vorkassenzone. Viele Sortimente überschneiden sich hier nochmals mit denen der Einzelhandelsbetreiber im Südstadt-Center. Es ist deshalb vorhersehbar, dass die Leerstandsquote des Südstadt-Centers steigen und dies wiederum zu einer negativen Spiralwirkung bei der Umsatzentwicklung aller Centermieter führen wird.	**Ist bereits berücksichtigt** Eine einzelfallbezogene Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung ist im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung erfolgt (siehe Gutachten vom 30.11.2017, dort Abschnitt 5.4: Auswirkungsanalyse des Verlagerungsvorhabens). Dabei wurden sowohl die Non Food I als auch die Non Food II Sortimente untersucht. Im Ergebnis sind grundsätzlich mit der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses funktionsschädigende Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen (siehe auch Begründung zu Punkt II-1.2). Im Südstadt-Center war zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung lediglich eine Leerstandsfläche vorhanden, so dass nicht von einem strukturellen Leerstand gesprochen werden kann. Die Flächen in der westlichen Fachmarktagglomeration sind vollständig belegt. Eine Ausweitung des Leerstands ist auf Grund der guten Standortqualität und auch der verkraftbaren Umsatzumlenkungen nicht zu erwarten.	✔	
II-14a. 8	... investiert aktuell und in den nächsten Jahren einen hohen Betrag in die Modernisierung seiner Standorte. Auch das Südstadt-Center bedarf in Zusammenarbeit mit dem Vermieter einer Modernisierung. Hierzu wird ein hoher zweistelliger Millionenbetrag benötigt. Im Zuge der Sanierung	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	werden moderne Konzepte integriert, aber auch Flächen optimiert. Auf-grund der offenbar unsicheren Rah-menbedingungen können sich aktuell weder der Vermieter noch … dazu bereit erklären, die notwendigen Konzepte und Investitionen umzu-setzen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle wird das Südstadt-Center als bedeutendes Nebenzentrum ausgewiesen, welches neben der wohnortnahen Nahversorgung der umliegenden Stadtteile auch die Ver-sorgungsfunktion der umliegenden Kommunen übernimmt.			
II-14a. 9	Unter Abwägung aller genannten Gesichtspunkte halten wir es für dringend erforderlich, von der Ge-nehmigung der geplanten Verlage-rung des Globus-Verbrauchermarkts an die Dieselstraße Abstand zu nehmen.	**Ist bereits berücksichtigt.** Auch in der aktuellen Fortschrei-bung bleibt das Südstadt-Center als B-Zentrum (Nebenzentrum) ein wichtiger Bestandteil der Einzel-handelsstruktur in der Stadt Halle (Saale) und ein zentraler Versor-gungsbereich mit Bedeutung für den Stadtbezirk Süd insgesamt. Eine Versorgungsfunktion des Südstadt-Centers für umliegende Kommunen ist nicht primäres Ziel der Ausweisung als Nebenzent-rum. Es ist aber nicht auszuschlie-ßen, dass das Nebenzentrum auch eine solche Funktion anteilig wahrnimmt. Um städtebauliche Beeinträchti-gungen dieses für Halle wichtigen Nebenzentrums ausschließen zu können, wurde im Zusammenhang mit der geplanten Globus-Ansiedlung eine Auswirkungsana-lyse von der BBE-Handelsberatung erarbeitet, die zu dem Ergebnis kam, dass es nicht zu solchen Auswirkungen kommen wird.	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-14b.	**Bürger 14** Stellungnahmen vom 02.05.2018 und 04.06.2018			
II-14b. 1	Sehr geehrte Damen und Herren, für die Firma …… möchten wir zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" der Stadt Halle (Saale) wie folgt Stellung nehmen: **1. Ausgangslage, planerische Absichten der Stadt Halle (Saale)** Der Globus-Markt ist seit vielen Jahren einer der Anker-Mieter im Halleschen Einkaufsmarkt (HEP) in Halle-Bruckdorf. Der Globus-Markt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von derzeit 10.250 m², aufgeteilt auf zwei Verkaufsebenen, ist etabliert und im Bewusstsein der Bevölkerung der Stadt und des Umlandes fest verankert. Die Stadt Halle (Saale) plant die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses von dem Standort HEP - Hallescher Einkaufsmarkt in die Dieselstraße an die Stelle eines ehemaligen Baumarktes. Geplant ist aktuell eine Gesamt-Verkaufsfläche von 9.260 m² für das SB-Warenhaus dazu kommen 600 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre sowie 900 m² Fläche für sonstige konsumnahe Nutzungen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-14b. 2	Die Gründe dieses Vorhabens sind die privatnützigen Interessen des Betreibers an einer Umsatzsteigerung durch eine moderne eingeschossige Verkaufsfläche mit ausreichend ebenerdigen Stellplätzen. Die Grundstücke am neuen Standort stehen im Eigentum der Fa. Globus,	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das städtebauliche Interesse an der Planung liegt darin, ein Unternehmen, das im Stadtgebiet seit langer Zeit als großer Arbeitgeber tätig ist von einem derzeit peripher		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	sodass Mietzahlungen an Dritte eingespart werden. Weitere Argumente des Betreibers sind die Reduzierung des Non-Food-Angebotes bei Schaffung von Arbeitsplätzen, insbesondere durch die eigene Bäckerei und Fleischerei und dass diese Vorhaben im HEP nicht umsetzbar wären. Die Fa. Globus wird die Stadt Halle (Saale) verlassen, wenn der neue Standort nicht realisiert wird, so die Ankündigung, die schon fast einem Ultimatum gleich kommt. Städtebauliche Gründe für die Verlagerung des Globus-Marktes werden nicht erörtert.	gelegenen Handelsstandort in den verdichteten Siedlungsraum zu verlagern sowie eine hochwertige Nachfolgenutzung des brachgefallenen und mit Altlasten belasteten Grundstücks planerisch zu ermöglichen. Damit verfolgt die Stadt originäre städtebauliche Interessen, zu denen, wie sich aus § 1 Abs. 6 Ziff. 8a und c BauGB ergibt, auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gehört. Genau diesen Interessen wird die Planung gerecht. Hinzu kommen Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB durch Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und Sanierung einer Altlast. Die Planung dient sowohl der Ansiedlung eines SB-Warenhauses einem mit besonderem Betriebskonzept als auch der Behebung eines städtebaulichen Missstandes. Durch die Nutzbarmachung brachliegender Flächen unter Bezugnahme auf die vorgenannten Aspekte wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung der künftigen Generationen geschaffen, vgl. § 1 Abs. 5 BauGB.		
II-14b. 3	**2. Fehlendes städtebauliches Planungserfordernis** Ansiedlungsvorhaben dieser Größe an nicht integrierten Standorten mit immensen und langjährigen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, den Verkehr, die Umwelt, den Schall, den Wettbewerb und die Leerstandsentwicklung von Handelsimmobilien in der Stadt bei der aktuel-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Bauleitplanung ist auch i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebau-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	len Einwohnerentwicklung benötigen ein klares, inhaltliches Planungserfordernis und damit einen Auftrag für die Stadtentwicklung. Gemäß§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Merkmal der Erforderlichkeit gilt insbesondere für den Inhalt des Bebauungsplans und damit für jede einzelne Festsetzung. Mit dem Planungsinstrument Bebauungsplan kann und soll die Stadt ihre städtebaulichen Ordnungsvorstellungen umsetzen. Entscheidend ist jedoch, dass die Planungen bodenrechtlichen Bezug haben müssen. Das bedeutet, dass die Bauleitplanung zur Rechtfertigung ausschließlich städtebaulicher Gründe bedarf. Eine Planung, die rein mit privaten Interessen begründet wird oder bei der positive städtebauliche Ziele vorgeschoben werden ist unzulässig. Zum Planungsanlass und Planungserfordernis führt die Stadt Halle (Saale) im Aufstellungs-Beschluss vom 27.10.2016 aus: "Der Betreiber eines SB-Warenhauses im Halleschen Einkaufsmarkt (HEP) in Halle-Bruckdorf möchte entsprechend seines geänderten Betreiberkonzeptes mit zusätzlichen Lebensmittel-Produktionsstätten vor Ort (Bäckerei, Fleischerei) an der Dieselstraße ein neues SB-Warenhaus errichten. Mit einer kleinen Ladenzone und einem Restaurant soll das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.170 m² umfassen. Gegenüber den vorhandenen Verkaufsflächen im HEP soll sich der Anteil des Non-Food-Bereichs zu Gunsten des Lebensmittelbereichs reduzieren. Mit den zu-	lichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind dem gegenüber in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind (z.B. Verbot der Negativ-Planung, unzulässige Vorratsplanung). § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung lediglich eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die lediglich grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden. *So: BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 – 4 C 7.11 –.*		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	sätzlichen Produktionsstätten vor Ort werden gegenüber dem bisherigen Betrieb auch neue Arbeitsplätze geschaffen. Im HEP ist dieses Konzept mit den vorhandenen baulichen Einschränkungen nicht umsetzbar. Sollte ein neuer Standort in Halle nicht zu Stande kommen, hat der Betreiber angekündigt die Stadt Halle zu verlassen. Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Planungserfordernis: Ein SB-Warenhaus mit a. 9.170 m² Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach BauNVO nur in Kerngebieten (z.B. in der halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächigem Einzelhandel zulässig. An dem geplanten Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel erforderlich. Eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht möglich, da die Zulassungsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB (in der näheren Umgebung befinden sich großflächigen Einzelhandelsbetriebe) oder § 34 Abs. 2 BauGB (die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) nicht erfüllt werden." Zum Planungsanlass und Planungserfordernis führt die Stadt Halle (Saale) in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß Auslegungsbeschluss vom 28.02.2018 aus: „Das Unternehmen GLOBUS betreibt bereits seit dem Jahr 1995 in Halle	Gemessen an diesen Grundsätzen liegt dem Bebauungsplan eine von legitimen städtebaulichen Zielen getragene positive Planungskonzeption zugrunde; von einer gegen den Grundsatz der Planrechtfertigung verstoßenden Gefälligkeitsplanung kann nicht die Rede sein. Die Planungsziele des Bebauungsplanes werden in der Begründung explizit genannt. Der Stadt als Plangeberin geht es um eine angemessene Nachnutzung des nach Stilllegung des Baumarktes seit 2014 größtenteils nicht mehr genutzten Areals, das mit einer Altlast belastet ist, die im Zuge der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks saniert werden soll. Städtebauliches Ziel der Stadt ist darüber hinaus, einen bedeutenden Arbeitgeber und ein ansonsten im Stadtgebiet mit dem speziellen Angebotssegment des Vorhabenträgers nicht vorhandenes Angebot in der Stadt halten zu können und sogar im Vergleich zu dem bisherigen Standort von der grünen Wiese in den verdichteten Siedlungsraum der Stadt zu verlagern. Hierbei handelt es sich um legitime städtebauliche Ziele, die die Planung auch im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB rechtfertigen. Der Umstand, dass sich die Vorhabenträgerin den Großteil der Grundstücke im Plangebiet gesichert hat bzw. sichern wird und beabsichtigt, ihr eigenes SB-Warenhaus auf dem Grundstück anzusiedeln, stellt die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB nicht in Frage. Zwar wäre eine Planung, die nur dem privaten Interesse eines bestimmten Grundstückseigentümers dient, um diesem einen wirtschaftlichen Vorteil zu ermöglichen, mit § 1 Abs. 3 BauGB nicht zu vereinbaren. Doch daraus ist nicht abzuleiten, dass		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	(Saale) an der Leipziger Chaussee ein zweigeschossiges Selbstbedienungs-Warenhaus (SB-Warenhaus). Der Markt ist in dem dezentral liegenden Halleschen Einkaufspark (HEP) verortet und weist eine Verkaufsfläche von rd. 10.250 m² auf. Die flächenseitigen Weiterentwicklungsmöglichkeiten sind für GLOBUS im HEP als eingeschränkt zu bewerten. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten im HEP ist es GLOBUS nicht möglich, das Betriebskonzept ebenerdig auf einer zusammenhängenden Fläche umzusetzen und die Backwaren- und die Fleischereiabteilung um Produktionsbereiche zu erweitern sowie ein SB-Restaurant anzusiedeln. Insbesondere sind Erweiterungsflächen für die Produktion von Backwaren und von Fleisch- / Wurstwaren nicht verfügbar. Das Plangebiet an der Dieselstraße eignet sich für die Ansiedlung eines SB-Warenhauses mit Produktionsbereichen und einer vorgelagerten Shopzone, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie. Die maximale Gesamt Verkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzungen beträgt 9.860 m², wovon 9.260 m² auf das GLOBUS SB-Warenhaus und. 600 m² auf weitere Geschäfte in der Shopzone entfallen. Mit der Entwicklung des Plangebietes kann eine seit längerer Zeit brachgefallene innerstädtische Fläche einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zugeführt werden. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind spätestens seit der Aufgabe des Baumarktes HELA im Jahre 2014 ungenutzt und verfallen zusehends. Die mit der Planung angestrebte Nachfolgenutzung ist geeignet, diesen städtebaulichen Missstand zu beheben und gleichzeitig, die eingeleitete Altlastensanierung zügig fortzuführen. Mit der Ansiedelung des Planvorhabens in dem	bereits die bloße Veranlassung einer Planung durch einen privaten „Interessenten“ zu einem Planungsfehler führt. Die Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass ihrer Bauleitplanung nehmen und sich im Rahmen der Planung und der Festlegung und der Planinhalte auch an den Wünschen der betroffenen Grundstückseigentümer orientieren, wenn sie damit zugleich städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Die Gemeinde ist gehalten, die Interessen und Nutzungsvorstellungen privater Planbetroffener im Rahmen ihrer Planung zu berücksichtigen und abzuwägen. *Vgl. hierzu OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 29.04.2015 – 1 KN 4/14.* Das städtebauliche Interesse an der Planung liegt in einer hochwertigen Nachfolgenutzung des brachgefallenen und mit Altlasten belasteten Grundstücks, mit einem Unternehmen, das im Stadtgebiet seit langer Zeit als großer Arbeitgeber tätig und bereit ist, den derzeit peripher gelegenen Handelsstandort in den verdichteten Siedlungsraum zu verlagern. Damit verfolgt die Stadt originäre städtebauliche Interessen, zu denen, wie sich aus § 1 Abs. 6 Ziff. 8a und c BauGB ergibt, auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gehört. Genau diesen Interessen wird die Planung gerecht. Hinzu kommen Belange des Umweltschutzes i.S.d. § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB durch Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	durch Handelsnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen vorgeprägten Gebiet bietet sich zudem die Chance, dem Unternehmen GLOBUS eine betriebliche Weiterentwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen und damit ca. 270 Arbeitsplätze in Halle (Saale) zu sichern sowie etwa 80 weitere Arbeitsplätze infolge der Errichtung der Produktionsbereiche zu schaffen. Das Vorhabengrundstück wird bisher von Festsetzungen eines Bebauungsplanes · nicht erfasst und liegt im unbeplanten Innenbereich. Da mit der Ansiedlung des Einzelhandelsgroßvorhabens weitreichende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen verbunden sein können, bedarf die Umsetzung des Vorhabens einer bauleitplanerischen Grundlage. Die Ansiedlung des Vorhabens soll daher auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Auf Antrag des Vorhabenträger, der Grundstücks GbR GLOBUS Holding, mit Schreiben vom 30.08.2016, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 BauGB [2] einzuleiten, hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 12. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" gefasst." Die Stadt Halle (Saale) führt hier zum Planungserfordernis aus, dass ein Bebauungsplanverfahren notwendig ist und die Absichten des Betreibers nicht schon nach § 34 BauGB genehmigt werden können. Diese Einschätzung ist soweit richtig, doch es fehlt hier an jeglicher inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Planungserfordernis und jeglichem inhaltlichen Argument.	und Sanierung einer Altlast. Die Planung dient daher der Behebung eines städtebaulichen Missstandes. Eine zu missbilligende Verkürzung der gebotenen Abwägung ist nicht erkennbar. Es ist Wesen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung, dass sich diese auf ein konkretes Vorhaben bezieht (vgl. § 12 BauGB). Darin ist allerdings keine Vorwegbindung der Gemeinde auf ein bestimmtes Planungsziel zu sehen. Dies gilt auch dann, wenn ein Kostenübernahmevertrag für die Durchführung der Planung geschlossen wurde. In diesem Kostenübernahmevertrag wurden lediglich die Modalitäten der Planung und der Kostentragung geregelt, wie es insbesondere bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne üblich und gesetzmäßig ist. Explizit ist in § 3 dieses Kostenübernahmevertrages vereinbart worden, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt im gesamten Aufstellungsverfahren ausdrücklich beibehalten wird und der Investor bei Scheitern der Planung keinerlei Ersatzansprüche geltend machen kann. Auch unter diesem Gesichtspunkt kommt daher weder die Annahme der fehlenden Erforderlichkeit der Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB *Vgl. hierzu OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 26.01.2018 – 1 MR 9/17 –* noch eine unzulässige Verkürzung der gebotenen Abwägung in Betracht, da sich die Planungsträgerin ihrer Entscheidungsfreiheit nicht begeben hat. *So: BVerwG, Beschluss vom 02.01.2012 – 4 BN 32/11.NE*		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	An einer städtebaulichen Begründung für die Verlagerung des Globus-Marktes fehlt es hier komplett. Die rein privatnützigen Interessen des Betreibers als städtebauliches Planungserfordernis anzuführen kommt einem planerischen Offenbarungseid gleich. Die Wünsche für eine Veränderung des Betriebskonzeptes des Globus-Marktes als städtebauliches Planungserfordernis zu etikettieren ist unzulässig. Auch die Thematik der Altlastensanierung hat mit Planungsrecht nichts zu tun. Die Sicherung der Arbeitsplätze als Begründung für ein städtebauliches Planungserfordernis verfehlt das Thema komplett. Nicht die Stadt Halle (Saale) macht hier Standort-Politik im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern ein einzelner Betreiber bestimmt die Entwicklung. Wenn sich die Stadt Halle (Saale) von jedem privatwirtschaftlichem Betreiber in ihre ordnende Funktion der Stadtplanung hineinwirken lassen will, dann ist ein städtebauliches Chaos vorprogrammiert und jedwedes Vertrauen für Investoren vergeben. Das Argument, einen städtebaulichen Missstand beseitigen zu wollen, indem der ehemalige Hela-Baumarkt beseitigt wird und das Gelände wiederbelebt wird, ist offenbar vorgeschoben, denn es zeigt sich klar, dass die Stadt Halle (Saale) hier ausschließlich den privaten Interessen des Betreibers gerecht werden will und dabei die eigene Stadtentwicklungsplanung völlig außer Acht lässt. Im Ergebnis liegt ein städtebauliches Planungserfordernis nicht vor, sodass der B-Plan allein aus diesem Grund nicht rechtmäßig beschlossen werden kann.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-14b.4	**3. Einschätzung des Plan-Grundstücks** Der Standort Dieselstraße ist städtebaulich nicht integriert. Es fehlt die Nähe zur Wohnbebauung und auch der Anschluss an den ÖPNV ist nicht gegeben. Der Standort ist ausschließlich für auto-orientierte Kunden geeignet. Östlich des Standortes befinden sich Bahngleise, die Europachaussee und Wälder als natürliche Zäsuren. Südlich des Grundstücks befinden sich Kleingärten. Westlich ein Fressnapf-Tierbedarf und weitere Gewerbe-Nutzungen z.B. Autowerkstatt, Autohaus usw. Nördlich des Grundstücks befinden sich ein Heizkraftwerk, ein Netto-Markt und ein Autohandel. Die nächstgelegene Wohnbebauung nord-westlich ist mehr als 200 Meter entfernt. Diese Wohnbebauung ist durch die vierspurige Dieselstraße als klare Zäsur vom rein gewerblich genutzten Gebiet südlich der Dieselstraße getrennt. Der Standort liegt damit offensichtlich außerhalb eines Siedlungszusammenhangs. Dieser Standort ist für gewerbliche Nutzungen wie Autohandel geeignet oder für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels, wie z.B. eines Baumarktes. Diese Flächen sollten für gewerbliche Nutzungen entwickelt werden, die die Stadt Halle (Saale) benötigt. Die Einschätzung der Stadt Halle (Saale) selbst geht von einer typischen gewerblichen Lage außerhalb einer Nahversorgungslage aus, denn mit Erteilung der Baugenehmigung für den ehemaligen Baumarkt hat	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Halle (Saale) geht davon aus, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht und hat das in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Die Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB. Insbesondere wird das Integrationsgebot in Ziel 48 LEP LSA 2010 beachtet. 1. Städtebaulich integrierte Lagen i. S. v. Z48 Nr. 2 LEP sind nicht nur Lagen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Dafür sprechen folgende Erwägungen: Das LEP definiert Z48 Nr. 2, dass Einzelhandelsgroßvorhaben städtebaulich zu integrieren sind. Weder in den Zielfestlegungen noch in den Erläuterungen hierzu erfolgt eine Definition der städtebaulich integrierten Lagen unmittelbar selbst. Aus der Begründung zu Ziff. 2.3 LEP wird vielmehr deutlich, dass das Integrationsgebot den mit dem Zentrale-Orte-Prinzip (Konzentrationsgrundsatz) verfolgten Absichten zu dienen hat, die Funktion der Zentralen Orte, insbesondere der Mittel- und Oberzentren zu stärken und der Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am Rand von		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	sich die Stadt eindeutig positioniert. Der Standort Dieselstraße ist zudem im Flächennutzungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet " ausgewiesen. Auch hier kommt der planerische Wille der Stadt zum Ausdruck, dass hier kein SB-Warenhaus angesiedelt werden kann. Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses an diesem Standort ist damit städtebaulich ausgeschlossen, aufgrund mangelnder städtebaulicher Integration.	Gemeinden und somit einer Zersiedelung des Raums entgegenzuwirken. Dies kommt in der Begründung signifikant im folgenden Satz zum Ausdruck: *Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur ist Ausdruck des planerischen Leitbildes der Zentralen Orte.* Mit dem Ziel der umfassenden überörtlichen und koordinierenden Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte (vgl. Begründung LEP zu Ziff. 2.3) wäre eine kleinteilige örtliche Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in Zentrale Versorgungsbereiche nicht vereinbar. Das LEP verfolgt hier entsprechend dem Planungsauftrag in §§ 1 und 8 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) das Ziel, den Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume i. S. einer nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dementsprechend enthält der Landesentwicklungsplan die landesbedeutsamen und Ziele der Raumordnung u. a. durch Festlegung der Zentralen Orte und ihrer Aufgaben. Nicht zu den Aufgaben der Landesplanung gehört die kleinräumig kommunale Zuordnung von Funktionen innerhalb einer Gemeinde, die durch kommunale Konzepte und städtebauliche Planung gesteuert wird. Um diesen Zielkonflikt zu vermeiden und die Verbindlichkeit der landesplanerischen Zielvorgabe nicht in Frage zu stellen, enthält sich das LEP einer entsprechenden Funktionsteilung mit kommunalen Aussagen. *Vgl. hierzu: OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08 –, bestätigt durch BVerwG, Be-*		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		schluss vom 14.04.2010 – 4 B 78.09 –. Angesichts der Reichweite einer entsprechenden Bindung der Bauleitplanung auf der nachgeordneten Ebene an die Vorgaben der Landesplanung hätte es einer ausdrücklichen Aussage in der Zielfestlegung, jedenfalls aber in der Begründung zu dieser bedurft, wenn unter einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LEP ausschließlich eine Lage in zentralen Versorgungsbereichen zu verstehen wäre, die in Einzelhandelskonzepten der Kommunen abgegrenzt werden. 2. Weder die Zielfestlegung noch die Begründung hierzu im LEP enthält Aussagen dazu, was unter einer städtebaulich integrierten Lage zu verstehen ist. Ebenso wenig gibt es eine gesetzliche Definition der städtebaulich integrierten Lage i. S.d. landesplanerischen Integrationsgebotes. Insofern liegt es grundsätzlich in der Definitionsmacht der für die Aufstellung des landesplanerischen Ziels verantwortlichen Landesverordnungsgebers, deren Inhalte zu bestimmen. Raumordnerische Zielvorgaben können ggf. auf einer nachgeordneten raumordnerischen Ebene, etwa des Regionalen Entwicklungsplanes oder ggf. auch eines Regionalen Einzelhandelskonzeptes konkretisiert werden. *Vgl. hierzu: OVG Magdeburg, Urteil vom 15.05.2014 – 2 K 36/12 –.* Auf der Ebene des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle (REP) findet sich eine derartige Konkretisierung allerdings nicht. Nach insoweit allgemeinem Verständnis, wie es		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		auch in anderen Landesentwicklungsplänen bzw. ihren Begründungen (vgl. z. B. Mecklenburg-Vorpommern, Bayern) Niederschlag gefunden hat, zeichnet sich eine städtebaulich integrierte Lage durch folgende Merkmale aus: • Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen • Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich • Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) • Einbindung in das Fuß- und Radewegenetz a) Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen. Unter Berücksichtigung dieses Kriteriums zur Abgrenzung der städtebaulichen Randlage („Grüne Wiese“), befindet sich der Standort innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs der Stadt Halle. Dafür spricht zunächst, dass das Vorhabengrundstück an drei Seiten an bebaute Siedlungsbereiche angrenzt und zu der vierten, nämlich der östlichen Grenze des Plangebietes eine Zäsur in Form der dort verlaufenden Bundesbahnlinie vorliegt. Diese Bundesbahnlinie stellt für einen nicht unerheblichen Teil des Siedlungsraums der Stadt Halle die östliche Begrenzung des Siedlungszusammenhangs dar. Für die Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs spricht auch die Bebauungssituation in dem Vorhabengebiet selbst. Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemaliger Baumarkt, also ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und unmittelbar westlich angrenzend, weitere Ein-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		zelhandelsbetriebe (u .a. Tiernahrungsfachmarkt) sowie im rückwärtigen Bereich gewerbliche Hallen. Das Plangebiet und der Vorhabenstandort sind somit Bestandteil des Siedlungsraumes der Stadt Halle und befinden sich nicht in Unterscheidung zu dem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang in Randlage, also auf der „grünen Wiese“ der Stadt, sondern in ihrer räumlichen Siedlungsmitte. Dieser baulich verdichtete Siedlungszusammenhang verfügt auch über „wesentliche Wohnanteile“. Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet nördlich der Dieselstraße angrenzend befinden sich Wohngebiete, die sich in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung erstrecken. Diese Wohngebiete sind Bestandteil des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, an dem auch das Plangebiet teilnimmt. Innerhalb dieses baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs sind diese Wohnanteile auch wesentlich. Betrachtet man den gesamten baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, an dem das Plangebiet teilnimmt, nehmen die Wohnanteile sogar einen nicht nur wesentlichen, sondern überwiegenden Anteil ein. Alleine das Wohngebiet, das nördlich der Dieselstraße unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzt, hat von seiner Ausdehnung her eine dem Plangebiet vergleichbare Größe und steht in Zusammenhang mit den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzungen bzw. wohngebietstypischen und wohnungsergänzenden Nutzungen. Soweit in der Stellungnahme die Auffassung vertreten wird, im		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Plangebiet selbst befänden sich keine wesentlichen Wohnanteile, ist dies für das Kriterium des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen nicht maßgeblich. Übersehen wird dabei nämlich der überregionale Steuerungsaspekt des Raumordnungsrechts. Die Lage des Plangebietes innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ist nicht auf das Plangebiet selbst beschränkt, sondern bezieht sich auf den Siedlungszusammenhang, in dem es sich befindet. In eben diesem Siedlungszusammenhang befinden sich auch wesentliche Wohnanteile. Für dieses Kriterium kommt es nicht auf eine „unmittelbare Zuordnung zu einem Wohnbereich“ in Betracht. Auch ist es für das Merkmal eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen zur Bestimmung einer integrierten Lage nicht maßgeblich, ob das Planvorhaben vorrangig eine Versorgungsfunktion für den angrenzenden Wohnbereich übernimmt. Entscheidend für dieses Kriterium ist alleine, dass es innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, in dem sich das Plangebiet befindet, wesentliche Wohnanteile gibt. Wäre die von dem stellungnehmenden Ministerium geäußerte Ansicht zutreffend, könnten solche zentralen Versorgungsbereiche nie in integrierten Lagen entwickelt werden, die einen Versorgungsauftrag erfüllen, der über das unmittelbar zugeordnete Wohngebiet hinausgeht. Die Frage der raumordnungsrechtlich relevanten städtebaulichen Integration hängt nicht von dem kleinräumigen städtebaulichen Versorgungsauftrag ab, dem einem Planvorhaben zuge-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		standen wird. Entscheidendes Kriterium ist der baulich verdichtete Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die hier vorzufinden sind. Nicht entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass das geplante Vorhaben vorrangig Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt. b) Das Plangebiet verfügt auch über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Das Plangebiet kann von den angrenzenden Wohngebieten ohne städtebauliche Barrieren, wie etwa Verkehrstrassen oder Bahngleise fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Die Dieselstraße als 2-spurige Straße stellt auch keine städtebauliche Barriere dar, da an den bestehenden Lichtsignalanlagen auf Höhe der Roßbachstraße und der Ottostraße sowie an der geplanten Lichtsignalanlage auf der Höhe Kraftwerk eine Querung für Fußgänger und Radfahrer problemlos möglich ist. Alleine im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Plangebiet entfernt leben etwa 3.400 Einwohner, im Radius von 1000 m leben rund 5.600 Einwohner. Damit ist auch ein fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabens festzustellen. c) Der Planstandort ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Direkt vor dem Vorhabengrundstück befindet sich die Bushaltestelle „Ottostraße“, hier verkehren zwei Buslinien jeweils im 30-Minuten-Takt (zeitlich versetzt um 15 Minuten). Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Damaschkestraße“ befindet sich in einer Entfernung		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		von etwa 450 m, also in fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich Merseburger Straße/Dieselstraße. Hier verkehren neben den oben genannten Buslinien auch die Straßenbahnlinien 2 und 5 (jeweils im 15-Minuten-Takt). Damit verfügt der Planstandort auch über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. d) Darüber hinaus ist der Planstandort in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle eingebunden. Entlang der Dieselstraße sind zu beiden Seiten Radwege und visuell abgetrennte Fußgängerbereiche angelegt. e) Unter Berücksichtigung der raumordnungsrechtlich relevanten Kriterien für die Annahme einer städtebaulich integrierten Lage sind die allgemein anerkannten Kriterien, die zu einer Konkretisierung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs herangezogen werden können, erfüllt. Unter Berücksichtigung der landesplanerisch maßgeblichen Kriterien befindet sich der Planstandort innerhalb eines städtebaulich integrierten Standortes i.S.d. Zieles 48 Ziff. 2 LEP. Diese Prüfung wird nicht durch Prüfkriterien nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (EZK) in Frage gestellt. Ziele der Raumordnung sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben, die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen sind. Diese können im Einzelfall zwar auf einer anderen raumordnungsrechtlichen Ebene konkretisiert werden, also auf Ebene eines Regionalplans, *So: OVG Magdeburg, Urteil vom 15.05.2014 – 2 K 36/12 –,*		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		nicht aber auf städtebaulicher Ebene. In Richtung auf die örtliche Planungsebene schafft die Landesplanung verbindliche Rahmenbedingungen, die tendenziell auf weitere Konkretisierung angelegt sind. Sie können auf dieser Ebene zwar verfeinert und ausdifferenziert werden, nicht aber grundsätzlich uminterpretiert werden. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass je nach Konkretisierung der Zielausgabe der Gemeinde ein entsprechender Spielraum für eigene planerische Aktivitäten verbleibt. *So: BVerwG, Beschluss vom 14.04.2010 – 4 B 78/08 –.* Wenn man der planenden Gemeinde einen entsprechenden Spielraum für eigene planerische Aktivitäten zubilligt, weil der Konkretisierungsgrad der Zielaussage eingeschränkt ist, kann sie – folgt man dieser offenbar auch vom Landesministerium vertretenen Ansicht – in diesem Rahmen eigenständig bestimmen, welche Lagen städtebaulich integriert sind. Dann aber kommt es – entgegen der in der Stellungnahme des Landesministeriums geäußerten Ansicht – nicht darauf an, welche Zielvorgaben das EZK für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben hat, sondern auf die Frage der Definition der städtebaulich integrierten Lage. Würde man nämlich die Prüfschritte des EZK für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten anwenden und deren Zuordnung zu zentralen Versorgungsbereichen verlangen, ginge dies deutlich über den durch die Landesplanung verbleibenden Konkretisierungsspielraum hinaus, da Ziel 48 LEP gerade keine Lage in zentralen Versorgungsbereichen		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		verlangt, wie zuvor dargelegt und auch vom Landesministerium vertreten. Auf die „Hallesche Systematik“ im EZK für die Standortzuordnung von Einzelhandelsgroßbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten kommt es bei der Einstufung von Standorten als städtebaulich integriert oder nicht integriert also nicht an. In diesem Zusammenhang kann aus dem EZK ein Interpretationsspielraum für die städtebauliche Planung in „integrierter Lage“ abgeleitet werden. *So: OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.12.2012 – 8 A 10715/12 –.* Da es keine landesplanerische Vorgabe gibt, ist die Frage, ob sich das Vorhaben in einer städtebaulich integrierten Lage befindet, keine Tatsachenfrage und damit keine gutachterlich festzustellende Frage ist, sondern eine Frage, die im Wege der notwendigen Subsumtion von Tatsachen, die die vorhandene städtebauliche Situation kennzeichnen, unter einen rechtlich definierten Begriff der städtebaulich integrierten Lage zu beantworten ist. Somit sind die Voraussetzungen einer integrierten Lage für das Stadtgebiet Halle festzustellen. Die Definition der „städtebaulich integrierten Lage“ ist deshalb mit der Rechtsprechung des *OVG Lüneburg, Urt. v. 06.06.2016 – 1KN 83/14 – juris,* anhand der Definition im Einzelhandelskonzept zu prüfen. Denn es ist zugrunde zu legen, dass es sich bei der nach dem Einzelhandelskonzept vorgesehenen ausnahmsweisen Zulassung von zentrenrelevantem Einzelhandel in städtebaulich integrierten Lagen		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		um eine planerische Entscheidung des Rates handelt, sodass insoweit auch eine Auslegung des Begriffs der integrierten Lage unter Berücksichtigung der planerischen Erwägungen des Rates und nicht allein nach einem allgemeinen Verständnis dieses Begriffs vorzunehmen ist. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Halle definiert die intergierten Lagen an zwei Stellen. Erstmal wird auf Seite 18 f. ausgeführt: „Städtebaulich integrierte Lagen: Dazu zählen Lagen, in denen die Einzelhandelsdichte und –konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Die oft solitär gelegenen Einzelhandelsbetriebe befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen. […] Städtebaulich nicht integrierte Lagen: Als nicht integrierte Lagen gelten sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen oder sonstige rein autokundenorientierte Standorte wie Gewerbegebiete“ Im Rahmen der Definition der einzelhandelsrelevanten Begriffe werden auf den Seiten 282 ff. integrierte und nichtintegrierte Lagen wie folgt definiert: „Sonstige funktional und städtebaulich integrierte, dem Wohnsiedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte, in denen die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu bezeich-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		nen.“ „Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d. h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese“ Standorte.“ Es wird eine klare Unterscheidung zwischen dem „integrierten Standort“ und dem „Zentralen Versorgungsbereich“ vorgenommen. Diese sind damit nicht gleichzusetzen. Damit sind die Voraussetzungen für die Bejahung einer integrierten Lage nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle: 1. Einzelhandelsdichte und konzentration genügt nicht für Einordnung als zentraler Versorgungsbereich, 2. oft solitär gelegene Einzelhandelsbetriebe, 3. Integration ins Siedlungsgefüge, 4. unmittelbarer räumlicher Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen, 5. keine periphere Lage an Hauptverkehrsstraßen bzw. Bundesstraßen, 6. kein rein autokundenorientierter „Grüne-Wiese“ Standort. **Keine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich** Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Die Kriterien diesbezüglich werden nicht erreicht. **Solitärer Einzelhandelsbetrieb** Unter einem Solitär ist ein einzeln stehendes oder in seiner Umgebung auffälliges Gebäude zu verstehen. Ein solitärer Einzelhan-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		delsbetrieb ist somit einzeln bzw. frei stehend und damit nicht Teil einer bestehenden Bebauung. Dieses Kriterium ist bei dem geplanten Globusmarkt unproblematisch gegeben. **Integration in das Siedlungsgefüge** Integration ist die Herstellung einer Einheit bzw. die Einbeziehung und/ oder Eingliederung in ein größeres Ganzes zu verstehen. Die Integration in das Siedlungsgefüge verlangt damit, dass das geplante Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einbezogen wird und damit durch die Eingliederung in die vorhandene Bebauung eine Einheit mit den vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen entsteht. Bei Betrachtung genauerer Betrachtung der Gegebenheiten vor Ort ist zu erkennen, dass sich der geplante Globus hervorragend in die vorhandene Bebauung und in die Art und Weise der vorhandenen Siedlungsformen integriert, indem er eine abschließende Funktion für den städtebaulichen Siedlungsbereich der Stadt Halle an dessen östlicher Grenze übernimmt, zugleich aber noch nicht den Standrand bildet. Zugleich wird die vorhandene unattraktive bauliche Situation aufgewertet und wieder in die vorhandenen Siedlungsstrukturen hereingezogen. Damit wird die vorhandene Bebauung abgerundet und bildet eine in sich geschlossene Einheit, die durch die Eisenbahn umrahmt wird. Der geplante Globus nimmt damit unmittelbar an der vorhandenen städtischen Bebauung teil. **Unmittelbarer räumlicher Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen** Es besteht auch ein wesentlicher		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		unmittelbarer räumlicher Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen. Insbesondere in westlicher und nordwestlicher Richtung liegen fußläufig Wohngebiete. In einem Bereich bis 800 m wohnen rund 3400 Personen, die den Markt fußläufig erreichen können. Dazu kommen weitere 8.400 Einwohner aus dem Stadtviertel „Damaschkestraße“, die den Markt mit dem Auto in 5 bis 10 min erreichen können. Im Stadtbezirk Süd, in dem der Globus liegt, wohnen weitere 66.900 Einwohner. Damit ist eine konkrete und unmittelbare Beziehung zu Wohnsiedlungsbereichen zu bejahen. Daneben befinden sich im Süden des geplanten Globusmarktes Kleingartensparten, die ebenfalls fußläufig entfernt sind. **keine periphere Lage an Hauptverkehrsstraßen bzw. Bundesstraßen** Peripher bedeutet, am Rande liegend. Zwar liegt der geplante Globus am Rande des Siedlungsbereichs der Stadt Halle, aber er liegt nicht am Rand der Stadt und auch nicht an einer Ausfallstraße. Ziel dieses Marktes ist nicht die reine Autokundenorientierung. Die Integration in diesen Standort soll gerade die Anbindung an die Stadt und die Erreichbarkeit zu Fuß aber auch und gerade durch den ÖPNV sein. Durch den Standort wird eine Integration in das Stadtgebiet erreicht. Am Stadtrand und damit peripher lag der bisherige Standort des Globus im HEP. Damit wird durch die Nutzung des neuen Standorts sowohl die bestehende Siedlungsstruktur abgerundet als auch der Verfestigung des peripheren Standorts am Stadtrand entgegengewirkt.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		kein rein autokundenorientierter „Grüne-Wiese“-Standort Bezugnehmend auf die vorhergehenden Ausführungen befindet sich der Standort auch nicht auf der „Grünen Wiese“, sondern ist eben dem Siedlungsbereich gerade zugeordnet. Auch die reine Autokundenorientierung kann hier nicht erkannt werden, da der Markt für eine nicht unerhebliche Zahl von Einwohnern der Stadt Halle sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad und den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist. Natürlich ist er auch mit dem Auto erreichbar und unter Berücksichtigung der heutigen Einkaufskultur wird das Auto auch keine nur untergeordnete Rolle spielen. Da dies aber heute für jeden Einzelhandel der Fall ist, folgt allein daraus nicht bereits eine reine Autokundenorientierung auf der „Grünen Wiese“. Insbesondere die Lage unmittelbar angrenzend an die Wohnsiedlungsbereiche auf der einen Seite und die Abgrenzung durch die Bahn auf der anderen Seite sprechen gegen die „Grüne Wiese“ und gegen die reine Autokundenorientierung. Die im Sinne des EZK städtebaulich integrierten Lagen können auch in Abgrenzung zu den nach dem EZK als städtebaulich nicht-integrierte qualifizierte Lagen definiert werden. Solche sind nämlich Standorte, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen oder sonstige rein Autokunden orientierte Standorte wie Gewerbegebiete. Der Planstandort erfüllt nicht die Kriterien der nicht-integrierten Lage i.S.d. EZK. Er befindet sich		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		nicht in peripherer Lage an Haupt-verkehrsstraßen bzw. Bundesstra-ßen, sondern im Siedlungszu-sammenhang mit fußläufiger An-bindung an Wohnsiedlungsberei-che und mit guter Anbindung an den ÖPNV. Es handelt sich auch nicht um einen reinen Autokunden orientierten „Grüne-Wiese-Standort“. Selbst wenn man also in Zusam-menhang mit landesplanerischen Zielvorgaben einen Interpretations-und Konkretisierungsspielraum auf kommunaler Ebene zugesteht, entspricht das Planvorhaben der Definition einer städtebaulich inte-grierten Lage im EZK. Im Übrigen sei auf Folgendes verwiesen: Das Ministerium für Landesent-wicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) hat als zuständige oberste Landesentwicklungsbe-hörde mit Stellungnahme vom 31.01.2019 die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßga-ben bestätigt. Die landesplaneri-sche Stellungnahme samt Maß-gaben ist in Punkt I-11 dieser Ab-wägung ersichtlich. Da die im Sachverhalt benannten Entgeg-nungen keinen hinreichenden Bezug zu den Maßgaben des MLV aufweisen, besteht über die vorangehende Begründung des Beschlussvorschlags hinaus kei-nerlei Anhaltspunkt für einen Ver-stoß der Planung gegen die Ziele und Grundsätze der Raumord-nung. Insofern bestätigt die lan-desplanerische Stellungnahme vom 31.01.2019 den vorliegenden Abwägungsvorschlag hinsichtlich der Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-14b. 5	**4. Keine Vereinbarkeit mit dem Zentren-Konzept der Stadt Halle (Saale)** Einzelhandelsbetriebe haben gravierende Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, auf die Versorgung der Bevölkerung, den Verkehr, den Schallschutz der Anwohner usw. In den letzten 15-20 Jahren haben sich bundesweit in fast jeder Stadt Einzelhandels- und Zentrenkonzepte durchgesetzt, um den Einzelhandel im Stadtgebiet zu ordnen und um das Innenstadt-Zentrum bzw. die Nebenzentren zu stärken. Der zunehmenden Zersiedelung durch Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben in nicht integrierten Lagen soll entgegen gewirkt werden. Das Vertrauen der Investoren in die Verlässlichkeit der städtischen Entscheidungen zu stärken ist eine Kern-Funktion der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. Diese durch den Stadtrat beschlossenen Konzepte sind die planerische Grundlage für das entscheidende Planungs-Instrument der Stadt, den Bebauungsplan, und damit die Kerngrundlage für die Planungen der Investoren. Die Einhaltung eines solchen Konzeptes spiegelt die Glaubwürdigkeit der städtebaulichen Ordnung einer Kommune wieder. Jegliche Abweichung von diesem Konzept erschüttert das Vertrauen der wirtschaftlichen Akteure in die Zuverlässigkeit der städtischen Entscheidungen. Jeder Verstoß gegen das geltende Konzept erzeugt zudem eine negative Vorbildwirkung. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat mit deutlichem Mehrheits-Beschluss am 30.10.2013 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept als	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 19.12.2018 die Berücksichtigung des Standortbereiches Dieselstraße als „Sonderstandort SB-Warenhaus“ im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde hat mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 31.01.2019 die vorgenommene Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Voraussetzung für eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben bestätigt (Punkte I-11.2 und I-11.6 dieser Abwägung). Ein Verstoß der vorliegenden Planung gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt demnach sowohl aus Sicht der Stadt Halle (Saale), als auch aus Sicht der zuständigen Behörde nicht vor. Als Maßgaben benennt das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt: 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		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses Konzept bewertet den Standort Dieselstraße als nicht integrierten Standort. Der Standort ist kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich oder ein sonst schützenswerter Standort. Das Konzept weist diesen Standort auch nicht als Potentialfläche aus. Das Konzept sieht wiederum vor, dass ein SB-Warenhaus nur in einem zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden kann. Daher steht die derzeitige Planung in vollkommenden Widerspruch zum beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Nahversorgung ist hier zudem ausreichend abgedeckt durch besser integrierte Standorte wie beispielsweise den Lidl Markt, den Netto Markt und den Rewe Markt bzw. den Edeka Markt. Diese Nahversorgungsstandorte sind bereits vorgeschädigt, da diesen Marktteilnehmern entsprechende Modernisierungsplanungen, Flächen-Erweiterungen zur Verwirklichung aktueller Verkaufs-Konzept bisher verwehrt wurden. Dies jeweils mit konsequenter Anwendung des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Im Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht zudem der Schutz der ausgewiesenen Zentren, hier insbesondere des Südstadt Centers. Das Südstadtcenter ist optimal integriert und daher vollkommen zu Recht als schützenswert ausgewiesen. Aber auch das …….. ist durch den Einwohnerrückgang und die Mehrgeschossigkeit vorgeschädigt und muss daher als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden, um weiterhin	jedoch mit dem Beschluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen. Der Beschluss zur Erfüllung der Maßgaben erfolgt mit der abschließenden Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 sowie dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	leistungsfähig zu bleiben. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine derartig gravierende Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht nur einen erheblichen Vertrauensverlust in die Verlässlichkeit der Entscheidungen der Stadt darstellt sondern auch einen Abwägungsmangel im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB darstellt, der zu Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.			
II-14b. 6	**5. Verstoß gegen die Landesplanung - Keine Integration** Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt regelt in Kapitel 2.3 für großflächige Einzelhandels- Vorhaben: Ziel 46 des LEP: Großflächige Einzelhandels-Vorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig . Ziel 47: Großflächige Einzelhandels-Vorhaben sind nur dann zulässig, soweit sie zentralörtliche Versorgungsfunktion haben und dem Verpflichtungsbereich des jeweiligen zentralen Ort des entsprechen. Ziel 48: Großflächige Einzelhandels-Vorhaben sind städtebaulich zu integrieren, die verbrauchernahe Versorgung darf nicht gefährdet werden, die ÖPNV Anbindung muss gewährleistet sein und durch den erzeugten Verkehr darf es zu keinen unverträglichen Belastungen der angrenzenden Siedlungsgebiete kommen. Kerngedanke des Landesentwicklungsplanes ist es, die Entstehung von großflächigen Einzelhandels-Vorhaben am Rand der Stadt zu vermeiden, wie dies in den neunziger Jahren üblich war.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zur städtebaulichen Integration: siehe Punkt II-14b.4 2. zur baulich-architektonischen Vorschädigung: siehe Punkt II-14a.2 3. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) hat als zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde mit Stellungnahme vom 31.01.2019 die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben bestätigt. Die landesplanerische Stellungnahme samt Maßgaben ist in Punkt I-11 dieser Abwägung ersichtlich. Da die im Sachverhalt benannten Entgegnungen keinen hinreichenden Bezug zu den Maßgaben des MLV aufweisen, besteht über die vorangehende Begründung des Beschlussvorschlags hinaus keinerlei Anhaltspunkt für einen Verstoß der Planung gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Insofern bestätigt die landesplanerische Stellungnahme		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Dieser Zersiedelung soll entgegen gewirkt werden, um die Großflächi-gen Einzelhandelsbetriebe besser im Gefüge einer Stadt und der zentralen Versorgungsbereiche integrieren zu können. Insbesondere der reine Au-to-Einkauf auf der grünen Wiese soll vermieden werden. Die Anbindung an den ÖPNV und die fußläufige Anbindung sind dafür Kernkriterien. Das raumordnerische Ziel ist daher die Anziehungskraft der Innenstädte und Zentren zu erhalten bzw. zu stärken. Der geplante Standort widerspricht dem Ziel 48 vollkommen. Der Stand-ort ist nicht integriert. Ziel-Verstöße sind nicht abwägungs-fähig. Die Ziele müssen eingehalten werden oder im Rahmen eines um-fangreichen Zielabweichungsverfah-ren geklärt werden. Dies ist hier nicht erfolgt. Im Ergebnis ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Landesplanung nicht gegeben, so dass das Vorha-ben allein aus diesem Grund als rechtswidrig einzustufen ist. Auch das Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella vom 27.11.2017 ändert daran nichts. Es kann nur ein Ergebnis geben, entweder ist der Standort städtebaulich integriert oder nicht. Die Einschätzungen „teil-integriert" oder „tendenziell nicht in-tegriert" sind hier bei nur ergebnisof-fene Etikettierungen für die klare Sachlage, dass es hier an der städ-tebaulichen Integration fehlt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt sieht keine teil-integrierten oder tendenziell nicht integrierten Standorte vor. Wäre der Standort eindeutig inte-griert, so hätte auch der Gutachter Dr. Acocella kein Problem damit dies	vom 31.01.2019 den vorliegenden Abwägungsvorschlag hinsichtlich der Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	klar zu benennen. Der Gutachter Dr. Acocella arbeitet zum einen deutlich heraus, dass der Standort nicht integriert ist, vgl. Seite 7, wonach die Lage in einem baulich Verdichtetem Siedlungszusammen-hang mit wesentlichen Wohnanteilen gefordert wird und vgl. Seite 8, auf denen die rein gewerbliche Lage des Grundstücks und damit die Nicht-Integration herausgearbeitet wird. Aber gleichzeitig scheut sich der Gutachter das Ergebnis einer nicht-integrierten Lage auch deutlich aus-zusprechen. Vielmehr breitet er völlig unverständliche, rechtsvergleichende Ausführungen zu den Landesent-wicklungsplänen in Bayern, Nord-rhein-Westphalen, Sachsen, Thürin-gen, Rheinland-Pfalz und Niedersa-chen aus, um einen scheinbaren Unterschied zwischen einem städte-baulichen integrierten Standort und einem zentralen Versorgungsbereich herauszuarbeiten. Die baulich-architektonische Vor-schädigung durch die introvertierte Lage des ..…….. wird auf Seite 28 deutlich herausgearbeitet, aber die entsprechende Schlussfolgerung zum Erhalt dieses schützenswerten Standortes fehlt. Vielmehr endet das Plausibilitätsgut-achten mit der pauschalen Aussage, dass es keine signifikante Vorschä-digung des Südstadtcenters gäbe. Dieses Plausibilitätsgutachten ver-dient den Namen nicht. Im Ergebnis ändert diese Einschät-zung nichts an der Verletzung des Integrationsgebotes und damit an der Rechtswidrigkeit des B-Plans.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-14b. 7	**6. Auswirkungen des geplanten Vorhabens, Bevölkerungsentwick-lung, drohender Leerstand** Um die Auswirkungen des Vorha-bens umfassend einschätzen zu können, bedarf es zunächst einer Analyse des Bestandes der Einzel-handelsbetriebe in der Stadt und der Versorgungssituation insgesamt. Zudem muss die Bevölkerungsent-wicklung in der Stadt umfassend beleuchtet werden, insbesondere die Bevölkerungsentwicklung konkret im Stadtteil der Südstadt. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH in Ergän-zung des Plausibilitätsgutachtens von Dr. Acocella wurde durch das renommierte Gutachterbüro Dr. La-demann & Partner überprüft, vgl. Anlage 1 zu dieser Stellungnahme. ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 1b]*** Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH unter erheblichen Fehlern leidet und damit keine Grundlage für eine so weitrei-chende Entscheidung des Stadtrates sein kann. Auch das Plausibilitäts-gutachten des Büros Dr. Acocella vom 27.11.2017 ändert daran nichts. Die Annahmen zur Entwicklung der Bevölkerung, zu den Nachnut-zungsmöglichkeiten der Flächen im HEP, zu den Umsatzerwartungen des neuen Standortes und zu den Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelshandelsbetriebe sind allesamt so berechnet, dass das neue Globus-Objekt gerade noch so als verträglich einzustufen ist. Eine solch einseitige und unausge-wogene Einschätzung muss kritisch untersucht werden.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Einzelnen wird unter den nach-folgenden Punkten Stellung ge-nommen.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-14b. 8	Nicht ignoriert werden darf, dass das vorhandene Baurecht im Halleschen Einkaufspark die Nachnutzung durch ein SB-Warenhause auf der derzeitigen Verkaufsfläche von über ca. 10.000 m² weiterhin möglich macht. Die Stadt Halle (Saale) ist hier nicht bereit oder in der Lage das Baurecht im Halleschen Einkaufspark so zu überplanen, dass dort der weitere Betrieb eines SB-Warenhaus ausgeschlossen werden kann. Schadensersatzzahlungen werden hier zu recht gefürchtet. Der für den Halleschen Einkaufspark gültige Bebauungsplan und auch die bestandskräftige Baugenehmigung ermöglicht ein SB-Warenhaus. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es sich hier nicht nur um eine Verlagerung des SB-Warenhauses Globus handelt, sondern von der Ansiedlung eines zusätzlichen Standortes mit 10.000 m² Verkaufsfläche.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14a.5		**X**
II-14b. 9	1. Zur Einwohnerentwicklung: Neben der Entwicklung der Stadt Halle (Saale) zwischen den Jahren 2005 bis 2015, in denen die Bevölkerung (entgegen der gesamtstädtischen Tendenz) im Bezirk Süd um -6,6 % abnahm, ist auch die Prognose von 2015 bis zum Jahr 2025 deutlich negativ. Die auf Basis der von der Stadt zitierten Quelle ist von einem weiteren Rückgang in diesem Zeitraum von -8,2 % auszugehen, d. h. ein nochmaliger Rückgang von rd. 5.460 Einwohnern im Bezirk Süd. Dies entspricht einer Flächenäquivalenz von ca. 2.870 m² Verkaufsfläche die dann zu viel vorhanden sind. Diesen gravierenden Umstand der Einwohnerentwicklung lässt das BBE Gutachten völlig unberücksichtigt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14a.4.1		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	2. Plausibilitätsprüfung des BBE Gutachtens: Die Ergebnisse der Untersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner lassen sich wie folgt zusammenfassen: a. Das Gutachten der BBE berücksichtigt nicht die dramatischen Einwohner- und damit Kaufkraftverluste, die bis zum Jahr 2025 für den Bezirk Süd zu erwarten sind. Unter diesen Rahmenbedingungen erhöhen sich die Umverteilungsquoten deutlich.			
II-14b. 10	b. Es werden nur für drei Sortimentsobergruppen (Food, Non-Food I und Non-Food II) Berechnungen angestellt. Es erfolgt daher keine Berücksichtigung einzelner Sortimente wie bspw. Bekleidung. Die Umsatzrückgänge werden damit in einzelnen Branchen tatsächlich deutlich höher ausfallen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Umsatzprognose des SB-Warenhauses wurde in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) primär nach den drei Hauptsortimentsgruppen (Food/Non-Food I/Non-Food II) unterschieden. Somit kann insbesondere die Plausibilität des Gesamtumsatzes des SB-Warenhauses überprüft werden. Da dem Betreiber innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen eine gewisse langfristige Flexibilität zugebilligt wird, wurden die jeweils – gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan – maximal möglichen Verkaufsflächen im Rahmen der BBE-Auswirkungsanalyse geprüft. • Der Bereich Food ist auf eine maximale Verkaufsfläche von 5.020 m² beschränkt. Diese Verkaufsfläche wurde in der definierten Konfiguration in dem BBE-Gutachten geprüft. Da eine flächenseitige Ausweitung dieses Sortimentsbereiches gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		nicht möglich ist, sind erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen auszuschließen. • Die Non-Food I-Sortimente (Drogeriewaren, Tiernahrung) sind auf einer maximalen Verkaufsfläche von 820 m² möglich, wobei diese Größe und die hierauf zu erzielenden Erlöse bereits in der BBE-Wirkungsprognose angesetzt wurden. Eine erneute Prüfung der Auswirkungen dieser Fläche ist nicht notwendig, da eine Erweiterung der Verkaufsfläche für Drogeriewaren (580 m²) und Tiernahrung (240 m²) nicht zulässig ist. • Für die einzelnen Sortimentsgruppen des Non-Food II wurde ein flächenseitiger Zuschlag von jeweils rd. 20 % aufgerechnet, wobei die Non-Food-Sortimente insgesamt nur auf einer maximalen Gesamtfläche von 4.240 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Auf Grundlage der jeweiligen sortimentsbezogenen Maximalflächen erfolgte eine Prüfung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der einzelnen Non-Food II-Sortimente, die von den maximal möglichen Verkaufsflächen gemäß der Festlegungen im Bebauungsplan ausgehen können. Somit ergeben sich im Vergleich zu dem geplanten Globus-Sortimentskonzept naturgemäß erhöhte monetäre Auswirkungen auf die Bestandsanbieter in dem Untersuchungsgebiet. • Die Umsatzplanung wurde in dem BBE-Gutachten über die Flächen- bzw. Raumleistung erstellt. Hierbei wurde keine nivellierende Betrachtung der Raumleistung über alle Non-Food II-Sortimente, sondern eine branchenspezifische Bewertung der einzelnen Warengruppen vorgenommen. Ferner wurde bei der Untersuchung eine		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		Differenzierung nach den Sortimenten Elektrogeräte, Haushaltswaren/Glas/Porzellan, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Bücher, Spielwaren, Sport/Camping, Foto/ Uhren/ Schmuck/Accessoires, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Heimtextilien und Autozubehör/Fahrräder vorgenommen. In Folge wurden dann die lagespezifischen Umsatzumlenkungsquoten in allen einzelnen Sortimenten ausgewiesen.		
II-14b. 12	c. Es erfolgt keine ausgewogene städtebauliche (und versorgungsstrukturelle) Bewertung. Eine pauschale Einschätzung, dass (starke) Filialisten generell keine defizitären Märkte schließen, ist nicht korrekt. Es erfolgen immer (in diesem Fall sowohl bei dem …… als auch den Lebensmitteldiscountern …… in unmittelbarer Nähe) einzelbetriebliche Entscheidungen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14a.3		**X**
II-14b. 13	d. Insbesondere die einzelfallspezifische städtebauliche Bewertung von Zentren unter Würdigung der Gesamtumstände die auf die Stabilität und die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrums Südstadt abstellen (v.a. Einwohnerentwicklung, Wettbewerbsverschärfung) fehlt vollständig.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Eine einzelfallspezifische städtebauliche Bewertung der Zentren erfolgte in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) im Kapitel 5.4. Hier wird dem Nebenzentrum Südstadt eine sehr gute Standortqualität attestiert. Die ermittelten Umsatzumlenkungen von etwa 8% liegen unterhalb der Schwellenwerte der Unverträglichkeit, Vorschädigungen des Nebenzentrums sind nicht zu erkennen, sodass wesentliche städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen sind. Die Einschätzung wird im Plausibilitätsgutachten zur Auswirkungsanalyse vom Büro Dr. Acocella		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		vom 27.11.2017 geteilt.		
II-14b. 14	e. Das Rechenwerk der BBE hat einen rechnerischen “Kniff „ vorgenommen, der zu sehr geringen Umverteilungsquoten in der Zone 1 kommt. Eigene Berechnungen haben ergeben, dass bei realistischer Betrachtung vielmehr Umverteilungsquoten von 22 % bezogen auf das Nebenzentrum Süd-stadt zu erwarten sind (19 % bezogen auf die gesamte Zone 1) und damit eindeutig von einer städtebaulichen Unverträglichkeit zu sprechen ist. Die noch als vertretbar einzustufenden Umsatzumverteilungen lassen am Standort 2.300 qm Verkaufsfläche zu, mit dem Ziel den großflächigen Leerstand des Hela-Baumarkts abzubauen. Hierbei ist allerdings weiterhin auf die fehlende Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept von Halle hinzuweisen (Neuausweisung eines groß dimensionierten Nahversorgungsstandorts, Vereinbarkeit mit der 600-m-Radius-Regel etc.). Im Ergebnis ist die 10 %-Schwelle, der Beeinträchtigung des geschützten Südstadtcenters weit überschritten, um das Doppelte. Die Konsequenzen für die Mieter und vor allem den Ankermieter …….. sind bei ca. 20 % Umsatzrückgang unschwer zu benennen. Eine Schließung des …… ist möglich, aber ein erhebliche Gefahr für die Arbeitsplätze besteht in jedem Fall. Ohne das …….. bzw. mit einer verkleinerten Verkaufsfläche kann das …… nicht mehr die Ankermieter-Funktion aus-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Als betriebliches Einzugsgebiet wurde in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) ein räumlich abgegrenzter Bereich definiert, aus dem Konsumenten regelmäßig Versorgungsangebote des geplanten Globus-Marktes in der Dieselstraße in Anspruch nehmen werden. Dabei ist von keiner ausschließlichen Einkaufsorientierung zu dem Globus-Standort auszugehen, da sich Verbraucher polyorientiert verhalten und zur Deckung der Nachfrage auch konkurrierende Einzelhandelslagen aufsuchen. Zur Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebiets des Globus SB-Warenhauses am Projektstandort Dieselstraße sind vor allem folgende Kriterien eingeflossen: • die Ergebnisse einer regelmäßigen Kundenherkunftsanalyse bzw. Kundenbefragung des bestehenden Globus-Marktes im HEP, wobei aus den Befragungsunterlagen die Kundenherkunft bzw. die Marktdurchdringung für einzelne Stadtgebiete hervorgeht, • die Fristigkeit der Nachfrage nach Lebensmitteln und der hierfür i. d. R. in Kauf genommene Zeitaufwand, • topographische und infrastrukturelle Barrieren, • die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Planstandortes Dieselstraße und die Verkehrsanbindung des Standortes,		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	füllen und damit ist die Versorgungs-funktion des geschützten Südstadt Centers in Gefahr. Auch bei den anderen Nahversor-gungsstandorten in der näheren Um-gebung zum geplanten Globus-Standort (…….) sind die Auswir-kungen dramatisch, sodass hier in jedem Fall von Leerstand auszuge-hen sein wird.	• das bestehende Einzelhandels-angebot im direkten Standort-umfeld und mögliche Agglome-rationseffekte, • die Standortqualität des Pro-jektstandortes und die Strahl-kraft des SB-Warenhauses, welche durch die Betriebsgrö-ße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Kon-zeptes bestimmt wird sowie • das Angebot von strukturprä-genden bzw. konzeptionell ver-gleichbaren Lebensmittelanbie-tern (d. h. Lebensmittel-Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäuser) im Umfeld des Vorhabenstandortes. Unter besonderer Berücksichti-gung der vorstehend dargelegten Ausgangssituation, aber insbe-sondere auch auf Basis der be-stehenden Kundenverflechtungen des aktuellen Globus-Marktes, wurde dann das Einzugsgebiet des projektierten Globus-Marktes nach den zu erwartenden Intensi-tätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert. Ferner ist auch auf die Aussagen in einer Stellungnahme zu dem BBE-Gutachten hinzuweisen. Hierzu heißt es: „Im Gutachten BBE Halle 2017 werden diese vor-anstehenden Aspekte [Ableitung von Einzugsgebiet und Untersu-chungsraum] relativ ausführlich beschrieben und dargestellt (vgl. Kapitel 4.1) und erscheinen im Hinblick auf deren Verwendung für die Berechnung absatzwirtschaftli-cher Auswirkungen nachvollzieh-bar“. Im Fazit wurde eine korrekte Einzugsgebietsabgrenzung vorge-nommen. Für die Berechnung der absatz-wirtschaftlichen Auswirkungen wurde in dem BBE-Gutachten ein Gravitationsmodell angesetzt, das Wahrscheinlichkeitsaussagen über		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		mögliche Kaufkraftumverteilungen liefert, die durch das Globus-Vorhaben ausgelöst werden. Dabei sind die dargestellten Quellen der Umsatzherkunft („Aus welchem Gebiet kommen die künftigen Kunden her“ – d. h. das Einzugsgebiet) mit den ausgelösten Umsatzumverteilungen („Wo haben die Kunden bislang eingekauft, welcher Handelsbetrieb bzw. welche Lage wird Umsatz verlieren“ d.h. die betroffenen Betriebe) nicht identisch. Durch die Sortimentszusammensetzung des Globus SB-Warenhauses werden absatzwirtschaftlich in erster Linie die Betriebe tangiert, die nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem vergleichbaren Betreiberkonzept führen. Somit werden vorwiegend Lebensmittelanbieter betroffen, die als sog. Systemwettbewerber (d.h. SB-Warenhäuser sowie in Folge auch Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter) einzustufen sind. Dabei spielt die Größe des Einzugsgebiets bzw. die hier wohnenden Kunden und das Nachfragepotenzial nicht die wesentlichen Rolle; sondern die bestehenden Lebensmittelmärkte, die von den Umsatzumverlagerungen betroffen werden. Somit spielt bei der Berechnung der Auswirkungen der Untersuchungsraum mit den jeweils betroffenen Lebensmittelanbietern die tragende Rolle, nicht aber der Wohnort der Verbraucher bzw. die jeweilige Kundenherkunft.		
II-14b. 15	Völlig außer Acht gelassen wurde der künftige Einfluss des Online-Handels, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung unabdingbar macht.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Auswirkungen des Online-Handels betreffen alle Lebensmittelanbieter gleichsam, somit kön-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Nach alledem kann die Stadt Halle (Saale) eine solche Entwicklung nicht unterstützen.	nen diese Auswirkungen nicht explizit für einzelne Unternehmen abgebildet werden. Durch die Wettbewerbsverschärfung werden sich die Umsatzumverteilungen für alle Marktteilnehmer in Halle ergeben. Profitieren werden hiervon Betriebe, die ebenfalls diese Vertriebsform nutzen. Der Anteil des Online-Handels im Segment Lebensmittel, welches hier das Hauptsortiment darstellt, liegt bundesweit aktuell bei ca. 1 %, somit kann dieser Vertriebskanal nur eine äußerst geringe Marktdurchdringung erreichen. Zukünftig ist mit einem Wachstum in diesem Segment zu rechnen, wobei die Marktdurchdringung dieses Vertriebswegs auch perspektivisch deutlich unterhalb des durchschnittlichen Anteils des Online-Handels am Gesamtumsatz liegen wird.		
II-14b. 16	**7. Unzureichende Verkehrsplanung** Nach dem nicht-abwägungsfähigen Ziel 48 des LEP ist der zusätzlich erzeugte Verkehr so zu planen, dass es zu keinen unverträglichen Belastungen der angrenzen Siedlungsgebiete kommt. Für die Berechnung des künftigen Verkehrs hat die Stadt Halle (Saale) bzw. der Betreiber eine verkehrstechnische Untersuchung des Büros VSC Halle, Stand vom 27.11.2017, vorgelegt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene verkehrliche Erschließung den zu erwartenden Verkehr aufnehmen kann, ohne dass bauliche Änderungen notwendig wären. Diese Einschätzung ist falsch. Für jeden der die Gegebenheiten vor	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das umliegende Hauptstraßennetz ist grundsätzlich für die hier betrachteten Verkehrsmengen ausgelegt. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte (KP), wobei der KP Merseburger Straße/Dieselstraße/Damaschkestraße durchaus als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) weist jedoch nach, dass mit Anpassungen des Knotenpunktes eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird und die prognostizierten Verkehrsmengen in ausreichender Qualität abgewickelt werden können.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Ort kennt und weiß, welchen Verkehr ein Globus-Objekt mit ca. 10.000 m² Verkaufsfläche erzeugt, liegt es auf der Hand, dass die Erschließung hier nicht gesichert ist. Die verkehrstechnische Untersuchung des Büros VSC Halle wurde durch das renommierte Gutachterbüro PTV Dresden überprüft, vgl. Gutachten des Gutachterbüro PTV Dresden Anlage 2 zu dieser Stellungnahme. Diese unabhängige Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die betroffenen Straßen und Kreuzungsbereiche bereits stark ausgelastet sind und bei der Ansiedlung des SB-Warenhauses in jedem FaII eine Überlastung und damit ein Verkehrs-Kollaps eintreten würde. Um diese Überlastungseffekte für die umliegenden Straßen und Kreuzungen zu vermeiden ist hier eine wesentliche Umstrukturierung der verkehrlichen Erschließung notwendig, dazu bedarf es eines völlig neuen Verkehrskonzeptes, der Erschließung neuer Straßenflächen und Abbiegespuren sowie entsprechender Widmungen und dafür auch den notwendigen Erwerb von Grundstücksflächen durch die Stadt. Insbesondere der Kreuzungsbereich, Merseburger Straße/ Dieselstraße/ Damaschkestraße wird ohne bauliche Veränderungen durch zusätzliche Fahrspuren nicht funktionieren. Würde der Stadtrat das vorliegende Verkehrs-Konzept ohne bauliche Veränderungen akzeptieren, so wäre ein Verkehrs-Chaos am Standort vorprogrammiert. Diese mangelhafte Planung führt zur Unzulässigkeit des Bebauungsplans.	Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens reichen von reinen Parameteranpassungen der Lichtsignalanlagen, über die anderweitige Freigabe nicht benötigter Straßenbahnanforderungen bis zu einer Erhöhung der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche, die notwendige Leistungsfähigkeit herstellenden, Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Verkehrsbehörde. Dies bestätigt grundsätzlich und in vielen Details die von der Einwendung beauftragte Untersuchung des Gutachterbüros PTV Dresden. PTV schlägt im Detail einige andere organisatorische Maßnahmen vor, lässt dafür Vorschläge von VSC weg, was aber wiederum zeigt, dass es viele Möglichkeiten gibt, den Knotenpunkt Merseburger Straße/Dieselstraße leistungsfähig zu entwickeln. Ein völlig neues Verkehrskonzept, die Erschließung neuer Straßenflächen und Abbiegespuren sowie entsprechende Widmungen und dafür auch den notwendigen Erwerb von Grundstücksflächen durch die Stadt bedarf es nicht. Woher die Einwendung diesen Bedarf generiert, bleibt offen, sein Gutachter nennt diesen Bedarf nicht. Die Ummarkierung einer einzelnen Fahrspur ist noch keine bauliche Maßnahme. Im großzügigen Verkehrsraum der Dieselstraße wäre sie grundsätzlich ohne weiteres möglich. Daraus entstehen keine Auswirkungen auf die Rechtsgültigkeit des vorhabenbezogenen Bebau-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		ungsplanes. Wie das Gutachten der Einwendung bestätigt, ist die Planung nicht mangelhaft.		
II-14b. 17	**8. Unzureichende Beachtung des Artenschutzes** Im Rahmen des Artenschutzbeitrages des Büros Dr. Martin Seils vom 12.07.2017 wurde ermittelt, dass verschiedene Fledermaus- und Vogelarten auf dem Grundstück vorhanden sind sowie eine erhebliche Anzahl an streng geschützten Zauneidechsen hier ihren Lebensraum hat. Für das gesamte Plangebiet wird mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Gesamtanzahl von ca. 200 Individuen geschätzt, vgl. S. 19 des Artenschutzbeitrages. Die Zauneidechsen sollen gefangen und auf die verbleibenden Brachflächen im Südwesten des Planungsgrundstücks umgesiedelt werden. Mit dem Umsiedeln von Zauneidechsen ist immer ein absichtliches Nachstellen und Fangen verbunden, das nach § 44 BNatSchG verboten ist. Somit ist für eine Umsiedlung immer eine Ausnamegenehmigung nach § 45 BNatSchG erforderlich. Die Voraussetzungen sind nicht gegeben. Es liegen keine zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vor.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Eine Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung ist nach dem Gesetz zur Änderung BNatSchG (§ 44 Abs. 5), vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.09.2017, nicht erforderlich: „Für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann, 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind, 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird." Demzufolge ist bei Planungsvorhaben keine Ausnahme von Zugriffsverboden nach § 45 BNatSchG erforderlich, wenn der Zugriff zum Schutz und zur Vermeidung des Eintretens von Tötungstatbeständen durchgeführt wird. Dieser Sachverhalt trifft auf die vorgezogene Umsiedlung der Zauneidechsen zu. Des Weiteren greift das Tötungs- und Verletzungsverbot nicht, wenn trotz aller gebotenen und fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen weitere Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können. Aus diesem Grund sind Zauneidechsen, die nach Ende der Umsiedlung im Baufeld verbleiben und falls diese trotz regelmäßiger Kontrollen vor und während der Bauarbeiten nicht gesichtet werden sollten, vom Tötungs- und Verletzungsverbot ausgenommen. Ebenso sind Spätbruten, die im Rahmen von Bauarbeiten nach Ende der Kernbrutzeit beeinträch-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		tigt werden könnten, von den Tötungs- und Verletzungsverboten ausgenommen. Für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Umsiedlung von Zauneidechsen“ wurde bereits die Ersatzhabitatsfläche M01 errichtet, die Eignung der hergestellten Fläche wurde in der Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt.		
II-14b. 18	Die hier für die Umsiedlung vorgeschlagenen Brachflächen sind nicht als Lebensraum für die Eidechsen geeignet, da diese Flächen nicht die inhaltlichen Voraussetzungen für ein erforderliches Habitat bieten. Erforderlich sind weiterhin strukturreiche, unterschiedlich hohe und dichte Vegetation mit weitgehend geschlossener Krautschicht und eingestreuten Freiflächen, vereinzelte Gehölze oder dichte Gehölze (Hecken, Wälder) auf Teilflächen; wichtige Elemente: Totholz und Altgras. Ausreichendes Beuteangebot (Insekten, Spinnen, etc.), wärmebegünstigte, strukturreiche Flachen wie Ruderalfluren, Heiden und Waldlichtungen. Wechsel aus offenen, lockerbödigen Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Viele Übergangsbereiche/hohe Grenzliniendichte (z.B. Waldränder, Raine, Bahnanlagen) . Die erfüllen die geplanten Ausgleichsflächen nicht.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Um die Brachfläche auch im Flächeninneren für die Zauneidechse nutzbar zu machen, erfolgte als vorgezogene Maßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im vergangenen Winter zuerst eine Entsiegelung der bis dahin versiegelten Flächenabschnitte. Im Anschluss erfolgte eine Aufwertung der Brachfläche durch die Anlage von Winterquartieren, Lesesteinhaufen sowie Totholzinseln. Benjeshecken wurden zur Vernetzung der geschaffenen Habitatstrukturen und Anschlussherstellung zu den besiedelten Rändern eingerichtet. Zudem erfolgte die Anlage von Parzellen mit sandigem Boden zur Eiablage. Außerdem wurde durch den Auftrag von Mutterboden an einzelnen Flächenabschnitten die Grundlage für Abschnitte mit dichterer Vegetation geschaffen sowie hoher Birkenaufwuchs zurückgeschnitten. Für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Umsiedlung von Zauneidechsen“ wurde bereits in der 2. Hälfte des Jahres 2018 die Ersatzhabitatsfläche M01 errichtet, die Eignung der hergestellten Fläche wurde in der Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		bestätigt.		
II-14b. 19	Neu geschaffene Lebensstätten müssen gut mit den bereits von Zauneidechsen besiedelten Lebensräumen vernetzt sein und die Standorteigenschaften müssen dauerhaft denen typischer Zauneidechsenhabitate entsprechen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Rahmen der Einrichtung des Zauneidechsenersatzhabitates wurden Benjeshecken zur Vernetzung der geschaffenen Habitatstrukturen sowie zur Anschlussherstellung zu den durch Zauneidechsen bereits besiedelten Rändern, wie z. B. der Kleingartenanlage, eingerichtet. Auf diese Weise sollen die Habitatstrukturen des Ersatzhabitates besser erschlossen und ein Individuenaustausch mit Randpopulationen gewährleistet werden.		**X**
II-14b. 20	Die vorgegebenen Habitat-Größen müssen mindestens den derzeitigen Lebensraum umfassen. Die benötigte Fläche beträgt pro Männchen mindestens 110 m² und pro Weibchen mindestens 270 m². Die für die Umsiedlung vorgeschlagenen Brachflächen sind bei 200 Individuen schlicht zu klein. Flächen die weiter entfernt liegen würden die maximale Entfernung zwischen dem derzeitigen Lebensraum und der Umsiedlungsfläche von max. 50 m überschreiten. Zudem fehlt dem Artenschutzbeitrag eine entscheidende Aussage: in welchem Zeitraum die Zauneidechsen gefangen und umgesetzt werden können.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur Bemessung der Ausgleichsflächen wurden die potentiellen und nachgewiesenen Vorkommensbereiche der Zauneidechse mit denen zur Bebauung vorgesehenen Flächen verschnitten. Es ergibt sich eine aktuell beanspruchte Zauneidechsenlebensraumfläche von ca. 0,9 ha. Die Ersatzflächen umfassen insgesamt ca. 1,25 ha. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass die Randbereiche (Nord, Süd, West) der Ersatzflächen bereits mit Zauneidechsen besiedelt sind (ca. 0,3 ha). Demnach ergibt sich ein Größenverhältnis von ca. 1:1 von aktuellem potentiellen Zauneidechsenlebensraum (0,9 ha) zu Ersatzfläche (1,25 - 0,3 = 0,95 ha). Zur Schätzung der maximalen Individuenzahl von 200 Individuen für das gesamte Plangebiet, wurde		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		die Zahl an kartierten adulten Tieren (34) mit einem Korrekturfaktor von 6 multipliziert (LAUFER 2014). Hier handelt es sich um einen Schätzwert, der zwar in beide Richtungen deutlich von der Realität abweichen kann, aber in der gängigen Planungspraxis Anwendung findet. Es befinden sich viele der kartierten Individuen in den Randbereichen des Plangebietes und werden durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Einwanderung in den Baufeldbereich geschützt. Anhand der Kartierung 2017 wurde abgeschätzt, dass ca. die Hälfte (Schätzwert 100) der Individuen in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen vorkommt. Aus vergleichbaren Vorhaben wurde von einem Fangerfolg von 70 %, also maximal 70 Tiere, ausgegangen. Nach dem aktuellen Stand der Umsiedlung und Begehungen des Gebietes, ist davon auszugehen, dass die 34 kartierten Alttiere bereits eine repräsentative Individuenzahl der Alttier-Population des gesamten Plangebietes darstellte und die Schätzung selbst mittels des kleinstem ansetzbaren Korrekturfaktors eine Überschätzung darstellte. Grund dafür können der hohe Versiegelungsgrad und die damit stark begrenzten Vorkommensbereiche passender Habitatstrukturen sein. Bisher wurden 19 (13 adult, 5 subadult, 1 juvenil) Tiere gefangen und umgesiedelt. Dabei handelte es sich im Wesentlichen auch um die bereits im Vorjahr erfassten Alttiere im geplanten Bebauungsbereich. Die Umsiedlung der Individuen erfolgt in umfassender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und entspricht somit den behördlichen sowie gesetzlichen Vorgaben.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-14b. 21	Zudem führt eine Haupterschlie-ßungsstraße des Objektes direkt durch das Ersatzhabitat. Aufgrund der Vielzahl an Anlieferun-gen des Objektes werden dort viele Tiere bei dem Wechsel der Flächen verenden. Auch Kundenverkehr kann über diese Zufahrt erfolgen. Dieser wurde jedoch im Artenschutzgutach-ten nicht berücksichtigt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur Senkung des Mortalitätsrisikos wurden, wie bereits im Arten-schutzbeitrag ausgeführt, ver-schiedene Expertenmeinungen zur Problematik eingeholt und mit der Unteren Naturschutzbehörde dis-kutiert. Es wurden folgende Maß-nahmen geprüft: 1. Einbau einer Stopprinne ähnlich wie bei offenen Amphibiendurch-lässen mit Gitterabdeckung. Eine Nutzung dieser Stopprinnen durch Amphibien, Ringelnattern und Kreuzottern zur Querung und zum Beuteerwerb ist bekannt. Nach-weise für die Nutzung durch Zau-neidechsen wurden bisher nicht verzeichnet. Die geringe Ausdeh-nung und das Fehlen von Ver-steckmöglichkeiten innerhalb die-ser Rinnen machen eine Annahme durch Zauneidechsen sehr un-wahrscheinlich. (STRUJIK et al. 2014) 2. Bau eines Herpetoduktes: Die Ausmaße mit bis zu 1,75 m Breite und Höhe solch eines Baus ähneln denen Wildtierdurchlässen. Ver-steckmöglichkeiten innerhalb des Durchlasses und der Lichtdurch-lass von Oben spielen eine eben-so wichtige Rolle wie Gestaltung von Leiteinrichtungen zum Durch-lass hin beiderseits der Querungs-hilfe. 3. Verzicht auf den Bau von Que-rungshilfen, stattdessen Reduzie-rung des Barriere-Effekts Bord-steinen durch Bau eines mit den angrenzenden Ersatzhabitaten ebenbürtigen Straßenbankettes: Auf diese Weise soll eine mög-lichst schnelle Querung der Logis-tikzufahrt durch wandernde Tiere ermöglicht werden und damit die Zahl eventueller Individuenverluste		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		niedrig gehalten werden. Aufgrund der geringen Erfolgs-wahrscheinlichkeit der Maßnahme 1 wurde diese verworfen. Die Funktionstüchtigkeit von Maßnah-me 1 und Maßnahme 2 ist auf den Bau funktionierender Leitsysteme beidseits der Logistikzufahrt an-gewiesen. Gleichzeitig müsste die Logistikzufahrt entweder angeho-ben oder die Ersatzflächenränder abgesenkt werden. Diese baulichen Maßnahmen sowie der im Nachhinein bestehende Pflege-aufwand der Leiteinrichtungen stehen nicht mit dem zu erwarten-den Individuenaufkommen in einem angemessenen Verhältnis. Hinzu kommt die Tatsache, dass Zauneidechsen die jetzt im Bereich vorhandenen auch genutzten Straßen bereits zur Querung regelmäßig erfolgreich nutzen. Dies lässt sich an der Besiedelung der Rabatten um das bestehende Baumarktgebäude nachweisen. Eine signifikante Änderung des Tötungsrisikos zum jetzigen Zustand ist daher und infolge des erwartet niedrigen Verkehrsaufkommens auf dieser Zufahrt von ca. 20-30 LKWs pro Tag nicht zu erwarten. Es handelt sich eben nicht, wie in der Einwendung formuliert, um eine Hauptzufahrt, sondern um eine Zufahrt für den Lieferverkehr, um diese weitestgehend vom übrigen Verkehr zu trennen. Aus diesem Grund wurde die Umsetzung der 3. Maßnahme empfohlen. Sollte sich im Rahmen des Monitorings (Umweltbericht: 3.2.2. Monitoringkonzept) herausstellen, dass das Mortalitätsrisiko im Vergleich zum bisherigen Straßenverkehr entlang der Habitate durch die Logistikzufahrt erhöht ist, müssen		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		selbstverständlich Gegenmaß-nahmen getroffen werden.		
II-14b. 22	Nicht zuletzt sind es die Verunreini-gungen durch Altlasten auf den ge-planten Ersatzhabitaten, die eine Umsiedlung unmöglich machen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Umsiedlungsfläche ist bereits im Bestand durch Zauneidechsen besiedelt. Eine Eignung als poten-tielle Habitatsfläche ist gegeben, da sich die Altlasten im Wesentli-chen auf Verunreinigungen des Grundwassers beziehen und an der Geländeoberfläche keine we-sentlichen Verunreinigungen zu verzeichnen sind. Um die Brachfläche für die Zau-neidechse nutzbar zu machen, erfolgte als vorgezogene Maß-nahme in Abstimmung mit der Un-teren Naturschutzbehörde im ver-gangenen Winter zuerst eine Ent-siegelung der bis dahin versiegel-ten Flächenabschnitte. Im An-schluss erfolgte eine Aufwertung der Brachfläche durch die Anlage von Winterquartieren, Lesestein-haufen sowie Totholzinseln. Ben-jeshecken wurden zur Vernetzung der geschaffenen Habitatstruktu-ren und Anschlussherstellung zu den besiedelten Rändern einge-richtet. Zudem erfolgte die Anlage von Parzellen mit sandigem Boden zur Eiablage. Außerdem wurde durch den Auftrag von Mutterbo-den an einzelnen Flächenabschnit-ten die Grundlage für Abschnitte mit dichterer Vegetation geschaf-fen sowie hoher Birkenaufwuchs zurückgeschnitten.		**X**
II-14b. 23	Hier sind gesetzlich geschützte Bio-tope betroffen, die zu erhalten sind. Weder enthält der Bebauungsplan eine Biotop-Kartierung, noch sind Ausgleichsmaßnahmen zu erken-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Eine Biotopkartierung wurde 2017 durchgeführt. Die darauf basieren-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	nen. Nach alledem ist die Unzulässigkeit des Bebauungsplans auch mangels Artenschutz begründet.	de Biotopbeschreibung des aktuellen Plangebietes ist dem Umweltbericht im Kapitel 2.1 zu entnehmen. Das Plangebiet ist zu einem Großteil bereits im derzeitigen Ist-Zustand baulich vorgeprägt und mit Hochbauten bzw. Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen, Lagerplätzen zu einem großen Teil voll versiegelt. Auf Grund dieser Vorprägung durch die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und die bis in jüngere Zeit ausgeübten Nutzungen im vorderen Bereich durch den Baumarkt und der Einbindung des Plangebiets in die durch die Eigenart der näheren Umgebung prägenden baulichen Anlagen und Nutzungen, ist die Annahme gerechtfertigt, dass das Plangebiet insgesamt dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen ist. Auch großräumig wird das Plangebiet von Bebauung umgeben. Im Norden grenzt die gewerbliche Bebauung des Heizkraftwerkes einerseits und Wohnen- und Geschäftsbebauung andererseits an, im Westen durchgehende maßstabbildende größere gewerbliche Bebauung, im Osten wird das Plangebiet zum dort östlich der Bahnlinie beginnenden Außenbereich durch die Bahnlinie begrenzt und im Süden durch die Kleingartenanlage. Aus diesem Grunde ist die Annahme im Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerechtfertigt, entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Umweltbericht und der Biotopkartierung ist dargelegt, dass ein Großteil der Eingriffe bereits vor der		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		planerischen Entscheidung erfolgt ist. Dies wird in dem Bestandsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert. In diesem Bestandsplan erfolgt allerdings eine aktuelle Biotopkartierung, in der die vorhandenen Biotop- und Grünstrukturen in ihrer Wertigkeit erfasst werden. Diese Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass der Biotopwert des Bestandes eine Punktezahl von 240.862 Punkten aufweist. Dem gegenübergestellt wird der Biotopwert der Planung, die auf Grund der Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere der Maßnahmenflächen im Bereich des ehemaligen Tanklagerplatzes zu einem um 54.471 Punkten erhöhten Biotopwert in der Planung von 295.333 Punkten führt. Bei dieser Vorgehensweise sind zulässigerweise nicht nur die Eingriffe berücksichtigt worden, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren, sondern auch solche, die nach den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zulässig waren. Beurteilt man das Gebiet als unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, so wäre angesichts der faktischen Vorprägung der näheren Umgebung eine gewerbliche Nutzung, entsprechend einem Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 jedenfalls möglich. Daraus ergibt sich, dass im Falle der Durchführung der Planung unter landschaftspflegerischen Aspekten ein Ausgleichsbedarf nicht besteht. Dabei konnte der Umweltbericht zulässigerweise bei der Bestandserfassung auch auf den Bau- und Nutzungszustand vor Durchführung der Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Tanklagerplatz zur Beseitigung der Altlast Bezug nehmen. Entsprechend § 6 Abs. 1 NatSchG LSA ist es		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG in der Regel kein Eingriff, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession oder Pflege entstanden sind, beseitigt werden, oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf einer Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden. Das Tanklager wurde bis 1994 betrieben und nach 1998 erfolgte der Rückbau der tanktechnischen Anlagen. Im Jahre 2015 wurde mit den Altlastensanierungsmaßnahmen begonnen, die im Zuge der Umsetzung des geplanten Vorhabens abgeschlossen werden. Im Zuge der Altlastensanierungsmaßnahmen erfolgte der Abriss der Gebäude und die Entsiegelung des im früheren Zustand vollständig versiegelten Tanklagerplatzes. Aus diesem Grunde ist die in § 6 Abs. 1 NatSchG LSA angegebene Regelvermutungsfrist von 25 Jahren nach Eintritt der Sukzession gegeben. Daher gilt die teilweise Überbauung dieses Bereichs mit Stellplatzanlagen nicht als Eingriff zu werten ist und ist auch aus diesem Grunde nicht ausgleichspflichtig.		
II-14b. 24	**9. Fehlerhafte Festsetzungen** Zahlreiche Festsetzungen sind fehlerhaft und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. a. Unzulässige Festsetzung zum Wechsel von Verkaufsflächen zwischen SBW und Shop-Zone. Gemäß Ziffer 1.3.3. lässt einen unbegrenzten Wechsel von Verkaufs-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die geplanten Nutzungen in der Shopzone stellen in ihrer jeweiligen Größe kein eigenes bzw. standortprägendes Angebot (wie bspw. in einem Shoppingcenter) dar, sondern runden lediglich das Angebot des Hauptbetriebes, d. h. des SB-Warenhauses ab. Dies wird auch in dem Flächenanteil der		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	flächen zwischen dem SBW und der Shop-Zone zu. Fehlerhaft wird hier unterstellt, dass das Sortiment eines filialisierenden Fachmarktes dieselben Auswirkungen hätte, wie das entsprechende Sortiment auf der SBW-Fläche, solange nur die Fläche gleich groß ist. Diese Flexibilität insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten ist unzulässig und von keiner Auswirkungsanalyse erfasst bzw. erfassbar.	vorstehend genannten Branchen deutlich, die mit rd. 6 % nur einen geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.860 m² einnehmen. Somit ist die Fläche der Shop-Zone wesentlich der Gesamtfläche untergeordnet – dementsprechend handelt es sich damit auch nicht um eigenständige filialisierende Fachmärkte. Grundsätzlich entfalten die geplanten kleinteiligen Nutzungen keine eigene Anziehungskraft, sondern rekrutieren ihre Kundschaft aus den induzierten Frequenzen des SB-Warenhauses. Somit prägen diese Anbieter auch kein eigenes Einzugsgebiet aus, sondern „leben“ lediglich von der bestehenden Kundschaft des SB-Warenhauses. Da die Auswirkungen der Flächen bereits als Teil des SB-Warenhauses berechnet wurden, ergeben sich auch aus der Lagezuordnung der einzelnen Nutzungen keine geänderten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen.		
II-14b. 25	b. Unbestimmte Verkaufsflächenfestsetzung. Es handelt sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sodass für jeden Quadratmeter Fläche des Objektes die Nutzung klar bestimmt festgesetzt sein muss. Die Unterteilung der Verkaufsflächen nach zentren-, nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant gemäß des geltenden Einzelhandels-Konzeptes fehlt komplett. Gem. Ziffer 1.2.2. und Ziffer 1.3.2. zur Art der baulichen Nutzung werden 400 m² Verkaufsfläche bzw. 50 m² Verkaufsfläche ohne jegliche Sortimentsbestimmung festgesetzt. Dies ist rechtwidrig und macht die Fest-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Anders als der Angebotsbebauungsplan, der einen mittel- bis langfristig auszufüllenden planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes vorgibt, stellt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unmittelbar auf ein konkretes Vorhaben ab. Dennoch sind an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen Anforderungen zu stellen, wie an einen qualifizierten Bebauungsplan. Als Mindestinhalt sind deshalb ebenso Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	setzungen daher insgesamt rechts-widrig.	und den öffentlichen Verkehrsflächen aufzunehmen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere in Ziffern 1.2.2 und 1.3.2 sind hinreichend bestimmt. Die Festsetzungen differenzieren hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen in dem SB-Warenhaus und dem diesem SB-Warenhaus zugeordneten Läden in der Shopzone. Diese Differenzierung erfolgt, um abwägungsgerecht exakte Verkaufsflächenobergrenzen für die zulässigen Sortimente festsetzen zu können und die Auswirkungen des Vorhabens genau zu bestimmen. Die Festsetzungen sind damit auch differenzierter als eine bloße Einteilung zentrenrelevante / nicht-zentrenrelevante Sortimente und gehen somit über die Forderung des Einwenders hinaus. Mit der Festsetzung Ziff. 1.2.2 wird dem Betreiber im SB-Warenhaus ermöglicht, nicht explizit in der Festsetzung 1.2.1 aufgeführte Sortimente auf einer begrenzten Fläche anzubieten, von der in der Auswirkungsanalyse ausgegangen wurde, dass das Angebot angesichts der Flächenbegrenzungen nicht beeinträchtigend wirkt. Mit dieser Festsetzung korrespondiert die Festsetzung Ziff. 1.3.2 für die Läden in der Shopzone. Dies ist angesichts der Zuordnung der Festsetzungen zu den Obergliederungspunkten eindeutig. Die Verkaufsflächenfestsetzungen steuern aber auch nur soweit, wie es städtebaulich notwendig ist. Somit sind diese Sortimente beschränkt, die auf Grund ihrer möglichen Auswirkungen beschränkt werden sollen und müssen. Eine Beschränkung der einzelnen Sortimente auf ein verhältnismäßig		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		viel kleineres Maß als die sonstigen Verkaufsflächenfestsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass es nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen kommen kann, findet durch die Festsetzung aber ebenfalls statt.		
II-14b. 26	c. Fehlerhafte Verkaufsflächendefinition Gem. Ziffer 1.4. zur Art der baulichen Nutzung wird eine Verkaufsflächendefinition festgesetzt, die der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts widerspricht. Vgl. nur Bundesverwaltungsgerichtes 4 C 14.04 und C 10.04 vom 24.11.2005. Bemerkenswert ist der letzte Satz: „Zur Verkaufsfläche nicht hinzurechnen sind die Verkehrsflächen in der Shop-Zone, einschließlich der Bereiche der Ein- und Ausgänge sowie der Flächen für Gastronomie und, Dienstleistungen, soweit auf diesen Flächen keine Waren zum Verkauf angeboten werden." Und was ist wenn doch? Wer entscheidet hier über die Frage, ob hier Waren platziert werden und damit die Fläche zur Verkaufsfläche wird?	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die gemäß Festsetzung 1.4. festgesetzte Verkaufsflächendefinition dient der Klarstellung der Nichtzugehörigkeit der Verkehrsfläche in der Mall zur Verkaufsfläche des SB-Warenhauses. Diese Fläche dient nicht der Warenpräsentation, andernfalls wäre sie der Verkaufsfläche zuzuordnen, welche insgesamt durch Festsetzungen begrenzt ist. Durch die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen (insgesamt sowie für einzelne Sortimente) und deren gutachterliche Bewertung bleibt unabhängig davon gewährleistet, dass keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen vom Vorhaben ausgelöst werden. Des Weiteren entspricht die Festsetzung der allgemein gültigen Definition der Verkaufsfläche gemäß der Rechtsprechung aus dem in der Einwendung genannten BVerwG-Urteil, ein Widerspruch ist somit nicht gegeben.		**X**
II-14b. 27	d. Baugrenze entspricht nicht dem Vorhaben Die Baugrenze aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht nicht der Baugrenze aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sollen hier Reserven für Anbauten geschaffen werden?	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich am konkret geplanten Vorhaben, lässt allerdings in alle Richtungen einen		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Dieses erweiterte Baufeld widerspricht jedoch der vorhabenkonkreten Planung im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.	Entwicklungsspielraum. Dies ermöglicht in der weiteren Gebäudeplanung geringfügige Änderungen an der Gebäudekubatur oder noch nicht erkennbaren notwendigen Anbauten wie z. B Windfang, Treppen, oder technischen Anlagen. Reserven für Anbauten sollen und werden damit aber nicht geschaffen. Die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung (insbesondere Obergrenzen der Verkaufsfläche) wird hiervon nicht berührt. Insofern stellt die Größe des Baufeldes keinen Widerspruch zur vorhabenkonkreten Planung dar. Es sind auch keine Baulinien festgesetzt. § 12 Abs. 3a BauGB lässt es gerade zu, dass der satzungsgebende Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Rahmen setzt, innerhalb dessen der Vorhaben- und Erschließungsplan in gewissen Grenzen davon abweichen kann.		
II-14b. 28	e. Keine Festsetzungen zu Grünflächen und Bäumen Hier fehlt es an jeglicher Bestimmtheit zur Umsetzung der Vorhaben- und Erschließungsplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Weder der Ort der Baumpflanzungen noch die Lage der Grünflächen sind bestimmt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Aussage der Einwendung, dass es keine Festsetzungen zu Grünflächen und Bäumen gibt, ist falsch. Grünordnerische Festsetzungen werden im Abschnitt 5 der Textlichen Festsetzungen getroffen. Sie umfassen Aussagen zur Begrünung von Stellplätzen und Dachflächen. Für weitergehende grünordnerische Festsetzungen gibt es keine Rechtsgrundlage. Die Umsetzung und deren Bestimmtheit werden beim vorhabenbezogen Bebauungsplan durch den Durchführungsvertrag geregelt.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-14b. 29	f. Unzureichende Festsetzung zum Gründach Gemäß 5.2 soll das Dach begrünt werden. Hier muss konkret festgesetzt werden, wie das Dach zu begrünen ist. Auch eine Pflegegarantie über die Zeit des Betriebes hinweg fehlt in der Festsetzung, wie sie bei der Anwuchs- und Pflegegarantie von Bäumen vergleichbar geregelt wird.	**Wird berücksichtigt.** Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung der textlichen Festsetzung 5.2: Begrünung von Dachflächen: Mindestens 6.000 m² Dachfläche *ist* mit geeigneter Bepflanzung zu begrünen*, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten*. Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzung nicht berührt. Für eine konkrete Qualitätsfestsetzung besteht keine städtebauliche Begründung.	**X**	
II-14b. 30	g. Keine Biotop-Kartierung, keine Ausgleichsmaßnahmen Hier sind gesetzlich geschützte Biotope betroffen, die zu erhalten sind. Weder enthält der Bebauungsplan eine Biotop-Kartierung, noch sind Ausgleichsmaßnahmen zu erkennen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.23		**X**
II-14b. 31	h. Kein Nachweis der Entwässerung Erläuterungen zum Nachweis der Entwässerung des Grundstücks fehlen komplett. Dass der Altlastenverunreinigte Boden die immensen Wassermengen aufnehmen kann, muss bezweifelt werden. Planungen für Versickerungsbecken sind nicht erkennbar.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Ver- und Entsorgung wird im gesamten Kapitel 7.7 der Begründung detailliert erläutert. Erläuterungen fehlen somit weder in Teilen noch komplett. Entgegen der Annahme der Einwendung wird auch keine Versickerung von Niederschlagswasser angestrebt. Die Passage zur Entwässerung aus dem Kapitel 7.7.2 der Begründung im Wortlaut: Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das bestehende Netz. Hierfür wird der bereits bestehen-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		de Grundstückanschluss genutzt, der über das nebenliegende Flurstück 482, Flur 5, Gemarkung Halle, in den Kanal DN500 auf der Ottostraße einmündet. Auf Grund der kritischen hydraulischen Situation des öffentlichen Netzes wird das Niederschlagswasser bereits im Bestand gedrosselt mit maximal 20 l/s in das öffentliche Netz eingeleitet. Diese Einleitmenge darf auch bei der geplanten Neubebauung nicht überschritten werden. Hierzu wird das anfallende Niederschlagswasser über entsprechende Rückhaltekanäle mit Drossel- bzw. Rückhalteeinrichtungen, die die maximale Einleitmenge garantieren, in das öffentliche Netz geleitet. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten ist der Untergrund weitgehend ungeeignet für eine Versickerung von Niederschlagswasser. In der konkreten Freiflächenplanung erfolgen weitere, punktuelle Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Ggf. kann dennoch im Bereich der Stellplätze (mit Ausnahme der Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) in Teilbereichen anfallendes Oberflächenwasser versickert werden.		
II-14b. 32	i. Pylon 20 m außerhalb der Baugrenze bzw. außerhalb der Stellplatzfläche Eine Werbeanlage mit 20 m Höhe fügt sich nicht in das Ortsbild ein und verunstaltet das Erscheinungsbild des Grundstücks. Zudem erzeugt	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das Umfeld ist unter anderem durch bestehende Antennenanlagen, die Türme des nördlich gelegenen Kraftwerks sowie die Fahrleitungsmasten der östlich verlau-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	eine so große Werbeanlage eine negative Vorbildwirkung für andere Betreiber.	fenden Bahnlinie bereits deutlich durch vertikale Elemente vorgeprägt. Durch die Errichtung eines Werbepylons erfolgt keine weitere Beeinträchtigung des Ortsbildes. Es besteht somit keine städtebauliche Notwendigkeit für weitergehende Regelung. Eine negative Vorbildwirkung ist ebenfalls nicht zu verzeichnen, da entsprechende Werbeanlagen für derartige Vorhaben bereits im Stadtgebiet Halles mehrfach errichtet wurden.		
II-14b. 33	**10. Zukunft der ……. in Halle** Die ……. ist mit …… Objekten im Stadtgebiet der Stadt Halle (Saale) vertreten. Im Mai 1992 haben wir unsere …….. in einer Leichtbauhalle eröffnet, 1996 ist diese Filiale in einen Neubau umgezogen, im Jahr 2000 folgte die …….. und im Jahr 2004 eröffneten wir unsere ……. Heute beschäftigen wir in unseren ……. in Halle über 500 Mitarbeiter. Seit fast 26 Jahren sind wir für unsere Mitarbeiter ein verlässlicher Arbeitgeber und für unsere Kunden ein bewährter Lebensmittelmarkt. Wir verstehen uns ebenso gegenüber externen Partner als zuverlässigen Partner - so auch gegenüber der Stadt Halle. Bei allen Objekten haben wir mit Umsatz-Rückgängen zu kämpfen, hauptsächlich bedingt durch den Einwohnerrückgang. Zudem sind die Objekte nicht mehr zeitgemäß und müssen umgebaut und erweitert werden, um den Anforderungen an modernen Verkaufsflächen gerecht zu werden.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.** Die Aussagen sind allgemeine Erläuterungen zu anderen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die keine Auswirkungen auf die Planinhalte des Bebauungsplanes haben.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Das …….. ist in seiner Versorgungs-funktion durch den massiven Bevöl-kerungsrückgang und die zeitliche überholten baulichen Strukturen ge-fährdet. Durch die Neuansiedlung des Globus-Marktes in der Diesel-straße steht die Wirtschaftlichkeit des …….. in Frage. Das ……. hat bereits jetzt mit Leer-stand zu kämpfen. Das Angebotsni-veau hat sich in den letzten Jahren immer weiter verschlechtert. Nach-nutzungen erfolgen im unteren Preissegment. Nach dem prognostizierten Umsatz-Rückgang werden wir uns mit einer Schließung des ……. und damit des Ankermieters des ……. auseinan-dersetzen müssen. a. Halle Auch dieses Objekt ist in die Jahre gekommen und bedarf einer grund-legenden Modernisierung und damit einer Flächenerweiterung, um den Anforderungen an modernen Ver-kaufsflächen gerecht werden zu kön-nen. a…….. Auch dieses Objekt leidet unter strukturellen Mängeln und bedarf einer grundlegenden Modernisierung mit Verkaufsflächenerweiterung. Wir beabsichtigen das Objekt um ca. 1.000 m² Verkaufsfläche zu erwei-tern, um wettbewerbsfähig bleiben zu können. Hier haben wir bereits am 16.04.2018 eine entsprechende Bauvoranfrage eingereicht. Bei …… in der Stadt Halle (Saale) ist das Unternehmen bereit Millionen-Beträge in die Modernisierung der Objekte zu investieren und die quali-tativ hochwertige Versorgung für die Bürger der Stadt Halle (Saale) zu gewährleisten.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Die Ziele sind den bestehenden Einzelhandel zu stärken und die Arbeitsplätze zu sichern.			
II-15a.	**Bürger 15** Stellungnahme vom 04.05.2018			
	Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten die … und die …. Auf uns lautende Vollmachten fügen wir bei. Bei der … handelt sich es um eine Beteiligungsgesellschaft der … . Die …….. ist Eigentümerin des Grundstücks Merseburger Str. 40, 06110 Halle. Dieses Grundstück ist mit einem SB-Warenhaus bebaut, das an EDEKA vermietet ist. Die … ist Eigentümerin des sogenannten Südstadt-Ring Centers am Südstadtring Halle (Saale). Einer der Ankermieter ist die Firma Kaufland, die dort ein SB-Warenhaus betreibt. Namens und mit Vollmacht der … und der ... erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen und beantragen, die Stadt Halle (Saale) nimmt von der Fortführung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" Abstand. Unsere Einwendungen begründen wir im Einzelnen wie folgt: **A. Zusammenfassung**	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-15a.1	**I.** Der Bebauungsplan für den geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße ist städtebaulich nicht erforderlich, denn die geplante Ansie-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.3		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	delung dient lediglich privatnützigen Zwecken.			
II-15a.2	1. Der geplante Globus-Standort steht zudem in diametralem Widerspruch zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, denn er ist städtebaulich überhaupt nicht integriert und gefährdet dadurch auch insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5 Zu Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot im Einzelnen, siehe Erläuterungen in den nachfolgenden Punkten.		**X**
II-15a.3	Die wohnortnahe Versorgung durch die zentralen Versorgungsbereiche ist aber insbesondere für den nicht motorisierten Teil der Bevölkerung von Halle von besonderer Bedeutung und wird durch den geplanten Globus-Standort nicht gewährleistet.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Obwohl nicht vordringlich darauf ausgerichtet, wird der Globus-Markt an der Dieselstraße auch Aufgaben der verbrauchernahen Versorgung übernehmen. Das Plangebiet verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Es kann von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Alleine im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Plangebiet entfernt leben etwa 3.400 Einwohner. Damit ist auch ein fußläufiger Einzugsbereich des Vorhabens festzustellen. Zudem ist der Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.		**X**
II-15a.4	2. Die Globus-Unternehmensgruppe ist Eigentümerin eines Großteils des geplanten Standorts in der Dieselstraße 5-12. Damit dient die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht städtebaulichen Gründen, sondern vorrangig privatnützigen Zwecken, nämlich	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.3		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	den bisherigen, leerstehenden Baumarktstandort wirtschaftlich optimiert nachnutzen zu können.			
II-15a.5	**II.** Das geplante Vorhaben verstößt gegen Ziel 48.2 des LEP LSA (,,Integrationsgebot"), so dass der Bebauungsplan gegen Ziele der Raumordnung verstoßen würde und damit gern. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam wäre. 1. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 mit nahezu 10.000 qm Verkaufsfläche ist städtebaulich überhaupt nicht integriert, denn er ist ausschließlich von gewerblicher Nutzung umgeben. Die fehlende städtebauliche Integration belegt auch die bisherige Nutzung des Grundstücks als Baumarkt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.4 Der Umstand, dass sich auf dem Grundstück auch ein Baumarkt befindet, sagt nichts über eine fehlende städtebauliche Integration aus. Baumärkte sind auch in städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Außerdem befanden und befinden sich im Nahbereich zum Vorhabengrundstück auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: siehe Punkt II-14b.6		**X**
II-15a.6	2. Ein integrierter Standort liegt nur dann vor, wenn der Standort Teil eines zentralen Versorgungsbereiches ist oder sich einem zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt". a) Der geplante Standort ist kein Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) sind in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) abschließend festgelegt. Der geplante Standort in der Dieselstraße ist darin aber nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. b) Der geplante Standort schmiegt sich auch keinem zentralen Versorgungsbereich an, denn der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zur Lage im Zentralen Versorgungsbereich: Eine Gleichsetzung zwischen städtebaulich integrierten Lagen und zentralen Versorgungsbereichen wird weder im Landesentwicklungsplan noch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Halle (Saale) vorgenommen. Im Landesentwicklungsplan (Begründung zu den Zielen 48-52) wird richtigerweise darauf hingewiesen, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche gefährdet hat. Daraus folgernd wird		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	ist 1,5 km entfernt. c) Der geplante Standort könnte auch nicht im Rahmen der geplanten Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) als eigenständiger zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Denn für einen zentralen Versorgungsbereich ist es erforderlich, dass der Bevölkerung ein umfassendes Spektrum an Waren und Dienstleistungen angeboten wird, der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegt und über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt. Der geplante Standort weist kein weites Spektrum an Waren und Dienstleistungen auf, sondern würde nur den geplanten Globus-Markt umfassen. Der Standort würde auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen, sondern wäre von dieser mehrerer hundert Meter entfernt. Auch ist der Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr kaum erreichbar, denn die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist fünf Fußminuten entfernt. Kein Kunde wird jedoch seinen Wocheneinkauf bis zu dieser Straßenbahnhaltestelle tragen. Die nächstgelegene Bushaltestelle wird tagsüber nur alle 30 Minuten bedient und ist daher für Einkaufszwecke ebenfalls nicht geeignet. Der geplante Standort ist daher ausschließlich für motorisierte Kunden erreichbar und damit ein klassisches Vorhaben auf der „grünen Wiese". Ein Standort auf der grünen Wiese kann jedoch nach der Rechtsprechung kein zentraler Versorgungsbe-	als übergeordnetes, allgemeines raumordnerisches Ziel die Stärkung der Innenstädte und der Ortszentren benannt. Darüber hinaus gibt es jedoch weder eine allgemeingültige und abschließende Definition, was unter einer „städtebaulich integrierten Lage“ zu verstehen ist noch eine 1:1-Zuordnung von „städtebaulich integrierten Lagen“ zu Zentralen Versorgungsbereichen. Integrierte Lagen im raumordnungsrechtlichen Sinne, sind vielmehr solche innerhalb baulich verdichteter Siedlungszusammenhänge mit wesentlichen Wohnanteilen, einer angemessenen Anbindung an den ÖPNV und einem fußläufigen Einzugsbereich. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. siehe auch Punkt II-14a.4 2. Zur Integration des Planstandortes in die anstehende Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle: Der Stadtrat der Stadt Halle hat am 31.05.2017 den Beschluss gefasst, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung der seit Beschlussfassung über das im Jahre 2013 beschlossenen EZK (Datenerhebung hierzu erfolgte bereits 2010) eingetretene Entwicklung fortzuschreiben. Teil der beschlossenen Aufgabenstellung des Stadtrates ist u.a. auch eine Integration des Planstandortes in das neu zu erstellende Konzept. Hierbei kommt eine Definition als neuer, eigenständiger Zentraler Versorgungsbereich richtigerweise tatsächlich nicht in Betracht, da der Planstandort nicht alle Kriterien für einen Zentralen Versorgungsbe-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	reich sein, gleichgültig wie groß seine Versorgungsfunktion ist. 3. Die anderen SB-Warenhäuser, deren Einzugsbereich von dem geplanten Standort Globus betroffen wären, insbesondere das ……. sind hingegen städtebaulich hervorragend integriert und stellen daher auch für die nicht motorisierte Bevölkerung eine attraktive Einkaufsmöglichkeit dar.	reich erfüllt. Das ist allerdings kein Ausschlusskriterium für die Aufnahme des Standortes in die Zentrenstruktur eines EZK. Bereits in seiner aktuellen Form kennt das Konzept weitere Standorttypen für den Einzelhandel. So sind neben Zentren und Nahversorgungsstandorten auch solitäre Einzelhandelsstandorte und Fachmarktagglomerationen / Sonderstandorte als Bestandteile des Zentrenkonzeptes herausgestellt worden. siehe auch Punkt II-14b.5		
II-15a.7	**III.** Das geplante Vorhaben verstößt ferner gegen Ziel 48.3 des LEP LSA („Beeinträchtigungsverbot"), so dass der Bebauungsplan auch in dieser Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) verstoßen würde.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Einzelnen wird in den nachfolgende Punkten Stellung genommen.		**X**
II-15a.8	1. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 gefährdet in erheblichem Maße den Bestand der übrigen zentralen Versorgungsbereiche und damit auch eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Artikeln des täglichen Bedarfs.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Durch das Planvorhaben werden vorhabeninduzierte Umsatzumverlagerungen im Sortiment Food/Non-Food I von durchschnittlich rd. 7 % des Bestandsumsatzes des Hallenser Lebensmittelhandels ausgelöst. Die Auswirkungen werden keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Halle nach sich ziehen. Insbesondere sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche in den Bezirken Süd (NZ Südstadt, NVZ Ammendorf, Vogelweide, Silberhöhe, Diesterwegstraße) und Ost (NVZ Büschdorf) zu erwarten. Die Auswirkungen wurden detailliert in der Auswirkungsanalyse der BBE		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Handelsberatung unter Punkt 5.4.2 beschrieben, ebenso wurde auch für jeden betroffenen zentralen Versorgungsbereich eine städtebauliche Charakterisierung erstellt. Das Planvorhaben wird auch keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in Halle bedingen. Dies ist insbesondere aus den ermittelten Umsatzumverlagerungen von bestehenden Nahversorgungsmärkten zu dem Globus-Standort abzuleiten. Ein Abbau von wohnortnaher Versorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist daher nicht anzunehmen. Im Gegenteil wird das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen, da der Globus-Lebensmittelmarkt von der ausschließlich autokundenorientierten Einkaufsdestination HEP an einen integrierten Standort umzieht. Maßgeblich von dem Globus-Verlagerungsvorhaben wäre ein im HEP bestehendes (fiktives) SB-Warenhaus betroffen, so dass der Weiterbetrieb eines Lebensmittelmarktes (bzw. die Wiederansiedlung) in der bestehenden Größe nicht möglich bzw. realistisch ist. Demzufolge sind schädliche städtebauliche Auswirkungen auf diesen Standort zu erwarten, der jedoch kein im Sinne der BauNVO / BauGB schützenswerten Standort darstellt. Ebenso ist der Standort des HEP im Zentrenkonzept der Stadt Halle nicht als schützenswerter Standort ausgewiesen. Im Segment Non-Food II werden die summierten Umsatzverluste in den zentralen Versorgungsbereichen nur marginal ausfallen, da die Umsatzrückgänge bei maximal rund einem Prozent bzw. in		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		vielen zentralen Versorgungsbereichen deutlich darunter liegen werden und zum Teil auch rechnerisch nicht nachweisbar sind. Grundsätzlich sind daher mit der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses funktionsschädigende Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Dies ist u.a. für die Hallenser Innenstadt von wesentlicher Bedeutung, da die Einkaufsinnenstadt der wichtigste Angebotsschwerpunkt für diese Sortimente des Non Food II ist und einer besonderen Schutzbedürftigkeit unterliegt. Grundsätzlich sind für diesen Standortbereich keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten. Die marginalen monetären Auswirkungen im Bereich des Non-Food II – die definitiv nicht in städtebauliche negative Auswirkungen umschlagen werden – sind auch unter dem Aspekt der deutlichen Verkleinerung der Verkaufsfläche der Non-Food II-Sortimente in dem geplanten Globus-Markt zu sehen. Diese Fläche wird gegenüber der derzeitigen Bestandsfläche im HEP (rd. 4.250 m²) um rd. 1.000 m² verringert. Eine negative Beeinträchtigung bestehender Anbieter ist somit auch unter diesem Aspekt nicht realistisch. Die prognostizierten Umsatzumlenkungen werden in der prognostizierten Höhe nur bei einer Wiederbelegung bzw. anteilig bei einer Teilbelegung des Alt-Standortes von Globus wirksam werden. Da sich die Fläche des Globus-Marktes am Standort Dieselstraße gegenüber dem HEP um 990 m² verringert, ist nicht mit einem wesentlichen Umsatzzuwachs für Globus zu rechnen. Somit werden lediglich Um-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		satzumverlagerungen von einem neuen Lebensmittelmarkt im HEP ausgelöst. Sollte die Akquisition eines Lebensmittelmarktes für das HEP nicht möglich sein, sind keine wesentlichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe im Umfeld zu erwarten. Die in dem BBE-Gutachten ausgewiesenen Umsatzumlenkungen – die auf Basis eines Gravitationsmodells ermittelt wurden – werden gegenüber dem Globus-Bestandsstandort relativ hoch ausfallen, so dass für den Standort HEP die höchsten Umsatzumverlagerungen zu erwarten sind. Eine geringere monetäre Beeinträchtigung des Standortes HEP und damit auch eventuell höhere Umsatzverluste anderer Standorte sind jedoch auch aus den tatsächlichen bzw. objektiven Bedingungen vor Ort nicht zu erwarten. Dies leitet sich aus folgenden Gründen ab: • Es handelt sich um den einzigen Globus-Markt in Halle, so dass dieser Anbieter ein gewisses Alleinstellungsmerkmal besitzt. Der Großteil der „Globus-Kunden“ wird den neuen Markt auch weiterhin besuchen, was aus der hohen Kundenakzeptanz und des hohen Stammkundenanteils von Globus resultiert. Globus zeichnet sich insbesondere durch eine hohe Auswahlbereite und -tiefe bei Lebensmitteln, eine hohe Frische (gerade bei Fleisch-/ Wurstwaren, Backwaren), einen hohen Anteil an selbstgefertigten Produkten und die Regionalität der vertriebenen Waren aus. Da ein großer Teil der Frischeprodukte selbst gefertigt wird und Handelswaren über-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		wiegend in der Region von Globus erworben werden, führt dies – auch unter Beachtung des preislichen Aspekts – zu einer hohen Attraktivität für Kunden. Somit wird Globus den meisten Teil seiner Kunden zu dem naheliegenden Projekt-standort in der Dieselstraße „mitnehmen“. • Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypen-gleichen Lebensmittelanbietern. Durch die Sortimentszusam-mensetzung des SB-Warenhauses werden absatz-wirtschaftlich in erster Linie An-bieter mit einem vergleichbaren bzw. adäquaten Betreiberkon-zept kannibalisiert. Es werden also vornehmlich Lebensmittel-anbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber – das heißt insbesondere SB-Warenhäuser sowie in Folge auch größere Verbrauch-ermärkte, Supermärkte und Dis-counter – einzustufen sind. Somit werden sich die mit Ab-stand höchsten Umsatzumver-lagerungen gegen ein flächen- und angebotsgleiches SB-Warenhaus im HEP ergeben, das zudem noch in räumlicher Nähe zu dem Planstandort in der Dieselstraße mit einer Fahrstrecke von knapp 5 Minuten liegt. • Die hohen Umsatzverluste des fiktiven SB-Warenhauses resul-tieren auch aus der Einzugsge-bietsüberlagerung beider Standorte. Das HEP (bzw. der aktuelle Globus-Markt) zielt als hauptsächlich autokundenorien-tierter Standort auch auf den „neuen“ Nahbereich des Glo-bus-Marktes in dem Stadtviertel Damaschkestraße bzw. den umliegenden Gebieten ab. Die		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Kunden, die derzeit den Globus-Markt aus dem südlichen Stadtgebiet anfahren, werden perspektivisch zum größten Teil zum Einkauf von Lebensmitteln nicht mehr in das HEP tendieren, da der neue Globus-Standort gerade aus diesem Stadtgebiet nicht nur verkehrlich, sondern auch fußläufig und mit dem ÖPNV günstiger erreichbar ist. Bezüglich der signifikanten Einzugsgebietsüberlagerung beider Standorte reicht das Nachfragevolumen im Nahbereich und auch im weiteren Umfeld des HEP nicht für den Betrieb eines weiteren SB-Warenhauses aus. • Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses ist in Halle bezüglich der hohen Angebotsdichte nicht realistisch. Die betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte des Bereiches SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt liegt in Halle im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um 54 % höher, d.h. in Halle ist eine hohe Dichte mit Betrieben dieser Vertriebsform vorzufinden. Die hohe Flächendichte innerhalb dieses Betriebstyps wird auch in der Tatsache deutlich, dass Globus sein neues SB-Warenhaus mit einer um knapp 1.000 m² geringeren Verkaufsfläche plant. Zudem liegt an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze von Halle mit real ein weiteres SB-Warenhaus. Somit ist die Ansiedlung eines weiteren Betriebes in diesem Segment nicht zu erwarten, zumal diese Betriebsform in den letzten Jahren an Marktanteilen und somit an Bedeutung verloren hat (vgl. Anlage 2). Auf der anderen Seite ist die Neuansiedlung eines größe-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		ren Supermarktes möglich, da dieser Betriebstyp in Halle hinsichtlich der Flächenausstattung mit einem Dichteindex von 74 deutlich unterrepräsentiert ist. Versorgungsstrukturell genügt für die Ausstattung des HEP ein Supermarkt, da dieser Standort keine Nahversorgungsfunktion besitzt und nicht der verbrauchernahen Versorgung dient. Ferner ist im HEP mit Aldi bereits ein Lebensmittelmarkt ansässig. • Es existiert derzeit kein potenzieller Betreiber, der ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die bestehende Großfläche von rd. 10.200 m² besitzt. Auf Grund der fehlenden Betreiberverfügbarkeit ist eine Nachbelegung der Gesamtfläche des derzeitigen SB-Warenhauses nicht realistisch, so dass die Kaufkraft perspektivisch zum großen Teil an diesem Standort nicht mehr gebunden werden kann. • Der aktuelle Globus-Standort verfügt über suboptimalen Standortvoraussetzungen, die u.a. aus der Teilung der Verkaufsfläche über 2 Etagen resultiert. Somit stellt sich die Attraktivität der Gesamtverkaufsfläche – nicht nur für Globus – für einen potenziellen Betreiber gering dar. Demzufolge ist lediglich die Ansiedlung eines deutlich kleineren Lebensmittelverbraucher- oder Supermarktes realistisch. Die Fläche des derzeitigen Globus-Marktes im Erdgeschoss ist hierfür prädestiniert. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Standort HEP (mit dem fiktiven SB-Warenhaus) den maßgeblichen Umsatzverlust (ca. 58 %) hinnehmen muss. Ein geringerer		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Umsatzrückgang ist aus den vorstehenden Punkten nicht abzuleiten, so dass die berechneten und in Folge beschriebenen Umsatzumverlagerungen eine realitätsnahe Abbildung der maximal zu erwartenden Auswirkungen auf die anderen Einzelhandelsstandorte darstellen. Ferner werden sich die Umsatzverluste nur vollziehen, sofern es dem HEP gelingt, einen neuen Lebensmittelmarkt zu akquirieren. Sollte dies seitens des HEP nicht möglich sein, so ist mit deutlich niedrigeren Umsatzverlusten zu rechnen, da es sich lediglich um einen Umzug des Globus-Marktes – bei einer verkleinerten Verkaufsfläche und einem fast gleichbleibendem Umsatz – handelt.		
II-15a.9	2. Insbesondere die nicht motorisierten Teile der Bevölkerung würden daher in erheblicher Weise darunter leiden, wenn die vorhandenen SB-Warenhäuser von dem neuen Globus-Standort beeinträchtigt würden. Der geplante Globus-Standort widerspricht daher der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Punkt II-15a.8 wurde dargelegt, dass im Planverfahren der gutachterliche Nachweis erfolgte, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen, negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst werden. Eine Beeinträchtigung der nicht motorisierten Teile der Bevölkerung ist dadurch ausgeschlossen.		**X**
II-15a. 10	3. Durch die seitens der Stadt Halle (Saale) und Globus in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalysen bei BBE und ……. ist nicht nachgewiesen, dass von dem geplanten Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen. Denn die Gutachten leiden an erheblichen methodischen Mängeln und sind daher nicht belastbar. Die Gutachten bilden nicht den „worst	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Der Plan-Umsatz des Globus SB-Warenhauses wurde auf Basis einer Marktanteilsprognose ermittelt. Mit diesem Umsatzwert (48,05 Mio. EUR) wurde auf Basis der geplanten Verkaufsfläche die Raumleistung des SB-Warenhauses berechnet. Somit		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	case" ab, was aber erforderlich wäre, um die Einhaltung des Beeinträchti-gungsverbotes nachzuweisen. a) Das BBE-Gutachten geht von zu niedrigen Umsätzen des geplanten Standorts aus, denn der voraussicht-liche Umsatz wird nur auf Basis des Lebensmittelbereiches ermittelt, dann aber als Gesamtumsatz des geplanten Vorhabens zu Grunde gelegt.	wird die Kapazitätsauslastung der Verkaufsfläche deutlich und kann Vergleichswerten gegenüberge-stellt werden. Insbesondere kann so eine Plausibilitätsprüfung erfol-gen, inwieweit die Umsatzprogno-se für das Planvorhaben von Glo-bus belastbar ist und realitätsnahe Planzahlen vorliegen. Im Ergebnis ist folgendes festzu-stellen: • Die Raumleistung des neu pro-jektierten Globus-Marktes an der Dieselstraße wird über den derzeit erzielten Werten am Standort HEP liegen. Insbeson-dere durch eine Sortimentsstraf-fung und eine Optimierung der Warengruppen wird Globus auf einer um rd. 990 m² geringeren Gesamtverkaufsfläche eine hö-here Flächenleistung erzielen. Dabei ist geplant, vor allem die sog. Non-Food II-Sortimente um rd. 1.000 m² Verkaufsfläche zu verkleinern, da diese Waren-gruppen nur eine unterdurch-schnittliche Flächenproduktivität besitzen, die aktuell deutlich un-terhalb des Planwertes von 2,2 TEUR/m² liegt. • Für den Food-Bereich des Glo-bus-Marktes errechnet sich mit rd. 7,3 TEUR/m² eine hohe Raumleistung, da die Flächen-leistung bei SB-Warenhäusern in diesen Abteilungen i.d.R. bei durchschnittlich rd. 7,1 TEUR/m² liegt (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017). Die hohe Raum-leistung resultiert insbesondere aus dem attraktiven und leis-tungsfähigen Konzept von Glo-bus, das ein hohes Augenmerk auf die Frische legt. Auf Grund der hohen Flächenleistung ist eine weitere Steigerung nicht realistisch und auch nicht mög-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		lich. Der Bereich Non-Food I (Drogeriewaren, Tiernahrung) wird eine geringere Flächenleistung von rd. 4,6 TEUR/m² erzielen. Die Werte sind mit anderen Drogeriewarenanbietern vergleichbar, da ein SB-Warenhaus in diesem Bereich ebenfalls eine hohe Sortimentskompetenz besitzt. Die Sortimente des Non-Food I werden insbesondere in Kombination mit dem Lebensmittelsortiment nachgefragt, so dass Globus in dem Segment der sog. nahversorgungsrelevanten Sortimente über eine hohe Leistungsfähigkeit verfügen wird. • Die Raumleistung der Non-Food II-Sortimente sinkt verhältnismäßig stark ab, da ein SB-Warenhaus nur ein Teilsegment innerhalb der zahlreichen Branchen offerieren kann. Da in diesem Bereich insbesondere spezialisierte Anbieter eine deutlich höhere Sortimentskompetenz besitzen, erreicht ein SB-Warenhaus nur eine geringe Raumleistung. Diese schwankt innerhalb der einzelnen Sortimente zwischen 1,1 TEUR und 3,6 TEUR, wobei der nivellierte Wert über alle Warengruppen bei 2,2 TEUR/m² liegen wird. Die Tatsache der Flächenverkleinerung der Non-Food II-Fläche um rd. 1.000 m² verdeutlicht, dass dieses Segment keine überdurchschnittliche Flächenleistung erwirtschaften kann. Wäre dies der Fall, würde Globus diese Flächen ausbauen bzw. zumindest gleiche Flächen an dem Standort Dieselstraße entwickeln. Das Gegenteil ist aber der Fall, da die Verkaufsfläche für diese Sortimente deutlich um rd. 24 % (-1.000 m²) im Verhältnis zur aktuellen Non-Food II-Verkaufsfläche verringert		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		wird. Demzufolge ist sachlogisch eine höhere Flächenleistung nicht realistisch. Unter Zugrundlegung der gesamten Umsätze des Non-Food-Sortiments (11,25 Mio. EUR) und der Verkaufsfläche dieser Sortimentsgruppe (4.240 m²) ergibt sich eine durchschnittliche Raumleistung von rd. 2,7 TEUR/m². Dieser Wert liegt im oberen Bereich der bundesdurchschnittlichen Flächenleistung von SB-Warenhäusern für diesen Sortimentsbereich, da in diesem Segment eine Raumleistung von rd. 2,5 TEUR/m² branchenüblich ist (vgl. Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017). Demnach besteht für den geplanten Globus-Markt eine realitätsnahe und standortangepasste Umsatzprognose. Prinzipiell ist für das Globus SB-Warenhaus an dem Vorhabenstandort Dieselstraße eine weitere Steigerung der Erlöse auch unter Berücksichtigung der lokalen Standortrahmendaten nicht realistisch. Dies resultiert insbesondere aus • der im Bundesvergleich niedrigeren einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Halle bzw. dem Umfeld des Projektstandortes, • dem vorhandenen Wettbewerbsdruck durch die hohe Anzahl von leistungsstarken Lebensmittelanbietern in Halle bzw. der relativ hohen betriebstypenspezifischen Verkaufsflächendichte, • des hohen Bestands an angebotsaffinen Großflächenanbietern (v.a. durch Kaufland, real und die bestehenden Großflächenkonzepte von Edeka) in Halle, aber auch außerhalb der Stadt (bspw. real im Halle-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Center in Peißen), • den standortspezifischen Rahmenbedingungen (v.a. integrierter Standort, keine Lage an einer Verkehrsachse bzw. kein dezentraler Standort, keine weiteren Magnetbetriebe am Standort), • dem begrenzten und auch zukünftig nicht ausdehnbaren Einzugsgebiet und • einem nicht wesentlich zu steigernden Marktanteil, da angebotsaffine Lebensmittelbetriebe (SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte) und sonstige Anbieter (Supermärkte/Discounter) eine weitere Steigerung der Marktanteilsquote einschränke. Somit handelt es sich bei der dargestellten Umsatzprognose um einen Maximalwert für das Vorhaben, so dass die folgenden Auswirkungen für die betroffenen Unternehmen den sog. „Worst-Case“ darstellen. Des Weiteren wurden die Erlöse des geplanten Globus-Marktes an der Dieselstraße um rd. 5 % höher als die aktuellen Umsätze im HEP angesetzt, obwohl die Verkaufsfläche an dem Projektstandort Dieselstraße im Vergleich zum HEP um rd. 990 m² geringer ausfallen wird. Im Vergleich mit öffentlich publizierten Daten zur Raumleistung von Globus wird das Projektvorhaben eine unterdurchschnittliche Flächenleistung erwirtschaften. Die angegebene Flächenproduktivität von rd. 6,4 TEUR/m² kann auf Grund des geplanten bzw. abweichenden Konzeptes am Standort Halle nicht erreicht werden. Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen: • Globus wird an dem neuen Projektstandort keine Tankstelle be-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		treiben. Die Tankstelle weist eine extrem hohe Umsatz- und auch Flächenleistung aus, da auf einer äußerst geringen Fläche hohe Tankumsätze von meist mehreren Millionen Euro erzielt werden. • Am Standort Dieselstraße wird ebenfalls keine Waschstraße betrieben, so dass diese Erlöse dem Standort fehlen. Auf der anderen Seite sind diese Umsätze und auch die Erlöse der Tankstelle in die vorstehend genannten Vergleichswerte zum Umsatz bzw. der Raumleistung mit eingeflossen. • Eine hohe Flächenleistung erreicht auch das Reifencenter, das an dem Projektstandort Dieselstraße ebenfalls nicht angesiedelt wird. Hier werden auf einer geringen Verkaufsfläche hohe Erlöse erzielt, zumal ein Großteil der Umsätze nicht dem Handel zuzuordnen ist, sondern aus Dienstleistungen bzw. Reparaturleistungen generiert wird. • In die vorstehende Umsatzprognose sind die Erlöse einer eigenen Gastronomie nicht eingeflossen, da diese nicht den Handelserlösen zuzuordnen sind. Im Gesamtmaßstab spielen diese einzelhandelsfremden Gastronomieumsätze für Globus eine wichtige Rolle und erhöhen ebenfalls den Gesamtumsatz eines Marktes. Die genannten Umsätze sind jedoch als nicht-einzelhandelsrelevant einzustufen. Die vorstehende Ausrichtung des Globus-Marktes zeigt, dass ein Vergleich mit den Umsatzzahlen eines „üblichen“ Globus-Marktes nicht möglich ist, da einzelne Angebotsbausteine von Globus am Standort Dieselstraße nicht umgesetzt werden bzw. einzelhandels-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		fremde Erlöse (Gastronomie) nicht berücksichtigt werden. Demnach werden die in der Statistik dargestellten Gesamterlöse und in Folge auch die sog. Raumleistung am Standort Dieselstraße naturgemäß geringer ausfallen. Eine weitere Erhöhung der Raumleistung ist zudem unter dem Aspekt des Nachfragepotenzials nicht realistisch. Bei einer höheren Raumleistung ergibt sich auf der geplanten Verkaufsfläche ein ansteigender Umsatz, der jedoch bei dem gleichen Marktpotenzial zu einem höheren Marktanteil führen würde. Grundsätzlich versorgen sich Konsumenten jedoch nicht nur bei einem Anbieter, sondern i.d.R. bei verschiedenen Betriebstypen. So wird bspw. der Einkauf von Frischeprodukten und qualitativ höherwertigen Lebensmitteln vorwiegend bei Supermärkten, der preisorientierte Einkauf bspw. bei Discountern und der sog. Wochenendeinkauf vorwiegend bei Verbrauchermärkten / SB-Warenhäusern getätigt. Da die Marktdurchdringung eines SB-Warenhauses bzw. auch anderer Lebensmittelkonzepte nicht beliebig steigerungsfähig ist, ist eine wesentliche Erhöhung des Marktanteils nicht realistisch und auch nicht umsetzbar. Demnach stellt auch die ausgewiesene Raumleistung einen Maximalwert für das Vorhaben dar, so dass auch die maximalen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die betroffenen Anbieter im Einzugsgebiet des Globus-Marktes abgebildet werden. Dieser Worst-Case-Ansatz wird auch in dem Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella bestätigt.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15a. 11	b) Das BBE-Gutachten differenziert nur zwischen drei Sortimentsgruppen (Food, Non-Food-I und Non-Food-II). Dies stellt aber eine unzulässige Pauschalierung dar, denn hierdurch werden die Umsatzumverteilungen der einzelnen Sortimentsgruppen nivelliert.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.10		**X**
II-15a. 12	c) Die seitens BBE vorgenommene Zonenbildung für den Einzugsbereich des Vorhabens ist willkürlich. Auch ist die Aufteilung der Umsatzherkünfte zwischen den drei Zonen willkürlich und dient erkennbar dem Ziel, die Umsatzumverteilung zu Lasten der Zone I, die als nächstgelegene Zone am stärksten von dem geplanten Vorhaben betroffen ist und in der sich die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle befinden, zu minimieren.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** In der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 30.11.2017) erfolgte die Abgrenzung des potenziellen Einzugsgebiets des Globus SB-Warenhauses keineswegs willkürlich. Für den Projektstandort Dieselstraße sind vor allem folgende Kriterien ausschlaggebend: • die Ergebnisse einer regelmäßigen Kundenherkunftsanalyse bzw. Kundenbefragung des bestehenden Globus-Marktes im HEP, wobei aus den Befragungsunterlagen die Kundenherkunft bzw. die Marktdurchdringung für einzelne Stadtgebiete hervorgeht, • die Fristigkeit der Nachfrage nach Lebensmitteln und der hierfür i.d.R. in Kauf genommene Zeitaufwand, • die Zeit- und Wegedistanzen zum Erreichen des Planstandortes Dieselstraße und die Verkehrsanbindung des Standortes, • topographische und infrastrukturelle Barrieren, • das bestehende Einzelhandelsangebot im direkten Standortumfeld und mögliche Agglomerationseffekte, • die Standortqualität des Projektstandortes und die Strahl-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		kraft des SB-Warenhauses, welche durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzeptes bestimmt wird sowie • das Angebot von strukturprägenden bzw. konzeptionell vergleichbaren Lebensmittelanbietern (d. h. Lebensmittel-Verbrauchermärkten bzw. SB-Warenhäuser) im Umfeld des Vorhabenstandortes. Unter besonderer Berücksichtigung der vorstehend dargelegten Ausgangssituation, aber insbesondere auch auf Basis der bestehenden Kundenverflechtungen des aktuellen Globus-Marktes, wurde dann das Einzugsgebiet des projektierten Globus-Marktes nach den zu erwartenden Intensitätsabstufungen hinsichtlich der Kundenbindung zoniert. Diese Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde auch in anderen gutachterlichen Stellungnahmen als plausibel und nachvollziehbar eingestuft (vgl. Stadt+Handel, Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung des SB-Warenhauses Globus in Halle (Saale) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, Seite 14, Anlage 4a der Abwägung, vgl. bulwiengesa, Stellungnahme städtebauliche und raumordnerische Vorprüfung mit Plausibilitätscheck BBE-Auswirkungsanalyse, Seite 18, Anlage 3a der Abwägung).		
II-15a. 13	d) Das BBE-Gutachten geht davon aus, dass 80 Prozent des voraussichtlichen Umsatzes des geplanten Vorhabens aus dem gegenwärtigen Globus-Standort im HEP stammt. Diese Annahme ist methodisch nicht haltbar und zudem unzutreffend. Der von BBE angenommene verbleibende Umsatz im HEP ist deutlich zu	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 30.11.2017) ausgewiesenen Umsatzumlenkungen – die auf Basis eines Gravitationsmodells		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	niedrig, da es sich bei der Fläche im HEP um eine attraktive Fläche handelt, was auch von BBE eingeräumt wird. Je höher der verbleibende Umsatz im HEP ist, desto mehr Umsatz muss der geplante Globus-Standort zu Lasten der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen generieren. Diesen Aspekt lässt das BBE-Gutachten unberücksichtigt.	ermittelt wurden – werden gegenüber dem Globus-Bestandsstandort im Halleschen Einkaufspark (HEP) relativ hoch ausfallen, so dass für den Standort HEP die höchsten Umsatzumverlagerungen zu erwarten sind. Dies sind jedoch nicht 80 %, wie in der Einwendung behauptet, sondern 58 %. Eine monetäre Beeinträchtigung des Standortes HEP von noch weniger als 58 % und damit auch eventuell höhere Umsatzverluste anderer Standorte sind jedoch auch aus den tatsächlichen bzw. objektiven Bedingungen vor Ort nicht zu erwarten. Dies leitet sich aus folgenden Gründen ab: • Es handelt sich um den einzigen Globus-Markt in Halle, so dass dieser Anbieter ein gewisses Alleinstellungsmerkmal besitzt. Der Großteil der „Globus-Kunden“ wird den neuen Markt auch weiterhin besuchen, was aus der hohen Kundenakzeptanz und dem hohen Stammkundenanteil von Globus resultiert. Globus zeichnet sich insbesondere durch eine hohe Auswahlbereite und -tiefe bei Lebensmitteln, eine hohe Frische (gerade bei Fleisch-/ Wurstwaren, Backwaren), einen hohen Anteil an selbstgefertigten Produkten und die Regionalität der vertriebenen Waren aus. Da ein großer Teil der Frischeprodukte selbst gefertigt wird und Handelswaren überwiegend in der Region von Globus erworben werden, führt dies – auch unter Beachtung des preislichen Aspekts – zu einer hohen Attraktivität für Kunden. Somit wird Globus den größten Teil seiner Kunden zu dem naheliegenden Projektstandort in der Dieselstraße		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		„mitnehmen“. • Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypen-gleichen Lebensmittelanbietern. Durch die Sortimentszusam-mensetzung des SB-Warenhauses werden absatz-wirtschaftlich in erster Linie An-bieter mit einem vergleichbaren bzw. adäquaten Betreiberkon-zept betroffen sein. Es werden also vornehmlich Lebensmittel-anbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber – das heißt insbesondere SB-Warenhäuser sowie in Folge auch größere Verbraucher-märkte, Supermärkte und Dis-counter – einzustufen sind. Somit werden sich die mit Ab-stand höchsten Umsatzumver-lagerungen gegen ein flächen- und angebotsgleiches SB-Warenhaus im HEP ergeben, das zudem noch in räumlicher Nähe zu dem Planstandort in der Dieselstraße mit einer Fahrstrecke von knapp 5 Minuten liegt. • Die hohen Umsatzverluste des fiktiven SB-Warenhauses resul-tieren auch aus der Einzugsge-bietsüberlagerung beider Standorte. Das HEP (bzw. der aktuelle Globus-Markt) zielt als ausschließlich autokundenori-entierter Standort auch auf den „neuen“ Nahbereich des Glo-bus-Marktes in dem Stadtviertel Damaschkestraße bzw. den umliegenden Gebieten ab. Die Kunden, die derzeit den Glo-bus-Markt aus dem südlichen Stadtgebiet anfahren, werden perspektivisch zum größten Teil zum Einkauf von Lebensmitteln nicht mehr in das HEP tendie-ren, da der neue Globus-Standort gerade aus diesem Stadtgebiet nicht nur verkehr-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		lich, sondern auch fußläufig und mit dem ÖPNV günstiger erreichbar ist. Bezüglich der signifikanten Einzugsgebietsüberlagerung beider Standorte reicht das Nachfragevolumen im Nahbereich und auch im weiteren Umfeld des HEP nicht für den Betrieb eines weiteren SB-Warenhauses aus. Es bleibt allerdings zu konstatieren, dass auch ein Teil der Umsätze des „Altbetriebs“ somit am Standort HEP verbleibt, wodurch dort ein Neuansiedlungspotential für einen Verbrauchermarkt mit ca. 3.500 m² Verkaufsfläche besteht. Durch die vorhandenen Agglomerationseffekte (vielseitige Nutzungsstruktur) im HEP ist der Standort nicht in seiner Existenz gefährdet. • Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses ist in Halle bezüglich der hohen Angebotsdichte nicht realistisch. Die betriebstypenspezifische Verkaufsflächendichte des Bereiches SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt liegt in Halle im Vergleich zum Bundesdurchschnitt um 54 % höher, d.h. in Halle ist eine hohe Dichte mit Betrieben dieser Vertriebsform vorzufinden. Die hohe Flächendichte innerhalb dieses Betriebstyps wird auch in der Tatsache deutlich, dass Globus sein neues SB-Warenhaus mit einer um knapp 1.000 m² geringeren Verkaufsfläche plant. Zudem liegt an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze von Halle mit real ein weiteres SB-Warenhaus. Somit ist die Ansiedlung eines weiteren Betriebes in diesem Segment nicht zu erwarten, zumal diese Betriebsform in den letzten Jahren an Marktanteilen und somit an Be-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		deutung verloren hat. Auf der anderen Seite ist die Neuansiedlung eines größeren Supermarktes möglich, da dieser Betriebstyp in Halle hinsichtlich der Flächenausstattung mit einem Dichteindex von 74 deutlich unterrepräsentiert ist. Versorgungsstrukturell genügt für die Ausstattung des HEP ein Supermarkt, da dieser Standort keine Nahversorgungsfunktion besitzt und nicht der verbrauchernahen Versorgung dient. Ferner ist im HEP mit Aldi bereits ein Lebensmittelmarkt ansässig. • Es existiert derzeit kein potenzieller Betreiber, der ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die bestehende Großfläche von rd. 10.200 m² besitzt. Auf Grund der fehlenden Betreiberverfügbarkeit ist eine Nachbelegung der Gesamtfläche des derzeitigen SB-Warenhauses nicht realistisch, so dass die Kaufkraft perspektivisch zum großen Teil an diesem Standort nicht mehr gebunden werden kann. • Der aktuelle Globus-Standort verfügt über suboptimale Standortvoraussetzungen, die u.a. aus der Teilung der Verkaufsfläche über 2 Etagen resultiert. Somit stellt sich die Attraktivität der Gesamtverkaufsfläche – nicht nur für Globus – für einen potenziellen Betreiber gering dar. Demzufolge ist lediglich die Ansiedlung eines deutlich kleineren Lebensmittelverbraucher- oder Supermarktes realistisch. Die Fläche des derzeitigen Globus-Marktes im Erdgeschoss ist hierfür prädestiniert. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Standort HEP (mit dem fiktiven		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		SB-Warenhaus) den maßgeblichen Umsatzverlust (ca. 58 %, Quelle: Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung) hinnehmen muss. Ein geringerer Umsatzrückgang ist aus den vorstehenden Punkten nicht abzuleiten, so dass die berechneten und in Folge beschriebenen Umsatzumverlagerungen eine realitätsnahe Abbildung der maximal zu erwartenden Auswirkungen auf die anderen Einzelhandelsstandorte darstellen. Ferner werden sich die Umsatzverluste nur vollziehen, sofern es dem HEP gelingt, einen neuen Lebensmittelmarkt zu akquirieren. Sollte dies seitens des HEP nicht möglich sein, so ist mit deutlich niedrigeren Umsatzverlusten zu rechnen, da es sich lediglich um einen Umzug des Globus-Marktes – bei einer verkleinerten Verkaufsfläche und einem fast gleichbleibendem Umsatz – handelt.		
II-15a. 14	e) Der Gutachter BBE lässt zudem unberücksichtigt, dass die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere im Stadtbezirk Süd, bereits erheblich vorgeschädigt sind. Diese Vorschädigung beruht zum einen auf der prognostizierten negativen Einwohnerentwicklung und dem zunehmenden Online-Handel. Zum anderen sind im Einzugsbereich der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Süd bereits mehrere anderweitige Einzelhandelsvorhaben geplant, die ca. 4,5 Prozent Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtbezirk Süd verursachen werden.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur städtebaulichen Vorschädigung: siehe Punkt II-14a.2 Zum Online-Handel: siehe Punkt II-14b.15 Zur Bevölkerungsentwicklung: siehe Punkt II-14a.4 Nr. 1		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15a. 15	f) Statt der von BBE prognostizierten Umsatzumverteilungen von 7,8 Prozent zu Lasten dem zentralen Versorgungsbereich im Stadtbezirk Süd betragen die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen zu …….. 16,3 Prozent. Im zentralen Versorgungsbereich Vogelweide wird die Umsatzumverteilung statt 6,0 % richtigerweise 18,2 % betragen. Der ……. im zentralen Versorgungsbereich Büschdorf hätte Umsatzverluste in Höhe von 13,9 % hinzunehmen. g) Die Rechtsprechung nimmt städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss regelmäßig ab 10 Prozent Umsatzumverteilungen an. Die vorstehend genannten Umsatzumverteilungen liegen deutlich oberhalb dieses Schwellenwertes.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.14 Ein bestimmter Wert, ab dem Umsatzumverteilungen städtebaulich beachtlich sind, wird in der Rechtsprechung nicht fixiert; die 10 %-Marke hat nur Indizwirkung. Daher werden in der Auswirkungsanalyse auch die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte Lagen konkret betrachtet und bewertet. Zu den im Gegengutachten ermittelten Umsatzumverteilungen siehe auch Prüfung des Gegengutachtens in Anlage 2c vom 10.8.2018.		**X**
II-15a. 16	4. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 widerspricht zudem diametral den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle sieht vor, dass eine Ansiedlung von SB-Warenhäusern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden soll, um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Bestand zu schützen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Stadt Halle in den nächsten Jahren signifikante Rückgänge der Einwohnerzahlen und der Umsätze prognostiziert werden, so dass die zentralen Versorgungsbereiche - und damit eine wohnortnahe Versorgungsqualität - bereits jetzt vor erheblichen Herausforderungen stehen. Wenn nun zugunsten des geplanten	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5 Zur Bevölkerungsentwicklung: siehe Punkt II-14a.4 Nr.1		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Globus-Standorts ohne Not und ohne Begründung von der zentralen Konzeption des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgewichen würde, verlöre das nicht einmal vier Jahre alte Einzelhandels- und Zentrenkonzept angesichts der Dimensionen des Vorhabens (fast 10.000 qm Verkaufsfläche) jede Verbindlichkeit. Ein solches faktisches Außerkraftsetzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts muss im Sinne einer geordneten, langfristig orientierten Stadtentwicklungspolitik unterbleiben.			
II-15a. 17	5. Der Bebauungsplan ist auch gem. § 1 Abs. 7 BauGB unwirksam, denn er könnte nicht in abwägungsfehlerfreier Weise aufgestellt werden. Die Stadt Halle (Saale) hat in ihrer Abwägung nicht alle Belange eingestellt, die nach Lage der Dinge in sie einzustellen gewesen wäre. a) Die Stadt Halle (Saale) geht bei ihrer Abwägung unrichtigerweise davon aus, dass der geplante Standort städtebaulich integriert sei und keine schädlichen Umsatzumverteilungen auf zentrale Versorgungsbereiche habe. Damit hat die Stadt Halle (Saale) die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB unberücksichtigt gelassen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Damit liegt bzgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ein Abwägungsausfall vor.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur städtebaulichen Integration: siehe Punkt II-14b.4 Zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkt II-15a.8 In der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) wurde der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben keine wesentlichen negativen städtebauliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wurden damit vollumfänglich beachtet.		**X**
II-15a. 18	b) Die unzutreffende Annahme bzgl. des Integrationsgebots und des Beeinträchtigungsverbotes führt ferner dazu, dass die Stadt Halle (Saale)	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Integrationsgebot:		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB unberücksichtigt gelassen hat, wonach die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einen gewichtigen Belang darstellen. Durch das Vorhaben wird jedoch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährdet, weil das geplante Vorhaben städtebaulich relevante Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgung der Stadt Halle (Saale) haben würde (insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches in der …….) und diese zentrale Versorgungsbereiche daher in ihrer Versorgungsfunktion ernsthaft gefährdet wären.	siehe Punkt II-14b.4 2. zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkt II-15a.8 3. zu Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB: Das städtebauliche Interesse an der Planung liegt in einer hochwertigen Nachfolgenutzung des brachgefallenen und mit Altlasten belasteten Grundstücks, mit einem Unternehmen, das im Stadtgebiet seit langer Zeit als großer Arbeitgeber tätig und bereit ist, den derzeit peripher gelegenen Handelsstandort in den verdichteten Siedlungsraum zu verlagern. Damit verfolgt die Stadt originäre städtebauliche Interessen, zu denen, wie sich aus § 1 Abs. 6 Ziff. 8a und c BauGB ergibt, auch die Belange der Wirtschaft, insbesondere in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gehört. Genau diesen Interessen wird die Planung gerecht. Durch die Nutzbarmachung brachliegender Flächen unter Bezugnahme auf die vorgenannten Aspekte wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung der künftigen Generationen geschaffen, vgl. § 1 Abs. 5 BauGB. 4. zur verbrauchernahe Versorgung: siehe Punkt II-15a.8		
II-15a. 19	c) Auch hat die Stadt Halle (Saale) den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt, wonach die Ergebnisse eines von der Gemeinde	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung als Belang zu berücksichtigen ist. Die Stadt Halle (Saale) würde durch das geplante Vorhaben in erheblicher Weise von dem Kernziel des eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen, nämlich die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und Ansiedelungen von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Für diese Abweichung von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept besteht jedoch keine städtebauliche Rechtfertigung. Durch ein Abweichen von dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept würd dieses Konzept daher jede Verbindlichkeit verlieren.			
II-15a. 20	**B. Sachverhalt** Der Sachverhalt stellt sich wie folgt dar. **I.** Örtliche Situation Der Lebensmitteleinzelhändler Globus ist derzeit Mieter in dem Hallescher Einkaufspark (HEP) in der Leipziger Chaussee 147 in 06112 Halle (Saale). In dem Halleschen Einkaufspark betreibt Globus derzeit ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 9.320 qm. **II.** Geplantes Bauvorhaben Globus beabsichtigt, in der Dieselstraße 5-12 einen neuen Standort zu errichten und dafür seinen bisherigen Standort im Halleschen Einkaufspark aufzugeben.	**Die Abwägungsentscheidung entfällt.** Zusammenfassung der Ausgangslage zu den Einzelpunkten im Folgenden. Zu den offensichtlich nicht korrekten Aussagen in dieser Zusammenfassung folgende Richtigstellungen im Einzelnen: Die Adressbezeichnung Dieselstraße 5-12 existiert nicht. Es handelt sich im Bestand um Hausnummern der Zeppelinstraße. Welche Adresse das Vorhaben einmal besitzen wird, ist noch nicht bekannt. Die Standortbeschreibung der Einwendung ist lückenhaft. An Einzelhandel in der direkt näheren Umgebung finden sich noch ein Angelladen (im selben Gebäude	**H**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	In der Dieselstraße 5-12 soll auf dem Grundstück des ehemaligen Hela-Baumarktes ein Neubau für Globus errichtet werden. Globus möchte dort einen Lebensmittelmarkt mit 9.260 qm Verkaufsfläche und weiteren 600 qm einzelhandelsrelevanten Konzessionärsflächen errichten. Als BBE im Herbst 2016 sein erste Gutachten vorlegte (,,BBE-Gutachten 1") waren als geplante Verkaufsfläche noch 8.570 m² und 600 m² für Shop geplant. Die ursprüngliche Planung umfasst daher eine Verkaufsfläche, die 690 m² kleiner war, als in der jetzigen Planung. Gegenüber dem geplanten Standort liegen ein Heizkraftwerk der Energieversorgung Halle GmbH sowie ein Autohandel. Westlich des Standorts ist lediglich eine Filiale des Tierbedarfs-Unternehmen „Fressnapf' vorhanden; weiterer Einzelhandel grenzt nicht an das Grundstück des geplanten Globus-Standorts. Südlich des geplanten Standorts liegen eine Kleingartenanlage sowie Industriebaracken mit einem Autoabstellplatz. Östlich des Standorts liegt eine Bahntrasse mit 4 Gleisen, die eine Zäsur darstellt. Wohngebäude grenzen überhaupt nicht an den geplanten Standort von Globus. **III.** Eigentumssituation bzgl. der Grundstücke In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 177 sind die von dem Bauleitverfahren betroffenen Grundstücke genannt. Dabei ist auffällig, dass große Teile der betroffenen Grundstücke im Eigentum der Grundstücks-GbR Globus Holding stehen, so dass die Globus-Unternehmensgruppe Eigentümerin der Grundstücke ist, auf denen der Globus-Standort errichtet werden	wie der Markt für Zoo- und Tierbedarf) und ein Lebensmitteldiscounter gegenüber. zu III. Die Einwendung geht falsch in der Annahme, dass es sich bei den Grundstücken, welche innerhalb des Geltungsbereichs im Besitz der Stadt Halle (Saale) befinden, um Flächen handelt, die für die Erschließung notwendig wären. Es handelt sich um Flächen unterhalb der Brückenböschung, welche für die Stadt Halle, außer für die technische Pflege der Böschung, keine Funktion besitzen. Auf die einzelnen Punkte der Sachdarstellung der Einwendung wird in den später wiederkehrenden ausführlicheren Punkten des Einwendung eingegangen.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	soll. Ferner ist zu berücksichtigen, dass weitere Flurstücke entlang der Dieselstraße, die von dem Bauleitverfahren betroffen sind und die der Erschließung des Globus-Vorhabens (Haupt-Zu- und Ausfahrt entlang der Dieselstraße) dienen, im Eigentum der Stadt Halle (Saale) stehen, die es daher bereits auf privatrechtlichem Wege verhindern könnte, dass die beabsichtigte Nutzung erfolgen kann. Auf Blatt 20 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Stand: 30.11.2017) wird ausgeführt, dass die Stadt Halle (Saale) mit dem Vorhabenträger bereits einen Kaufvertrag über die entsprechenden kommunalen Grundstücke geschlossen habe. Die Kaufverträge stehen unter der Bedingung, dass der Bebauungsplant Nr. 177 in Kraft tritt. Auch für die anderen Flurstücke, die Globus für die Errichtung des geplanten SB Warenhauses benötigt, hat Globus laut der Begründung des Bebauungsplanentwurfs bereits Kaufverträge abgeschlossen, deren Durchführung von dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 177 abhängen. **IV.** Geplante Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 177 Zur Errichtung dieses geplanten Globus-Marktes in der Dieselstraße ist ein Bebauungsplan erforderlich. 1. Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlassen werden, durch den ein „Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen" im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	werden soll. Zulässig sind dabei ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 9.260 qm. Maximal 5.020 qm Verkaufsfläche sind dabei für Nahrungs- und Genussmittel zulässig und maximal 4.240 qm Verkaufsfläche für Non-Food-Artikel. In Nr. 1.2.1 der textlichen Festsetzungen sind dabei Obergrenzen für die einzelnen Non-Food-Sortimente festgesetzt. Zudem sind ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit weiteren 600 qm Verkaufsfläche sowie Dienstleistungseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. 2. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass der bisherige Globus-Standort angeblich nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt entsprechen würde, weil es sich bei dem aktuellen Standort von Globus um eine zweigeschossige Nutzung handelte. Auch seien Erweiterungen für die Produktion von Back- und Fleisch-/Wurstwaren angeblich an dem bisherigen Standort im HEP nicht möglich. Die Verkaufsfläche des geplanten Globus-Standortes sei hingegen eingeschossig. Durch die Stilllegung des bisherigen Hela-Baumarktes sei zudem eine Brachfläche entstanden, so dass durch das beabsichtigte Vorhaben eine umfassende Revitalisierung und Umnutzung des Areals erfolgen könne. **V.** Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung zum Raumordnungsrecht 1. Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Ent-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	wicklungsplan wird auf die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplans verwiesen. Das geplante Bauvorhaben soll sich angeblich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, da es sich angeblich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befinde und eine „direkte Anbindung" an den ÖPNV habe. Diese „direkte Anbindung" wird unter Nr. 5.3.2.4 der Begründung näher erläutert: die nächstgelegene Bushaltestelle sei über zwei Buslinien im 30-Minuten-Takt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle sei 400 Meter entfernt und würde im 15-Minuten-Takt bedient werden (vgl. Blatt 22 der Planbegründung). Auch der Verkehrsgutachter legt diese Werte in seinem Gutachten zu Grunde (vgl. Blatt 4 des Gutachtens der Verkehrs-System Consult Halle GmbH vom 27.11.2017). 2. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens als großflächigem Einzelhandelsbetrieb seien zudem durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH sowie eine Untersuchung von Dr. Acollela untersucht worden. Die Verträglichkeit des Vorhabens sei dabei angeblich gutachterlich festgestellt worden. Laut der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 30.11.2017, die im Auftrag der Globus SB Warenhaus (d. h. des Investors) erstellt wurde, liegen die prognostizierten Umsatzumverteilungen durch das geplante Vorhaben angeblich nur im einstelligen Prozentbereich. Lediglich für den bisherigen Standort von Globus im Halleschen Einkaufspark liegen die von BBE prognostizierten Umsatzumverteilungen bei 57,8 Prozent.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	3. Hinsichtlich der Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit dem Flächennutzungsplan wird auf Blatt 16 der Begründung ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan den geplanten Standort als „eingeschränktes Gewerbegebiet" ausweise. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könne, soll der Flächennutzungsplan gern. § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls parallel geändert werden. 4. Für die Stadt Halle existiert zudem ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden und somit für die Stadt Halle verbindlich ist. Nach diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Altstadt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Halle dar. Als Nebenzentren und als weitere zentrale Versorgungsbereiche sind die Bereiche Neustadt und Südstadt eingestuft worden. In der Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlich wurde, wurde auf Blatt 11 ausgeführt, dass sich der geplante Standort für den Globus-Markt in einem Gewerbegebiet befinde, in dem sich lediglich vereinzelte Einzelhandelsnutzungen befinden würden. Es handele sich dabei aber nicht um einen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Ferner wird in der Begründung explizit darauf ausgeführt, dass nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen nur in bestehenden, schützenswerten Zentren erfolgen			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	sollten. In der jetzigen Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es auf Blatt 18, dass sich der Projektstand-ort in einem Gebiet befinde, das durch Einzelhandelsnutzungen, ge-werbliche und Wohnnutzung vorge-prägt sei und es wird auf die Einzel-handelsnutzungen in der Umgebung verwiesen. Eine Begründung für die nunmehr vorgenommene Bewertung des Standorts wird nicht abgegeben. Die Abweichungen von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden damit begründet, dass die Auswirkungsanalyse der BBE Han-delsberatung GmbH angeblich erge-ben habe, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche ent-stünden. **VI.** Vorgaben des Landesentwick-lungsplanes Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts sieht in Kapitel 2.3 für großflächigen Einzel-handel folgende Vorgaben vor: 1. Nach Ziel 46 des LEP ist die Aus-weisung von Sondergebieten für Ein-kaufszentren, großflächige Einzel-handelsbetriebe und sonstige groß-flächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungs-verordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu bin-den. 2. Nach Ziel 47 müssen Verkaufsflä-che und Warensortiment von Ein-kaufszentren, großflächigen Einzel-handelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. 3. Nach Ziel 48 ist die Ansiedlung von großflächige Einzelhandelsbetriebe in Sondergebieten nur zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: 1. Das Vorhaben darf mit seinem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. 2. Das Vorhaben ist städtebaulich zu integrieren. 3. Das Vorhaben darf eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. 4. Das Vorhaben ist mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen. 5. Das Vorhaben darf durch auftretende Personenkraftwagen- und Last kraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. 4. In der Begründung zum LEP heißt es, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren gefährdet habe. Raumordnerisches Ziel sei es daher, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Einzelhandelsgroßprojekte müssen daher in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot sei zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspreche. Nach dem Beeinträchtigungsverbot sei zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen würden. Hierbei sei aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen. **VII.** Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle aus dem Jahr 2010 sieht in Ziel 5.2.7 vor, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sei.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Als Grundsatz enthält der Regionale Entwicklungsplan die gleichen Regelungen, wie sie der LEP 2010 als Ziel 48 vorsieht. **VIII.** Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle sieht derzeit für den Standort ein „eingeschränktes“ Gewerbegebiet vor. Gern. § 8 Abs. 3 BauGB wird derzeit aber auch ein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt, durch den das betroffene Grundstück zu einem „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" umgewandelt werden soll. **IX.** Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle 1. Das …….. wird in Nr. 8.3.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus August 2013 als zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Für das …… wird dabei eine hervorgehobene Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Süd festgestellt, insbesondere bzgl. der über die reine Nahversorgung hinausgehenden Warengruppen (z.B. Bekleidung, Elektronik/ Multimedia). Durch das große Verkaufsflächenangebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sei dieser Standort zudem der bedeutendste bezirkliche Standort im Bereich der Nahversorgung. 2. Der Bereich der Dieselstraße, in dem sich nunmehr Globus-Markt ansiedeln möchte, ist hingegen kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	3. Hinsichtlich der Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche heißt es auf Seite 174 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts: „Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollen zentrenverträgliche Fachmarkt-Agglomerationen die Angebotssituation der zentralen Versorgungsbereiche funktional ergänzen. Darüber hinaus sind bestehende Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung, oftmals großflächige, für die Zentren zu flächenintensive Anbieter, mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment, im Sinne einer Arbeitsteilung ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Eine Öffnung neuer, über die genannten hinausgehenden Einzelhandelsbetriebe oder die Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Zur Sicherung eines dichten, flächendeckenden und wohnungsnahen Nahversorgungsnetzes ergänzen Nahversorgungsstandorte die zentralen Versorgungsbereiche." 4. Zu den Entwicklungszielen bzgl. der Nebenzentren Neustadt und Südstadt heißt es auf Seite 178: ,,Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität als wichtige bezirkliche Zentren im Westen und Süden Halles. Als wichtigste Einzelhandelsstandorte in Halle neben der Altstadt fungieren die Nebenzentren ……. und …… mit ihrem breiten überwiegend zentrenrelevantem An-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	gebot sorgen sie zum einen für eine wohnortnahe über die Nahversor-gung hinausgehende Versorgung in den beiden bevölkerungs- reichsten Stadtbezirken, übernehmen aber in Teilen auch die Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen. Um diese Bedeutung zu erhalten, soll die Einzelhandelsfunktionalität (u.a. ver-schiedene Angebotsformen, Leer-standsmanagement, Branchenmix, Dienstleistungsangebot) und Einzel-handelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) gesichert werden." 5. Zur Steuerung von Einzelhandels-betrieben mit nahversorgungsrele-vanten Kernsortimenten heißt es auf Seite 247: „Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahver-sorgungsrelevanten Kernsortimenten a. Einzelhandelsbetriebe mit nahver-sorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten in Haupt-, Neben- und Nah-versorgungszentren liegen. Außer-halb der zentralen Versorgungsbe-reiche sind diese Betriebe bei nach-gewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich. b. Betriebe mit nahversorgungsrele-vanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Aus-nahme: Tankstellenshop, Kiosk)" In der Erläuterung zu diesem „Grundsatz 1" wird ausgeführt: „An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Ein-zelhandelsbetriebe mit nahversor-gungsrelevanten Kernsortimenten			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt, die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) 26 der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht." Der Hallesche Einkaufspark wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort bewertet und als wichtiger Einzelhandelsschwerpunkt für den Stadtbezirk Ost angesehen. **X.** Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden zahlreiche Einwendungen gegen den geplanten Globus-Standort erhoben. Die ... erhob mit Schreiben vom 29.06.2017 zahlreiche Einwendungen gegen den geplanten Standort. Diese Einwendungen bezogen sich insbesondere auf den Verstoß gegen das Integrationsgebot gegen das Beeinträchtigungsverbot.			

<table>
<tr><th rowspan="2">lfd. Nr. Stellung-nahme</th><th rowspan="2">Inhalt der Stellungnahme</th><th rowspan="2">Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung</th><th colspan="2">be-rück-sich-tigt</th></tr>
<tr><th>J</th><th>N</th></tr>
<tr><td></td><td>Diese Einwendungsschreiben machen wir ebenfalls zum Gegenstand der jetzigen Einwendungen.

[Stellungnahme folgt im Anschluss als II-15b.]

Auch das Ministerium für Landesplanung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt legte mit Schreiben vom 22.06.2017 dar, dass das geplante Vorhaben gegen das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot verstoßen würde. Das Ministerium stellt daher fest, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sei.

XI. Vorliegende Gutachten

Für das geplante Vorhaben sind zahlreiche Gutachten zu den Umsatzumverteilungen erstellt worden.

Zur besseren Übersicht werden zunächst die für das geplante Vorhaben vorliegenden Gutachten tabellarisch zusammengestellt:</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>Auftraggeber</th><th>Gutachter</th><th>Datum</th><th>Bezeichnung</th></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">BBE Handelsberatung GmbH</td><td>1. Fassung: 05.09.2016</td><td>„BBE-Gutachten I“</td></tr>
<tr><td>2. Fassung: 04.05.2017</td><td>„BBE-Gutachten II“</td></tr>
<tr><td>3. Fassung: 30.11.2017</td><td>„BBE-Gutachten III“</td></tr>
<tr><td>Stadt Halle (Saale)</td><td>Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung</td><td>27.11.2017</td><td>„Acocella-Gutachten“</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="2">Dr. Lademann & Partner</td><td>1. Fassung: Juni 2017</td><td>„Lademann-Gutachten I</td></tr>
<tr><td>2. Fassung: April 2018</td><td>„Lademann-Gutachten II“</td></tr>
<tr><td>Ecostra</td><td>Vollgutachten: 16.01.2018</td><td>„Ecostra-Gutachten“</td></tr>
<tr><td></td><td>Plausibilitätsprüfung: 28.03.2018</td><td>„Ecostra-Plausibilitätsprüfung“</td></tr>
<tr><td></td><td>Bulwiengesa AG</td><td>22.03.2018</td><td>„Bulwiengesa-Gutachten“</td></tr>
</table>
</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>a) Die Globus SB Warenhaus hat bei der BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse in Auftrag</td><td></td><td></td></tr>
</table>

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	gegeben. Die (wohl zweite) Fassung dieser Auswirkungsanalyse (Stand: 04.05.2017) war im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden. Im Rahmen der nunmehr stattfindenden Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die Globus SB Warenhaus die BBE-Auswirkungsanalyse erneut überarbeiten lassen. Die überarbeitete Auswirkungsanalyse (Stand: 30.11.2017) ist im Rahmen der jetzigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden. b) Die Stadt Halle (Saale) hat eine Plausibilitätsprüfung bei dem Büro Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung in Auftrag gegeben (Stand: 27.11.2017). Diese Plausibilitätsprüfung ist im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden. c) Die … hatte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Plausibilitätsprüfung beim Büro Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH in Auftrag gegeben und diese im Rahmen der frühzeitigen Einwendungen mit Schreiben vom 29.06.2017 bei der Stadt Halle (Saale) eingereicht. Diese Plausibilitätsprüfung machen wir vollständig auch zum Vortrag im Rahmen dieser Einwendungen. ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 1a]*** Die … hat das Büro Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH beauftragt, die überarbeiteten Gutachten der BBE und Dr. Acocella einer Plausibilitätsprüfung zu unter-	Die umfangreichen gutachterlichen Stellungnahmen und Untersuchungen, die als Anlagen mit den Einwendungen während der Offenlage eingegangen sind, sind dieser Abwägung als Anlagen beigefügt. Die Behandlung der darin vorgebrachten Inhalte erfolgt zugeordnet ebenfalls als in der Anlage beigefügten Prüfungen durch das Gutachterbüro des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die unter Anlage 1a und Anlage 1b eingegangenen fast gleichlautenden Gegengutachten erfolgt die Prüfung als Anlage 1c. Für die unter Anlage 2a und 2b eingegangenen Gegengutachten erfolgt die Prüfung unter Anlage 2c. Für das unter Anlage 3a eingegangene Gegengutachten erfolgt die Prüfung unter Anlage 3b.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	ziehen. Das Ergebnis dieser Plausibilitätsprüfung vom April 2018 übersenden wir als **Anlage 1** ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 1b]*** und machen sie zum Gegenstand unserer Einwendungen. d) Die … hat im Nachgang zu der früh- zeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine eigene Auswirkungsanalyse bei der Ecostra GmbH - Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa in Auftrag gegeben, die am 16.01.2018 erstellt wurde. Diese Auswirkungsanalyse übersenden wir als **Anlage 2** ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 2a]*** und machen sie zum Gegenstand unserer Einwendungen. Ecostra hat nach Erhalt der neuen BBE- und Acocella-Gutachten geprüft, ob die eigene Auswirkungsanalyse hierdurch angepasst werden muss. Das Ergebnis hat Ecostra am 28.03.2018 in einer Plausibilitätsprüfung zusammengefasst, die wir übersenden als **Anlage 3** ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 2b]*** Diese Plausibilitätsprüfung machen wir ebenfalls zum Gegenstand unserer Einwendungen. e) Die … ist Mieterin …… und wäre von dem geplanten Vorhaben ebenfalls in erheblicher Weise betroffen. Der Eigentümer und Vermieter			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	dieses Grundstücks ist die ……. GmbH hat daher eine eigene Plausibilitätsprüfung bei der bulwiengesa AG in Auftrag gegeben. Diese Plausibilitätsprüfung vom 22.03.2018 übersenden wir als **Anlage 4** ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 3a]*** und machen sie ebenfalls vollumfänglich zum Gegenstand unserer Einwendungen. f) Die einzelnen Kritikpunkte der Gutachter an der Auswirkungsanalyse von BBE werden unter Ziffer C. III. thematisch geordnet zusammengefasst.			
II-15a. 21	**C. Rechtliche Würdigung** Der geplante Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" der Stadt Halle (Saale) kann nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden, da diese Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist und zudem auch nicht in abwägungsfehlerfreier Weise erfolgen kann. **I.** Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dem geplanten Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" fehlt es bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. 1. Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zur städtebaulichen Erforderlichkeit und zur geordneten städtebaulichen Entwicklung: siehe Punkt II-14b.3 2. zur Auseinandersetzung mit den Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden: Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fand eine Bewertung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung statt. Die Ergebnisse flossen in den Entwurf ein, eine detaillierte Benennung ist nicht erforderlich.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl., § 1 Rn. 26). Erforderlich ist eine Bauleitplanung daher nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24.03.2006, 10 D 2133/05, BauR 2006, 1696; Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26). Bauleitpläne sind somit dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 11/01, NVwZ 2003, 2114; Beschluss vom 26.01.2010, 4 B 43/09, ZfBR 2010, 376; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11, ZfBR 2013, 673). Der Gesetzgeber ermächtigt mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Gemeinde, diejenige städtebauliche Politik zu betreiben, die den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Beschluss vom 26.01.2010, 4 BN 43/09; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11). Eine Bauleitplanung muss daher einen bodenrechtlichen Bezug haben. Das bedeutet, dass die Bauleitplanung der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe bedarf (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 32). Ist eine Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauBG, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig (Battis, a.a.O., § 1 Rn. 26).			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	2. Keine Erfüllung dieser Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" nicht gerecht, weil die dadurch eingeleitete Bauleitplanung nicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese nicht gewährleistet. a) Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, weil der ehemalige Hela-Baumarkt-Standort leer steht und das Gebäude verfällt. Es gibt in zahlreichen Städten Flächen, die durch die Aufgabe der früheren Nutzung brach liegen. Eine Brachfläche begründet daher nicht automatisch ein städtebauliches Planungserfordernis und begründet erst Recht keine Befreiungen von den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, die zum Schutze zentraler Versorgungsbereiche erlassen wurden. b) Offensichtlich sind aber die von der Stadt Halle (Saale) genannten angeblichen städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte sind Bebauungspläne auch dann nicht erforderlich, wenn sie einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auch auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung ledig-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	lich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (allgemeine Meinung, vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.10.1996 - 4 B 180.96 -, BRS 58 Nr. 3; OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 - 10 A 1676/08 - Ziffer 2.2). Tatsächlich soll mit der Planung einzig und allein bezweckt werden, es dem Lebensmitteleinzelhändler Globus zu ermöglichen, einen Standort betreiben zu können, der exakt seinen subjektiven unternehmerischen Vorstellungen entspricht. Da der Standort zudem im Eigentum der Globus-Unternehmensgruppe steht, geht es Globus zudem lediglich darum, ein eigenes Grundstück nutzen und Miete an fremde Dritte einsparen zu können. Auffällig ist auch, dass in der Planbegründung keine Auseinandersetzung mit den Einwendungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgt. Insbesondere auf die zahlreichen und detaillierten Einwendungen der WCM Handelsmärkte XV GmbH & Co. KG vom 29.06.2017 wird nicht eingegangen, sondern stattdessen wird lediglich darauf verwiesen, dass durch das geplante Vorhaben nicht gegen das Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot verstoßen werden würde. c) Bereits aus diesen Gründen kann die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" nicht in rechtmäßiger Weise erfolgen, da er gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15a. 22	**II.** Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungs-planes - Verstoß gegen das Integra-tionsgebot Der geplante Standort widerspricht dem Ziel 48.2 des Landesentwick-lungsplanes Sachsen-Anhalt. Damit widerspricht der Bebauungsplan aber den Zielen der Raumordnung und wäre wegen des Verstoßes gern. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam. Nach Ziel 48.2 des Landesentwick-lungsplanes 2010 sind großflächige Einzelhandelsprojekte städtebaulich zu integrieren. Dieses Integrationsgebot ist vorlie-gend nicht erfüllt, denn bei dem ge-planten Standort handelt es sich um keinen städtebaulich integrierten Standort, auch wenn in der Begrün-dung zum Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Die-selstraße" und in dem „BBE-Gutachten III" behauptet wird, dass es sich bei dem geplanten Standort in der Dieselstraße um eine integrier-te Lage handeln würde. 1. Definition der städtebaulich inte-grierten Lagen a) Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nur dann vor, wenn diese Lage im engen räumlichen und funktiona-len Zusammenhang mit den zentra-len Versorgungsbereichen (in Form der Innenstadt) oder einem Nahver-sorgungszentrum steht (OVG Lüne-burg. Beschluss vom 17.05.2013, Az.: 1 ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 1 Rn. 109). Unter Nahversorgungszentren werden Versorgungsbereiche ver-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4 2. zur städtebaulichen Wirkung der Dieselstraße: Bei der Dieselstraße handelt es sich, anders als in der Einwen-dung angeführt nicht um eine vierspurige Ausfallstraße sondern um eine zweispurige Landess-straße mit beidseitigen Parkie-rungsanlagen sowie beidseitigen Rad- und Fußwegen. Die Straße besitzt sowohl auf Höhe der Roß-bachstraße als auch auf Höhe der Ottostraße im Bestand Lichtsig-nalanlage, die eine problemlose Querung für Fußgänger und Rad-fahrer ermöglichen. Auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum nördlich gelegenen Kraftwerk wird zusätz-lich eine Grundstückszufahrt zum Plangebiet geschaffen, die eben-falls mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet wird, so dass künftig auch hier eine Querung für Fuß-gänger und Radfahrer möglich sein wird. Die Dieselstraße stellt somit weder in ihrer baulichen Wirkung noch im faktischen Sinn eine Zäsur dar. 3. zur Anbindung des Planstan-dortes an den ÖPNV und zum Modal Split des Vorhabens: Der Planstandort ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Direkt vor dem Vorhabengrundstück befindet sich die Bushaltestelle „Ottostra-ße“, hier verkehren zwei Buslinien jeweils im 30-Minuten-Takt (zeit-lich versetzt um 15 Minuten). Die Straßenbahn- und Bushaltestelle „Damaschkestraße“ befindet sich in einer Entfernung von etwa 450		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	standen, die einen kleinen Einzugs-bereich, also innerhalb größerer Städte nur bestimmte Quartiere oder kleinere Orte, in ihrer Gesamtheit versorgen (Spannowsky. in: BeckOK BauGB, § 34 Rn. 55). Durch die Verknüpfung mit einem zentralen Versorgungsbereich oder einem Nahversorgungszentrum verfügt eine städtebaulich integrierte Lage daher über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, hat einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und ist in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr (OVG Lüneburg. Beschluss vom 17.05.2013, Az.: 1ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; OVG Lüneburg. Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 1 Rn. 109; Runkel, in: Spannowsky/Runkel/Goppel, ROG, 2010, § 4 Rn. 199). b) Eine ähnliche Definition verlangt für einen städtebaulich integrierten Standort, dass er für die Wohnbevölkerung gut erreichbar ist und mit seinen nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung sichert; daher ist es notwendig, dass sein Standort in einem Wohnsiedlungsbereich liegt, er überwiegend der Versorgung des Nahbereichs dient und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt (Janning. ZfBR 2014, 220, 223). Der Gutachter des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle definiert städtebaulich nicht integrierte Standorte als Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich,	m, also in fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich Merseburger Straße / Dieselstraße. Hier verkehren neben den oben genannten Buslinien auch die Straßenbahnlinien 2 und 5 (jeweils im 15-Minuten-Takt). Damit verfügt der Planstandort auch über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Der überwiegende Anteil von Kunden, die den Planstandort aufsuchen, wird mit dem PKW anreisen. Nach Erfahrungswerten ähnlicher Standorte liegt der der Anteil bei etwa 75%. Dies entspricht auch dem Wert aus "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV - Ausg. 2006), welche in der Verkehrstechnischen Untersuchung (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) als Grundannahme für die Verkehrserzeugung definiert wurde. Im Umkehrschluss bedeutet dieser Werte, dass 25% der Kunden Fußgänger, Fahrradfahrer oder ÖPNV-Nutzer sind. Dies stellt gegenüber dem Bestandsstandort im Halleschen Einkaufspark (HEP) eine deutliche Reduzierung des MIV-Anteils dar, da dieser Standort keine Fußwegebeziehungen zu Wohnbereichen besitzt, im fußläufigen Umfeld nur minimale Wohnanteile (40 Personen) aufweist und nur mittels einer im 30-Minuten-Takt verkehrenden Buslinie an das Hallesche ÖPNV-Netz angeschlossen ist. Von einer reinen Autokundenorientierung kann also keine Rede sein. Auch ist die Größe der Stellplatzanlage kein alleiniges Indiz für die Verkehrsmittelwahl der Besucher		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	d.h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese"-Standorte (vgl. Blatt 284 des Gutachtens von Junker + Kruse). c) Auf Blatt 7 der Planbegründung wird ausgeführt, dass der Begriff der städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LEP nicht gleichzusetzen sei mit dem Begriff des zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Gleichwohl greift die Stadt dann auf die Abgrenzung aus dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept zurück. Wie vorstehend ausgeführt, gibt es für den Bereich der Landesentwicklungsplanung jedoch eine Definition, auch wenn diese nicht für den Landesentwicklungsplan für Sachsen-Anhalt entwickelt wurde. Gleichwohl ist vorrangig auf eine solche Definition abzustellen und nicht auf Begriffsbestimmungen aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. 2. Geplanter Standort erfüllt nicht die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort Die vorstehend genannten Kriterien bzgl. des Integrationsgebots sind vorliegend nicht erfüllt. a) Geplanter Standort ist kein Teil eines zentralen Versorgungsbereiches (in Form der Innenstadt) oder eines Nahversorgungszentrums Der geplante Standort ist kein Teil des zentralen Versorgungsbereiches. Nach Blatt 187 des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) sind nur die Altstadt, die	/ Kunden. Hier ist das besondere Betreiberkonzept zu berücksichtigen, dass von einer höheren Verweildauer der Kunden ausgeht. Diese ist zum einen begründet durch die Verkaufsflächengröße zum anderen aber auch durch die Arrondierung des SB-Warenhauses mit weiteren attraktiven Angeboten (hauseigenen Gastronomie, zusätzliche Verkaufs- und Dienstleitungseinrichtungen in der vorgelagerten Shopzone). Aus dem vorgenannten lässt sich ableiten, dass es sich bei dem Planstandort eben nicht um einen autokundenorientierten „Grüne Wiese“-Standort handelt, sondern um einen solchen, einem Siedlungsbereich gerade zugeordnet ist. Eine reine Autokundenorientierung kann nicht erkannt werden, da der Markt für eine nicht unerhebliche Zahl von Einwohnern der Stadt Halle sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad und den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist. Natürlich ist der Standort auch mit dem Auto erreichbar und unter Berücksichtigung der heutigen Einkaufskultur wird das Auto auch keine nur untergeordnete Rolle spielen. Da dies aber heute für jeden Einzelhandel der Fall ist, folgt allein daraus nicht bereits eine reine Autokundenorientierung auf der „Grünen Wiese“. Insbesondere die Lage unmittelbar angrenzend an die Wohnsiedlungsbereiche auf der einen Seite und die Abgrenzung durch die Bahn auf der anderen Seite unterstreichen dies.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Nebenzentren Vogelweide und Südstadt sowie 7 Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen. Das Nahversorgungszentrum Vogelweise als nächstgelegener zentrale Versorgungsbereich ist jedoch mindestens 1,5 km entfernt. b) Geplanter Standort ist kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich und kann auch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden aa) Der geplante Standort in der Dieselstraße ist auch kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich. Denn ihm fehlt jegliches vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot. bb) Nach Presseberichten führt die Stadt Halle derzeit eine Überarbeitung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch. Sofern die Stadt Halle (Saale) beabsichtigten sollte, im Rahmen dieser Überarbeitung den geplanten Standort in der Dieselstraße als einen zentralen Versorgungsbereich auszuweisen, wäre diese rechtswidrig. Wie vorstehend auf Seite 19 ausgeführt, zeichnet sich ein zentraler Versorgungsbereich dadurch aus, dass es sich um ein räumlich abgegrenztes Gebiet handelt, in dem Einzelhandelsbetriebe und Einrichtungen des Dienstleistungssektors vorhanden sind, die der Bevölkerung ein umfassendes Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbietet, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegt und über eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08, NVwZ 2010, 590; Schrödter, in: Schrödter,			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	BauGB, 8. Auflage 2015, § 9 Rn. 261). Ein zentraler Versorgungsbereich ist daher nur dann möglich, wenn er in einer integrierten Lage liegt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08, NVwZ 2010, 590). (1) Der geplante Standort verfügt über kein breites Angebot an Waren oder Dienstleistungen. Der geplante Standort würde lediglich den geplanten Globus-Standort umfassen. (2) Östlich des Standortes befinden sich Bahngleise und Wälder als Zäsuren. Nördlich des Grundstücks sind ein Heizkraftwerk sowie ein Autohandel vorhanden. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Fressnapf-Tierbedarfs-Geschäft. Die nächste Wohnbebauung ist mehr als 200 Meter entfernt und befindet sich aus schließlich nordwestlich des geplanten Globus-Standortes, weitere Wohngebäude mit umliegender Wohnbevölkerung sind nicht vorhanden. Zwischen der im Nordwesten befindlichen Wohnbebauung und dem geplanten Globus-Standort liegt zudem eine vierspurige Ausfallstraße als Zäsur, die fußläufig nur sehr schwer überwunden werden kann. Die vorhanden Zäsurwirkungen können - entgegen den Ausführungen auf Blatt 20 ff. des „BBE-Gutachtens III - nicht dazu führen, die Zahl der Bewohner als verhältnismäßig hoch einzustufen. Bei städtebaulich nicht integrierten Standorten sind solche Merkmale geradezu charakteristisch. Die Umgebung ist daher eindeutig gewerblich geprägt und verfügt (abgesehen von zwei Lebensmittelhändler und dem Tierfuttermarkt) über keine Versorgungs- und Dienstleis-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	tungseinrichtungen. Der geplante Standort steht daher solitär in einem gewerblich geprägten Umfeld. Der Standort liegt damit insgesamt am Rande des Siedlungszusam-menhangs. Dass es sich hierbei um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, zeigt sich bereits an dessen Vornutzung als Baumarkt und an der fehlenden Berücksichti-gung als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im beschlosse-nen Einzelhandels- und Zentrenkon-zept der Stadt Halle. (3) Im Umkreis von 600 Meter leben lediglich 1.819 Einwohner. Damit verfügt der geplante Standort über keinerlei wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich, sondern die Kunden müssten alle mit dem Auto zu dem geplanten Standort fahren. (4) Entgegen den Ausführungen auf Blatt 22 der Planbegründung ist die Anbindung an den öffentlichen Per-sonenverkehr sehr schlecht. (a) Die Bushaltestelle vor dem ge-planten Globus-Standort wird nur alle 30 Minuten angefahren, was für die Kunden eine zu unattraktive Taktung ist, so dass kaum Kunden mit dem Bus kommen würden. (b) Die nächste Straßenbahnhalte-stelle mit einer viertelstündigen Tak-tung ist fünf Gehminuten von dem geplanten Standort entfernt. Kaum einer der Kunden wird jedoch bereit sein, seinen Einkauf fünf Minuten bis zur Straßenbahnhaltestelle zu Fuß zu transportieren. Die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr ist daher so unattraktiv, dass faktisch keine Anbindung an den ÖPNV be-steht. Der geplante Standort würde			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	daher letztlich nur von motorisierten Kunden frequentiert werden. Der Standort ist daher erkennbar auf den motorisierten Kundenverkehr ausgerichtet. An dem Standort hat sich hinsichtlich der fehlenden Wohnbevölkerung in den letzten Jahren nichts geändert, so dass es sich immer noch um einen klassischen Standort auf der grünen Wiese handelt, der auf die motorisierte Kundschaft abzielt. (c) Auch Globus und die Stadt Halle gehen davon aus, dass ein großer Anteil der Kunden mit dem Auto kommt. Auf Blatt 36 der Planbegründung wird ausgeführt, dass die Stellplätze ca. 900 betragen werden. Nach Nr. 3.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) ist bei großflächigem Einzelhandel außerhalb von Kerngebieten ein Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsnutzfläche erforderlich. Nach § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung, der Stadt (Halle) sind, soweit Mindest- und Höchstzahlen vorgegeben sind, die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. 900 Stellplätze entsprechen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.700 qm einem Stellplatz pro ca. 12 qm Verkaufsfläche. Ein Wert von 12 qm entspricht jedoch dem unteren Ende der Bandbreite und weist daher darauf hin, dass ein besonders hoher Anteil an motorisierten Kunden erwartet wird. Die Stadt begründet dieses Verhältnis zwar mit damit, dass von einer besonders langen Verweildauer der Kunden ausgegangen würde. Worauf			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	diese Annahme beruht, wird jedoch nicht dargelegt, so dass es sich um eine ersichtlich vorgeschobene Behauptung handelt. Da der Standort und seine nähere Umgebung außer dem geplanten Globus-Standort keinerlei Grund zur Anreise bietet, besteht daher kein Grund zur Annahme, dass die Kunden eine besonders lange Verweildauer in dem Globus-Markt haben könnten, weil sie in dem Geschäft „flanieren" würden oder einen „entspannten Samstag Nachmittag" dort verbringen würden, wie es in innerstädtischen Lagen der Fall sein kann. (d) Am Rande sei erwähnt, dass Globus und BBE selbst davon ausgehen, dass ein großer Teil der Kunden „Bestandskunden" des bisherigen Globus-Marktes im HEP sind. Das HEP zielt aber vorrangig auf motorisierte Kunden ab, so dass der „typische" Bestandskunde des Globus im HEP mit dem Auto anreist. Dass er dies in der Dieselstraße nicht mehr tun würde, sondern stattdessen zu Fuß oder mit dem Bus anreist, ist nicht nachvollziehbar und wird nicht einmal von BBE oder der Stadt Halle (Saale) behauptet. (5) Bei dem geplanten Standort handelt es sich daher um einen Standort auf der „grünen Wiese". Ein Standort auf der „grünen Wiese" kann jedoch unter keinen Umständen ein zentraler Versorgungsbereich sein, selbst wenn er Aufgaben eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt (OVG Münster, Urteil vom 15.02.2012 - 10 D 32/11 NE, BeckRS 2012, 48250; Schrödter, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 9 Rn. 269; Söfker, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, § 9 Rn. 242b).			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	(6) Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Bei der Entwicklung noch nicht bestehender zentraler Versorgungsbereiche ist es nach der Rechtsprechung zur Vermeidung des Anscheins der Willkür erforderlich, dass die Eignung und die städtebauliche Motivation für die geplante Begrenzung des zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichs nachvollziehbar begründet wird. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang daher hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs in absehbarer Zeit über die theoretische Möglichkeit hinaus wahrscheinlich ist beziehungsweise durch Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint. Der verlautbarte Wille des Plangebers allein, einen konkret bestimmten räumlichen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickeln zu wollen, reicht demgegenüber nicht aus (OVG Münster, Urteil vom 15.02.2012, Az.: 10 D 32/11 NE, BeckRS 2012, 48250). Die Stadt Halle (Saale) kann daher nicht nach freiem Belieben zentrale Versorgungsbereiche festsetzen, sondern kann sie nur an solchen Standorten festsetzen, die auch die materiellen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen. Wie vorstehend ausgeführt, erfüllt der geplante Standort in der Dieselstraße jedoch nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich, denn es handelt sich insbesondere weder um eine städte-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	baulich integrierte Lage noch ist ein breites Waren- und Dienstleistungs-angebot vorhanden. Eine Festsetzung dieses Standortes als zentraler Versorgungsbereich wäre daher willkürlich und damit un-wirksam. c) Kein „Anschmiegen" des geplan-ten Standorts an einen benachbarten zentralen Versorgungsbereich Nach der Rechtsprechung kann ein städtebaulich integrierter Standort auch dann vorliegen, wenn er sich räumlich an einen zentralen Versor-gungsbereich „anschmiegt" und den zentralen Versorgungsbereich funkti-onal ergänzt. Eine funktionale Er-gänzung liegt jedoch nur dann vor, wenn sich der großflächige Einzel-handelsbetriebe dem zentralen Ver-sorgungsbereich unterordnet, wofür er räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen darf, welcher gleichberechtigt neben die Innen-stadt tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann (OVG Lüne-burg. Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794). Ein solches „Anschmiegen" liegt je-doch nicht vor. Die Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbe-reich (Vogelweide) beträgt 1,5 km und ist daher bereits räumlich viel zu weit entfernt, um noch einen Zu-sammenhang zwischen einem zent-ralen Versorgungsbereich und den geplanten Globus-Standort annehmen zu können. Auch hat der geplante Globus-Standort auf Grund seiner geplanten Verkaufsfläche von 9.860 qm keine			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	dienende Funktion gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich, sondern würde eine eigene Dominante darstellen. Auch strebt Globus mit seinem Standort keinerlei Verbindung zur Umgebung an, sondern möchte sowohl konzeptionell als auch räumlich unabhängig sein. d) Zwischenergebnis bzgl. Integrationsgebot Da somit keines der erforderlichen Kriterien für einen städtebaulich integrierten Standort erfüllt ist, handelt es sich bei dem geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße somit um keinen städtebaulich integrierten Standort. Der Bebauungsplan würde daher gegen Ziel 48.2 des LEP Sachsen-Anhalt verstoßen und damit gegen ein Ziel der Raumordnung. Der Bebauungsplan würde damit gegen § 4 ROG und gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.			
II-15a. 23	**III.** Keine Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes - Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot Das Vorhaben verstößt ferner gegen Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt. Damit widerspricht der Bebauungsplan aber den Zielen der Raumordnung und wäre wegen des Verstoßes gern. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam. Nach Ziel 48.3 darf ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Nach der Begründung des Ziels 48.3 ist auf Grund dieses sog. Beeinträchti-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkt II-15a.8 2. zur Ermittlung der Planumsätze (Worst-Case-Ansatz): siehe Punkt II-15a.10 zur Tauglichkeit der Gutachter: Die BBE Handelsberatung und das Büro Dr. Acocella sind bundesweit agierende und anerkannte Gutachter mit großer Erfahrung bei der Erstellung von Einzelhandelsgutachten. Die von den Büros ver-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	gungsverbot zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Das Beeinträchtigungsverbot ist dann verletzt, wenn durch ein Vorhaben das wirtschaftliche Umfeld des Einzelhandels verändert und sich die Konkurrenzsituation verschlechtert. Eine solche Veränderung und Verschlechterung ist dann relevant, wenn ein Umschlagen von rein wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen stattzufinden droht. Maßgeblich hierfür sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen. Ein bestimmter Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Rechtsprechung ist jedoch anerkannt, dass regelmäßig Umsatzverluste von mehr als 10 % gewichtig sind. Dabei handelt es sich jedoch um keinen starren Grenzwert, jedoch zumindest um einen Anhaltswert (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936; OVG NRW, Urteil vom 06.06.2005, Az.: 10 D 145/04, BeckRS 2005, 28722; OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013, Az.: 7 D 19/13, BeckRS 2013, 57326; OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 7 D 89/14, BeckRS 2016, 53562; VGH Baden-Württemberg. Urteil vom 24.10.2017, Az.:5 S 1003/16, BeckRS 2017, 137378). Auch die von der Stadt Halle und Globus beauftragten Gutachten nehmen den Schwellenwert in Höhe von 10 Prozent an (Blatt 26 des A-cocella-Gutachtens; Blatt 48 des „BBE-Gutachtens III"; Blatt 45 des „BBE-Gutachtens III").	wendeten Methoden entsprechen den von der Rechtsprechung definierten Erfordernissen. Die Plausibilität des methodischen Ansatzes wurde mit den Gutachten des Büros Dr. Acocella, zuletzt vom 04.12.2018, nochmals bestätigt. 3. zum Einfluss auf die verbrauchernahe Versorgung: siehe Punkt II-15a.8 Bezüglich der Einschätzung der Ergebnisse der Gutachter ecostra, bulwiengesa und Lademann wird auf die Stellungnahmen zu diesen Gutachten in den Anlagen 1c, 2c und 3b zur Abwägung verwiesen. 4.zu Filialisten Grundsätzlich sind auch Betriebsschließungen von bundesweit agierenden Filialunternehmen möglich, wobei gerade im Lebensmittelhandel ersatzlose Schließungen eher selten vorkommen. Dies beruht auf folgenden Fakten: • Filialunternehmen versuchen grundsätzlich eine möglichst kleinräumige Abdeckung mit ihren jeweiligen Märkten abzusichern. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit einer flächendeckenden Präsens und entsprechenden Marktdurchdringung. • Bundesweit ist kein Trend vorhanden, dass Discounter oder Supermärkte in unmittelbarer räumlicher Nähe zu SB-Warenhäusern ihre Filialen flächendeckend schließen. Dies zeigt sich auch in Halle, da in räumlicher Nähe zu SB-Warenhäusern / Verbrauchermärkten ebenfalls auch andere Betriebsformen des Lebensmittelhandels vorhanden sind. Beispie-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Die von der Stadt Halle (Saale) und Globus eingeholten Auswirkungsanalysen kommen zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Standort maximal 7 bis 8 Prozent Umsatzumverteilungen zu Lasten des Einzugsbereiches ausgehen würden. Diese Gutachten leiden jedoch unter zahlreichen erheblichen methodischen Fehlern. Auf Grund dieser methodischen Mängel stellt das „BBE-Gutachten III" daher keinen Nachweis dafür dar, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Die Umsatzumverteilungen zu Lasten zentralen Versorgungsbereichen liegen bei methodisch zutreffender Analyse der Kaufkraftströme im deutlich zweistelligen Prozentbereich, so dass das Vorhaben gegen das Beeinträchtigungsverbot des Ziels 48.3 des LEP verstößt. Im Einzelnen: 1. Anforderungen an die Auswirkungsanalysen Für den Nachweis, dass von einem geplanten Vorhaben keine städtebaulich schädlichen Umsatzumverteilungen ausgehen, wird regelmäßig eine Auswirkungsanalyse verlangt. Damit durch eine solche Auswirkungsanalyse die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen werden kann, stellt die Rechtsprechung verschiedene methodische Anforderungen an eine solche Auswirkungsanalyse. Nach der Rechtsprechung muss daher sichergestellt sein, dass auch bei realitätsnaher Betrachtung des „worst case", also des aus Sicht der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche unter realistischen Annahmen des ungünstigsten Falles, keine	le sind Globus – Aldi (HEP Leipziger Straße), Kaufland – Lidl (Kauflandcenter Südstadtring), real – Aldi (Neustadt Centrum An der Magistrale), E-Center – Aldi (Hermes-Areal Hermesstraße) oder real – Aldi (Halle Center in Peißen). • Filialunternehmen des Lebensmittelhandels erwirtschaften eine hohe Flächenleistung, die ebenfalls eine hohe Leistungsstärke bedingt. Somit sind bei einem „verträglichen“ Umsatzrückgang noch keine standortgefährdenden Auswirkungen zu erwarten. Insbesondere können Verluste einer Filiale aufgefangen werden. • Die in Halle bestehenden Lebensmittelmärkte (v.a. Discounter und Supermärkte) sind aktuell größtenteils bemüht, im Rahmen einer Standortoptimierung ihre Verkaufsflächen zu erweitern. Da sich diese Betriebe – die auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen - somit flächenseitig erweitern und optimal positionieren, ist von einer hohen Widerstandskraft dieser Filialbetriebe auszugehen. • In Halle hat sich die Anzahl der Discounter und Supermärkte im Vergleich der Jahre 2010 und 2017 – trotz der hohen Angebotsdichte und des starken Wettbewerbs – nicht vermindert. Die maßgeblichen Veränderungen in der Lebensmittelbranche in Halle waren in den letzten Jahren u.a. durch verschiedene Absiedlungen von Lebensmittelmärkten geprägt, die jedoch durch zahlreiche Neuansiedlungen überkompensiert wurden. Der Rückzug von Märkten resultierte vor allem aus Gründen der Standortoptimierung, da verschiedene Standorte von Lebensmittelmärkten in Bezug auf ihre Größe bzw. ihre Standortqua-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	städtebaulich schädlichen Umsatzumverteilungen bestehen (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936; OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 7 D 89/14, BeckRS 2016, 53562). Damit eine solche Auswirkungsanalyse für das Gericht eine belastbare Prognose darstellt, muss die Auswirkungsanalyse mit den im maßgebenden Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sein. Das Gericht prüft dabei die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode, die zutreffende Ermittlung des zugrunde liegenden Sachverhalts und die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung. Zudem muss die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen stehen, die mit ihr gerechtfertigt werden sollen (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936; OVG NRW, Urteil vom 28.09.2016, Az.: 7 D 89/14, BeckRS 2016, 53562). Wie der von der Stadt Halle (Saale) beauftragte Gutachter Dr. Acocella zutreffend ausführt (Blatt 11 des Acocella-Gutachtens), ist für die worst-case-Betrachtung daher von entscheidender Bedeutung, dass für das Vorhaben möglichst nachteilige Eckdaten gewählt werden, damit die mit jeder Prognose immanent verbundenen Unsicherheiten minimiert und damit mögliche Unterbewertungen der potenziellen Auswirkungen vermieden werden. Dieser worst-case-Ansatz kann nach Blatt 11 des Acocella-Gutachtens in verschiedener Weise berücksichtigt werden:	lität nicht mehr optimal aufgestellt werden. Insgesamt erfolgte seit dem Jahr 2010 eine Absiedlung von zehn Lebensmittelmärkten, wobei ein Rückgang der Lebensmittelverkaufsfläche um insgesamt rd. 6.200 m² zu verzeichnen war. Die Aufgabe von Märkten erfolgte dabei ausschließlich durch Lebensmitteldiscounter. Im gleichen Zeitraum erfolgten jedoch insgesamt 15 Neueröffnungen mit einem Flächenumfang von rd. 16.200 m². Neben dem expansiven Anbieter Netto Marken-Discount war auch eine verstärkte Ansiedlung von Supermarktkonzepten zu beobachten. Somit ist trotz der hohen Flächenausstattung in Halle keine flächendeckende Schließung von Lebensmittelmärkten zu beobachten; im Gegenteil erfolgt ein Ausbau der jeweiligen Marktposition der einzelnen Betreiber. Zum Systemwettbewerb: Für den HEP-Standort wurde nach der Verlagerung von Globus ein angebotsgleiches SB-Warenhaus angenommen, dass in Bezug auf die Sortimentszusammensetzung bzw. den Betriebstyp völlig identisch mit dem Globus SB-Warenhaus ist. Auf Grund der gleichartigen Ausrichtung sind für diesen Anbieter die höchsten Umsatzverluste zu erwarten, zumal die Entfernung vom HEP zu dem Globus-Planstandort in der Dieselstraße nur wenige Fahrminuten beträgt. Die jeweiligen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter, Bio-Markt, SB-Geschäft etc.) induzieren untereinander die höchsten bzw. intensivsten Wettbewerbsbe-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	- Für das Planvorhaben tendenziell höhere Flächenleistung und Vernachlässigung von Rand-/ Ergänzungssortimenten mit sehr geringen Verkaufsflächen / Umsatzanteilen, - möglichst geringe Anzahl an Untersuchungsstädten bzw. -stadtteilen/ -teilbereichen, d.h. ein in der Tendenz eher zu kleines Einzugsgebiet, - keine Überschätzung des Bestandsumsatzes innerhalb des Einzugsgebietes, - möglichst hoher Anteil des Planumsatzes aus dem gewählten Einzugsgebiet, d.h. geringer Anteil an Streuumsätzen, - Konzentration der Umverteilungen auf die Untersuchungsstädte, - keine Berücksichtigung von bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets - oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen. 2. Untauglichkeit der BBE-Gutachten und der Acocella-Plausibilitätsprüfung Das „BBE-Gutachten III" und das Acocella-Gutachten sind nicht dazu geeignet, nachzuweisen, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) ausgehen, denn sie leiden an zahlreichen methodischen Mängel. Es ist daher unter Betrachtung des worst-case-Erfordernisses nicht sichergestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen. a) Unzutreffende Prognose bzgl. der voraussichtlichen Umsatzzahlen	ziehungen. Dies beruht vor allem auf der Positionierung der jeweiligen Märkte bzw. Betriebstypen, die jeweils einen unterschiedlichen Zielgruppenfokus besitzen. So wird beispielweise vorwiegend - der Einkauf von Frischeprodukten und qualitativ höherwertigen Lebensmitteln bei Supermärkten, - der preisorientierte Einkauf bei Discountern, - der Einkauf von Bio-Produkten in Bio-Märkten oder - der sog. „Wochenendeinkauf“ / „Vorratskauf“ vorwiegend bei SB-Warenhäusern/ Verbrauchermärkten getätigt. Somit haben bei einem Marktzutritt eines neuen Betriebes vergleichbare bzw. konzeptionell ähnlich ausgerichtete Anbieter in der Praxis den maßgeblichen Teil der Umsatzumlenkungen zu verkraften. Alle Betriebsformen des Lebensmittelhandels stehen zwar grundsätzlich in Konkurrenz zueinander, wobei auf Basis der jeweiligen betriebstypenspezifischen Positionierung eine unterschiedliche Konkurrenzintensität besteht. Dies erklärt sich neben der preislichen Positionierung v.a. auch aus der Sortimentszusammensetzung der einzelnen Betriebstypen in Bezug auf ihre Artikelzahl, da hier hohe Unterschiede hinsichtlich der Auswahlbreite und -tiefe bestehen. So kann bspw. ein Discounter oder ein Supermarkt bei Weitem nicht die gleiche Sortimentsbreite wie ein SB-Warenhaus anbieten; ebenso wie die Artikelzahl eines SB-Warenhauses weit über der eines Verbrauchermarktes (Großer		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Eine wesentliche Voraussetzung für eine belastbare Prognose ist, dass die voraussichtlichen Umsätze des geplanten Vorhabens methodisch zutreffend ermittelt werden (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936). Die von BBE zu Grunde gelegten voraussichtlichen Umsatzzahlen für den geplanten Standort in der Dieselstraße sind jedoch nicht nachvollziehbar. aa) Der für den geplanten Standort angenommene Gesamtumsatz von 48,05 Mio. Euro ist zu niedrig, denn dieser Umsatz umfasst tatsächlich lediglich den Lebensmittel-Bereich und nicht auch die Segmente „Food I" und „Food II". (1) Auf Blatt 41 des „BBE-Gutachten III" wird das Marktpotential im Einzugsbereich für die „Branche Lebensmittel" ermittelt. Das Marktpotential beträgt demnach 546,87 Mio. Euro (ecostra hat Nahrungs- und Genussmittel ein Gesamtumsatz von 573,6 Mio. Euro ermittelt, vgl. Blatt 36 des ecostra-Gutachtens). Auf Blatt 50 des „BBE-Gutachten III" wird die Marktanteilsprognose erstellt, wonach ein Umsatz an dem geplanten Standort in Höhe von 48,05 Mio. Euro erwartet wird. Dieser Umsatz von 48,05 Mio. Euro wird als Gesamtumsatz zu Grunde gelegt und auf Blatt 51 des „BBE-Gutachten III" auf die Sortimente „Food", ,,Non-Food I" und „Non-Food II" aufgeteilt. Für „Food" wird daraus ein Umsatz von 36,80 Mio. Euro ermittelt und der späteren Umsatzumverteilungsberechnung zu Grunde gelegt. Diese Aufteilung ist jedoch metho-	Supermarkt) liegt. Da sich so bspw. innerhalb von einzelnen Warengruppen auf Grund des unterschiedlichen Angebots naturgemäß keine direkten Konkurrenzbeziehungen ergeben können (gewisse Waren bzw. Warengruppen werden nun mal bspw. in einem Discounter oder in einem Supermarkt überhaupt gar nicht angeboten, so dass sich hier gar keine Wettbewerbsbeziehungen zu einem SB-Warenhaus ergeben können), sind jeweils differenzierte Auswirkungen auf andere Betriebstypen oder flächenseitig kleinere Märkte die Folge. Somit hat ein SB-Warenhaus die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen zu einem vergleichbaren Anbieter. Die unterschiedlichen direkten Konkurrenzbeziehungen werden auch in der Praxis deutlich, da sich bspw. Discounter auch in unmittelbarer Nähe zu SB-Warenhäusern befinden und hier standortsichernde Erlöse erwirtschaften können. Demgegenüber sind bspw. zwei SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte grundsätzlich nicht in einem Standortverbund (nicht nur in Halle) vorzufinden, da zwei gleichartig ausgerichtete Betriebe mit einer gleichen konzeptionellen Positionierung keine standortsichernden Erträge erwirtschaften könnten. In diesem Beispiel wird der Systemwettbewerb deutlich, da ansonsten auch eine solche Standortkombination möglich und gängig wäre. Grundsätzlich ist bundesweit kein Trend zu erkennen, dass andersartige Betriebstypen (d.h. Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) ihre Filialen bei einem bestehenden Standortverbund flächendeckend schließen würden. Dies zeigt sich auch in Halle, da in unmittelbarer		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	disch unzutreffend, denn das ermittelte Gesamtmarktpotential umfasst nur die „Branche Lebensmittel". Damit betrifft der Marktanteil von 48,05 Mio. Euro ebenfalls nur die Branche Lebensmittel (vgl. Blatt 95 des ecostra-Gutachtens und Blatt 19 des bulwiengesa-Gutachtens. (2) Bei methodisch korrekter Berechnung des Gesamtumsatzes wäre für den gesamten geplanten Standort daher ein Gesamtumsatz in Höhe von 59,3 Mio. Euro zu Grunde zu legen (vgl. Blatt 19 des bulwiengesa-Gutachtens). Diese 59,3 Mio. Euro wären im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnungen zu Grunde zu legen gewesen. Ecostra hatte im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse einem Gesamtumsatz von 52,3 Mio. Euro ermittelt, was eine Flächenproduktivität von 5.700 Euro pro qm Verkaufsfläche entspricht (vgl. Blatt 92 des Ecostra-Gutachtens). Dabei ist zu berücksichtigen, dass in dem Ecostra-Gutachten nur eine Verkaufsfläche des SB-Warenhauses von 8.570 zu Grunde gelegt wurde, d. h. 690 qm weniger als nach den gegenwärtig geplanten 9.260 qm. Bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von 5.700 Euro pro qm Verkaufsfläche würde daher auf dieser zusätzlichen Verkaufsfläche ein voraussichtlicher Umsatz von 3,933 Mio. Euro erzielt werden. Der Gesamtumsatz nach dem Ecostra-Gutachten würde daher bei ca. 56,23 Mio. Euro liegen. bb) Dass die zu Grunde gelegten Umsatzzahlen nicht belastbar sind, zeigt sich insbesondere auch an folgendem Umstand: in einer ersten Auswirkungsanalyse von BBE vom 05.09.2016 wurde (BBE-Gutachten I) eine Verkaufsfläche von 8.570 qm	Nähe zu bestehenden SB-Warenhäusern/ Verbraucher-/ Supermärkten ebenfalls auch andere Betriebsformen des Lebensmittelhandels angesiedelt sind. Beispiele sind - Globus – Aldi (HEP Leipziger Straße), - Kaufland – Lidl (Kaufland-center Südstadtring), - real – Aldi (Neustadt Centrum An der Magistrale), - E-Center – Aldi (Hermes-Areal Hermesstraße), - REWE – Lidl (Krausenstraße) oder - real – Aldi (Halle Center in Peißen). Demzufolge wird deutlich, dass sich der Wettbewerb vorwiegend unter gleichartig ausgerichteten Betrieben vollzieht und andersartig positionierte Lebensmittelmärkte gegeneinander deutlich geringere Wettbewerbsbeziehungen besitzen. Das rechtfertigt den Betrachtungsansatz des Systemwettbewerbes. Sie dazu auch die Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017 von der BBE Handelsberatung vom 26.11.2018 (siehe Anlage 5 der Abwägung).		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	mit einem Umsatz von 47,92 Mio. Euro angegeben. In den Auswir-kungsanalysen vom 04.05.2017 (BBE-Gutachten II) und 30.11.2017 (BBE-Gutachten III) wird eine Ver-kaufsfläche von 9.860 qm mit einem Umsatz von 48,05 Mio. Euro zu Grunde gelegt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche um 690 qm soll aber angeblich nur zu einem zusätzlichen Umsatz von ca. 130.000 Euro führen. Das würde bedeuten, dass auf dieser Fläche nur eine jährliche Umsatzproduktivität von ca. 190 Euro pro qm Verkaufs-fläche erwartet wird. Gegenüber der üblichen Flächenproduktivität von 5.200 Euro pro qm Verkaufsfläche wären das lediglich 3,6 Prozent und wäre betriebswirtschaftlich daher nicht einmal ansatzweise vertretbar. Dies belegt, dass die Umsatzprogno-sen rein ergebnisbezogen zu Grunde gelegt wurden und nicht nach den tatsächlich zu erwartenden Umsät-zen. cc) Auch sind die Umsätze im Non-Food-II-Bereich deutlich zu niedrig angesetzt, denn die Raumleistung bei diesen Sortiment ist deutlich zu niedrig (vgl. Blatt 19 des Lademann-Gutachtens II). dd) Auch ist es fehlerhaft, dass die Umsätze aus dem Mailbereich nicht in die Umsatzumverteilungsberech-nungen einfließen, sondern von BBE als eigenständige Betriebe behandelt werden, die angeblich mit dem ge-planten Globus-Standort in keiner Beziehung stehen würden (vgl. Blatt 24 des Lademann-Gutachtens I und Blatt 22 des Lademann-Gutachtens II). b) Unzureichende Differenzierung nach den Sortimenten			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	In den drei BBE-Gutachten werden lediglich die Sortimentsgruppen „Food", ,,Non Food I" und „Non-Food II" gebildet. Hierdurch werden die sortimentsspezifischen Umsatzumverteilungen nicht identifizierbar, so dass insbesondere nicht sichergestellt ist, dass für keines der einzelnen Sortimente innerhalb der drei Sortimentsgruppen schädliche Auswirkungen ausgehen (vgl. hierzu auch Lademann-Gutachten I, Blatt 16). Eine genauere Sortimentsaufspaltung und die damit verbundenen Umsatzumverteilungen für die einzelnen Sortimente wird von BBE lediglich für den Bereich „Non-Food II" vorgenommen (Blatt 118 ff. des „BBE-Gutachtens III"). Es wäre daher erforderlich gewesen, dass auch für den „Food"- und „Non-Food I"-Bereich eine jeweils sortimentsspezifische Umsatzumverteilungsprognose erstellt wird, um so eine genaue Prüfung der voraussichtlichen Umsatzumverteilungen vornehmen zu können. Denn die Flächenproduktivität der einzelnen Sortimente ist sehr unterschiedlich (vgl. hierzu auch Lademann-Gutachten I, Blatt 16). Diese fehlende Differenzierung stellt einen schweren Mangel dar, weil hierdurch Umsatzumverteilungen kaschiert werden können (vgl. hierzu auch die Kritik bei Dr. Acocella, Blatt 15 ff. mit anschaulichem Beispiel). Das „BBE-Gutachten III" bildet daher auch in dieser Hinsicht nicht das Worst-Case-Szenario ab. c) Fehlende Übersicht der Gesamtverkaufsflächen im Einzugsgebiet Der von der Stadt Halle (Saale) be-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	auftragte Gutachter Dr. Acocella rügt auf Blatt 19 seiner Stellungnahme zu Recht, dass eine Gesamtübersicht über die Verkaufsflächen und deren Flächenproduktivität (aufgeteilt nach Sortimentsgruppen) im Einzugsbereich fehlt. d) Willkürliche Zonenbildung und nicht nachvollziehbare Annahme der Kundenströme Auf Blatt 50 des „BBE-Gutachtens III" wird der Marktanteil des geplanten Globus Marktes ermittelt. Dabei werden drei ringformartige Zonen um das geplante Vorhaben herum gebildet. Für jede dieser drei Zonen wird ein Marktpotenzial sowie ein dazugehöriger Marktanteil des geplanten Globus-Standortes ermittelt. Daraus leitet BBE dann die voraussichtlichen Umsätze des geplanten Globus-Standortes ab und kommt zu einem voraussichtlichen Gesamtumsatz des geplanten Globus-Standortes von 48,05 Mio. Euro. aa) Unabhängig von dem Umstand, dass der Umsatz von 48,05 Mio. Euro zu niedrig ist (vgl. vorstehend Seite 27), ist die Verteilung des prognostizierten Umsatzes zwischen den drei Zonen nicht nachvollziehbar, da sie nicht näher erläutert wird. Es wird stattdessen zur Begründung auf Blatt 38 des „BBE-Gutachtens III" lediglich auf nebulöse „Kundenherkunftsanalysen" von Juni und November 2015 verwiesen. Wer diese Kundenherkunftsanalysen erstellt hat und ob diese auf wissenschaftlicher Basis erfolgte, kann daher nicht beurteilt werden. Dem Gutachten fehlt daher die notwendige Transparenz, die jedoch zwingend erforderlich ist, um eine verlässliche Bewertungsgrundlage zu			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	sein (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936). Auch ist zu berücksichtigen, dass sich diese Kundenherkunftsdaten auf das HEP beziehen und damit auf ein Einkaufszentrum, in dem neben Globus auch andere Unternehmen ansässig sind (u. a. Aldi, Rossmann, Deichmann, H&M, New Yorker). Ob die angebliche Kundenherkunftsabfrage sich nur auf die Globus-Kunden bezieht oder auf alle Kunden des HEP, ist nicht bekannt. Diese „Kundenherkunftsanalysen" sind daher eine „black box" und nicht geeignet, eine Zonenaufteilung für eine Auswirkungsanalyse zu begründen (vgl. hierzu auch die Gutachten von Lademann, Blatt 19 und ecostra-Stellungnahme, Blatt 7). bb) Auch ist zu berücksichtigen, dass die Kunden im HEP oftmals nicht nur wegen Globus in das HEP gekommen sind. Die große Bandbreite des Sortiments und die damit verbundene Möglichkeit, viele Einkäufe auf einmal erledigen zu können, führt dazu, dass viele Kunden bereit sind, auch längere Anfahrtswege in Kauf zu nehmen. Aus diesem Grund ist der Anteil der Kunden aus der Zone III im HEP größer ist als in einem solitären Lebensmittelmarkt. Ein solitärer Lebensmittelmarkt ist hingegen in deutlichem größerem Maß auf den periodischen Bedarf ausgerichtet als ein Einkaufszentrum mit einem hohen Textil händler-Anteil, so dass Kunden auf den Entfernungsaspekt deutlich sensibler reagieren als bei Einkaufszentren (sog. ,,Distanzwiderstand"). Der Distanzwiderstand führt daher dazu, dass sich Kunden-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Entfernungen für einen solitären Lebensmittelmarkt deutlich stärker auswirken als für ein Einkaufszentrum mit einer breiten Angebotspalette, so dass der Anteil der Kunden aus der Zone I deutlich höher ist als in einem Einkaufszentrum. Der geplante Standort in der Dieselstraße wird daher seinen Umsatz in deutlich größerem Umfang mit Kunden aus der Zone I erzielen müssen, als von BBE angenommen. Die Umsatzumverteilungsberechnungen von BBE legen daher einen methodisch unvertretbar hohen Anteil an Kunden aus der Zone II und Zone III zu Grunde. Die tatsächlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten der Zone I (und damit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle) wurden daher offensichtlich bewusst kleingerechnet. Diesen methodischen Fehler wird auch in dem von der Stadt Halle in Auftrag gegebenen Acocella-Gutachten kritisiert, denn dort wird auf Blatt 11 ausgeführt, dass es für die erforderliche worst-case-Betrachtung erforderlich sei, das Einzugsgebiet eher zu klein als zu groß zu halten (vgl. auch die Kritik auf Blatt 84 des ecostra Gutachtens). cc) Die fehlende Offenlegung der Kundenherkunftsanalyse ist besonders bemerkenswert, weil zwischen den drei Zonen angeblich nur sehr geringer Unterschiede bestehen sollen. Der Marktanteil des geplanten Standortes an dem Umsatz in Zone I soll bei 10 bis 11 Prozent. legen, in Zone III aber immer noch 5 bis 6 Prozent. Nach den Erfahrungen aller übrigen Gutachter ist die Verteilungsquote zwischen den drei Zonen üblicherweise deutlich größer, so dass bei der Zone I deutlich höhere Marktanteile üblich sind (vgl. ecostra-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	Gutachten, Blatt 92 und 95; ecostra Plausibilitätsprüfung, Blatt 7; Lademann-Gutachten II, Blatt 19; Lademann Gutachten II, Blatt 11; Dr. Acocella schweigt sich zu diesem Thema bezeichnenderweise vollständig aus). Obwohl auf diesen Mangel bereits frühzeitig hingewiesen wurde (vgl. Blatt 19 des Lademann-Gutachtens I), hat der Gutachten BBE an der Zonenbildung und Marktanteilsprognose nichts geändert (vgl. hierzu auch Blatt 11 des Lademann-Gutachten II). Eine Erklärung hierfür bleibt BBE jedoch schuldig und beruft sich stattdessen auf die „Kundenherkunftsanalyse“. dd) Der Gutachter ecostra hat hingegen auf Basis der Fahrzeiten drei Zonen gebildet (vgl. 79 ff. des ecostra-Gutachtens). Durch diese Zonenbildung wird die Distanzsensibilität deutlich realistischer abgebildet als durch nicht näher erläuterte „Kundenherkunftsanalysen“. Der Gutachter ecostra ermittelt für die Zone I einen Marktanteil des geplanten Standortes von 15 % des gesamten Kaufkraftvolumens und von 21 Prozent bzgl. des nahversorgungsrelevanten Sortimentes. In der Zone II ermittelt ecostra einen Marktanteil von 7 bis 8 Prozent und in der Zone III von 3 Prozent (vgl. Blatt 92 des ecostra-Gutachtens). Diese Marktanteilsberechnung verdeutlicht die Distanzsensibilität der Kunden und dass Globus einen Großteil seines Umsatzes aus den Zonen I und II erwirtschaften würde. e) Methodisch unzutreffende Umsatzumverteilungen zwischen den bisherigen Einzelhandelsstandorten und dem geplanten Globus-Standort			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	Unzutreffend sind auch die in dem „BBE-Gutachten III" prognostizierten Umsatzumverteilungen, die durch den geplanten Standort von Globus in der Dieselstraße entstehen, verursacht würden. aa) Ausweislich der Tabelle auf Blatt 59 des „BBE-Gutachtens III" wird erwartet, dass der geplante Globus-Standort einen Umsatz von 29,73 Mio. Euro im Bereich Food/Non-Food-I aus dem HEP (und damit dem bisherigen Globus-Standort) umlenkt. Bei einem methodisch zutreffend ermittelten Umsatz von 49,90 Mio. Euro für dieses Segment (vgl. Blatt 21 des bulwiengesa Gutachtens) würden damit 59 Prozent des Umsatzes des geplanten Globus-Standortes aus dem HEP umgelenkt werden. (1) BBE geht - im Rahmen einer worst-case-Betrachtung - davon aus, dass die bislang von Globus genutzte Fläche im HEP durch einen anderen Lebensmitteleinzelhändler angemietet würde. Bei einer Nachvermietung der gegenwärtigen Globus· Fläche im HEP bliebe dem Nachmieter dann noch ein Umsatzpotential von ca. 10 Mio. Euro übrig. BBE errechnet auf Basis der angeblich in Halle durchschnittlich bestehenden Flächenproduktivität von 3.500 Euro pro qm Verkaufsfläche eine potentielle Verkaufsfläche für Lebensmittel von ca. 2.900 qm, die HEP auf der gegenwärtigen Globus-Fläche an einen Nachmieter vermietet werden könnte. Als Flächenproduktivität für den geplanten Globus-Standort legt BBE aber ca. 5.200 Euro pro qm Verkaufsfläche zu Grunde (Blatt 51 des „BBE-Gutachtens III"; dieser Wert dürfte tatsächlich noch höher sein, da die zu Grunde gelegten 48,05			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Mio. Euro Umsatz nur den Lebensmittelbereich umfassen; ecostra ermittelt eine Flächenproduktivität von 5.700 Euro pro qm, vgl. Blatt 92 des ecostra-Gutachtens). Der potentielle Nachmieter soll daher nur ca. 55 Prozent der Flächenproduktivität haben, wie sie für Globus an den geplanten Standort prognostiziert wird. Der Gutachter BBE legt aber nicht dar, warum bei einem neu eröffneten Lebensmittelmarkt im HEP eine so viel geringere Flächenproduktivität zu erwarten ist, zumal BBE die Flächen im HEP selbst als „großformatig und gut geschnitten" bezeichnet (vgl. Blatt 63 des „BBE-Gutachtens III"). Sofern die Flächenproduktivität in einem Gutachten deutlich von der Realität ab· weicht, leidet das Gutachten an einem erheblichen methodischen Mangel und ist daher nicht geeignet, den Nachweis zu erbringen, dass von dem geplanten Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen (OVG NRW, Urteil vom 02.10.2013, Az.: 7 D 19/13, BeckRS 2013, 57326). In dem Urteil des OVG NRW vom 02.10.2013 hatte der Gutachter für das geplante Vorhaben nur 60 Prozent der branchenüblichen Flächenproduktivität zu Grunde gelegt. Vorliegend beträgt die für das HEP angenommene Flächenproduktivität nur 55 Prozent der zu erwartenden Flächenproduktivität des geplanten Globus-Standortes. Das „BBE-Gutachten III" leidet daher unter einem erheblichen methodischen Fehler. (2) Es ist daher (im Rahmen einer worst-case-Betrachtung) davon auszugehen, dass ein Nachmieter im HEP eine vergleichbare Flächenproduktivität hätte wie der geplante Standort von Globus. Es wären da-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	her deutlich höhere Umsätze in der nachvermieteten HEP-Fläche zu erwarten. Das führt jedoch automatisch dazu, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten des geplanten Standorts in der Dieselstraße nicht so groß sein werden wie von BBE behauptet (vgl. Blatt 24 des Lademann-Gutachtens II). Bulwiengesa ermittelt dabei ein Umsatzdelta in Höhe von mindestens ca. 5,7 Mio. Euro (vgl. Blatt 24 des bulwiengesa-Gutachtens). Ecostra hat sogar ein Umsatz von 21,5 Mio. Euro für die gegenwärtige Globus-Fläche im HEP ermittelt und damit 11,5 Mio. Euro mehr Umsatz als von BBE angenommen (vgl. Blatt 113 des ecostraGutachtens. Der Gutachter Dr. Lademann ermittelte auf Grund eines realistischen Nachvermietungsszenarios Umsatzumverteilungen zu Lasten des in Höhe von 22,6 Prozent (vgl. Blatt 26 des Lademann-Gutachtens I). (3) Dieses Umsatzdelta (in welcher Höhe auch immer) wird Globus daher zu Lasten anderer Standorte im Einwirkungsbereich seines geplanten Vorhabens kompensieren müssen. Das dürfte wohl vor allem die Standorte in den Zone I betreffen (vgl. hierzu im Einzelnen: ecostra-Plausibilitätsprüfung, Blatt 8 und bulwiengesa Gutachten, Blatt 24; der Gutachter Lademann weist zu Recht darauf hin, dass durch die Verlagerung des Globus-Standortes in Richtung Innenstadt der Anteil der Kunden aus dem Nahbereich größer sein dürfte als im HEP [vgl. Blatt 24 des Lademann Gutachtens II]). Der Gutachter rechnet daher in dem „BBE-Gutachten III" auch in diesem Punkt die Umsatzumverteilungen zu Lasten der Zone I klein, in der sich überwiegend zentrale Versorgungs-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	bereiche befinden, indem der Gutachter einen unrealistisch hohen Anteil der Umsatzumverteilungen dem HEP zuweist. Dies beruht offensichtlich auf der Annahme der Stadt Halle, dass das HEP weniger schutzwürdig sei, weil es sich dabei um einen - angeblich - dezentralen Standort handelt, der gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglichst für großflächige und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt werden soll und der weder in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liege noch der verbrauchernahen Versorgung nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dienen würde (vgl. Blatt 19 der Planbegründung). Die Planbegründung lässt bei dieser Argumentation jedoch außer Acht, dass im HEP zahlreiche Anbieter mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten ansässig sind und hierfür bestandskräftige Nutzungsgenehmigungen bestehen. Das BBE-Gutachten stellt daher auch in dieser Hinsicht keine worst-caseBetrachtung dar. bb) Diese nicht realitätsgerechte Berechnung der Umsatzumverteilungen, insbesondere zu Lasten des Nahversorgungszentrums Süd, kritisiert auch der von der Stadt Halle beauftragte Gutachter Dr. Acocella auf Blatt 22 ff. seines Gutachtens massiv. Selbst bei einer als sehr vorsichtig zu bezeichnenden Reduzierung der Umsatzumverteilung um 10 Prozent zu Lasten des HEP (nicht 10 Prozentpunkte, wie Dr. Acocella in Fußnote 69 klarstellt) treten beim Nahversorgungszentrum Süd Umsatzrückgänge von 11 Prozent ein (vgl. auch Lademann-Gutachten I, Blatt 22). Bei einer Verringerung der Umsatzumverteilungen um 20 Prozent zu Lasten des HEP würden die			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	voraussichtlichen Umsatzumverteilungen des geplanten Globus-Marktes zu Lasten des …….. bereits 14 Prozent betragen (Lademann-Gutachten I, Blatt 22). Bei dem Nahversorgungszentrum Süd handelt es sich um einen der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (vgl. Nr. 8.3.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus August 2013). cc) Die Ergebnisse des „BBE-Gutachtens" deutet darauf hin, dass BBE bei der Ermittlung des Einzugsbereiches und der Umsatzumverteilungen weniger auf die Zeit- und Wegkriterien abgestellt hat, als vielmehr auf den sog. „Systemwettbewerbsansatz". Bei dem Systemwettbewerbsansatz wird davon ausgegangen, dass es vorrangig nur Wettbewerb innerhalb eines Systems gebe und nicht zwischen den Systemen (d. h. es gibt vorrangig Wettbewerb zwischen SB-Warenhäusern, aber nicht zwischen Discountern und SB-Warenhäusern; vgl. Blatt 24 des Gutachtens von Dr. Acocella). Denn anders ist es nicht zu erklären, dass bei Lidl in dem Südstadtzentrum Umsatzverluste von 2 Prozent prognostiziert werden, während bei dem benachbarten … Umsatzverluste von 9 Prozent ermittelt werden. Bei einem solchen Systemwettbewerbsansatz wird jedoch nicht vorrangig auf das Kundenverhalten abgestellt. Ein solcher Systemwettbewerbsansatz stellt daher keine geeignete und realistische Methode dar, um Umsatzumverteilungen zu prognostizieren. dd) BBE berücksichtigt ferner nicht den Umstand, dass das HEP für die			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	derzeitige Globus-Fläche über eine bestandskräftige Baugenehmigung verfügt. Selbst wenn ein Nachmieter von Globus nur einen Teil dieser Fläche anmietet, wäre der andere Teil der derzeitigen Globus-Fläche noch anderweitig vermietbar. Auf Grund der bestandskräftigen und ausgenutzten Baugenehmigung wäre daher (zumindest im Rahmen einer worst-case-Betrachtung) zu unterstellen, dass auch auf dieser Fläche nah- und zentrenrelevante Sortimente verkauft werden. Die dort erzielten Umsätze würden zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle oder zu Lasten des geplanten Globus-Standortes gehen; sofern die Umsätze zu Lasten des geplanten Globus-Standortes gehen würden, müsste Globus dieses Umsatzdelta dann zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle kompensieren. Unabhängig von der Frage, welches konkrete nah- oder zentrenrelevante Sortiment im HEP angesiedelt werden würde, würde sich diese Ansiedlung daher in massiver Weise zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle auswirken. Dabei geht es um ein Umsatzvolumen von mindestens 7,8 Mio. Euro (vgl. Blatt 26 des bulwiengesa-Gutachtens). Die Auswirkungsanalyse von BBE erfüllt daher auch in dieser Hinsicht nicht die Voraussetzungen für eine worst-case-Betrachtung. f) Nichtberücksichtigung der Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche Dr. Lademann & Partner hat in dem „Lademann-Gutachten I" auf Blatt 4 ff. ausführlich dargelegt, dass die zentralen Versorgungsbereiche in			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Halle auf Grund des zu erwartenden Einwohnerrückgangs bereits erheblich vorgeschädigt seien und dass BBE die durch den Einwohnerrückgang verbundene Verringerung der Kaufkraft nicht berücksichtigt habe. Auch auf Blatt 178 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) wird auf diesen Einwohnerrückgang in den Stadtbezirken Süd und West hingewiesen. aa) Der Gutachter BBE hat auf Blatt 12 des „BBE-Gutachtens III" für den Stadtbezirk Süd ebenfalls einen Einwohnerrückgang um 8,2 Prozent angenommen, was angesichts der damit verbundenen Kaufkraftverluste einem Flächenäquivalent von 2.870 qm entspricht. Zugleich nimmt BBE jedoch eine Saldierung mit den Einwohnerentwicklungen in anderen Stadtteilen von Halle vor. Dies stellt jedoch eine unzulässige Generalisierung dar, denn der Stadtbezirk Halle ist von dem geplanten Vorhaben am stärksten betroffen und hat zudem den größten Einwohnerrückgang zu erwarten. BBE hat zudem die wachsende Bedeutung des Online-Handels unberücksichtigt gelassen, der neben dem Einwohnerrückgang zu zusätzlichen Umsatzrückgängen beitragen wird (vgl. hierzu Lademann-Gutachten I, Blatt 4). bb) Wie sich aus Anlage 3 des „BBE-Gutachtens III" ergibt, beträgt der derzeitige Umsatz des Nahversorgungszentrums Süd 35,48 Mio. Euro und verringert sich durch die Ansiedelung oder Erweiterung zweier Supermärkte bereits auf 33,88 Mio. Euro. Den Umsatz vom 33,88 Mio. Euro legt BBE auch seinen Umsatzumverteilungsberechnungen zu Grunde			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	(vgl. Blatt 59 des „BBE-Gutachtens III"). Sofern man die Umsatzumverteilungen der beiden Ansiedelungen bzw. Erweiterungen zu den Auswirkungen der geplanten Ansiedelungen von Globus hinzuaddiert, hat das Nahversorgungszentrum Südstadtring in den kommenden Jahren mit Umsatzrückgängen von 11,95 Prozent zu rechnen ([1,6 + 2,64] ./. 35,48) Die Vorschädigung des Stadtbezirkes Süd sowie die massiven Umsatzrückgänge in den kommenden Jahren lässt BBE völlig unberücksichtigt. Solche massiven Umsatzrückgänge sind jedoch als städtebaulich gravierend einzustufen Der Gutachter Dr. Acocella behauptet zwar auf Blatt 28 seiner Stellungnahme, das eine Vorschädigung nicht erkennbar sei, da der ……. nahezu voll vermietet sei und über eine „breite und vielfältige" Angebotsstruktur verfügen würde. Diese Bestandsaufnahme ist zwar gegenwärtig noch zutreffend, berücksichtigt jedoch nicht zukünftigen Entwicklungen. cc) Die Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche ist jedoch nach der Rechtsprechung ein wichtiger Belang im Rahmen des Beeinträchtigungsverbotes. Denn durch die Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches kann die Ansiedelung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes, insbesondere an einem nicht integrierten Standort, zu einer städtebaulich beachtlichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches führen, selbst wenn die Ansiedelung dieses Einzelhandelsbetriebes selbst nicht die Schwelle der städtebaulichen Schädlichkeit überschreiten sollte Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08,			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	NVwZ 2010, 590, 593). Das Neuvorhaben stellt dann den sprichwörtlichen Tropfen dar, der das Fass zum Überlaufen bringt (Grooterhorst, ZfBR 2017, 21, 23). Wie von Ecostra ermittelt (vgl. nachstehend Blatt 37), überschreiten die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen des geplanten Globus-Standortes bereits für sich die Schwelle der städtebaulichen Erheblichkeit. Diese städtebauliche Erheblichkeit wird jedoch auch bereits unter Zugrundelegung der BBE-Werte überschritten, denn wie vorstehend dargelegt, werden durch die Vorschädigung und das geplante Vorhaben Umsatzumverteilungen von insgesamt 11,95 Prozent erreicht. Diese Vorschädigung wurde bislang nicht berücksichtigt und stellt daher einen erheblichen Abwägungsmangel dar. g) Unbeachtlichkeit des Umstandes, dass Filialbetreiber bundesweit tätig sind BBE weist in seiner Auswirkungsanalyse mehrfach darauf hin, dass die Betreiber der betroffenen Standorte bundesweit tätig seien. Aus diesem Grund seien auch Umsatzumverteilungen von …… verkraftbar, weil es sich …… um einen der - so wörtlich – „leistungsstärksten Lebensmittelanbieter" handeln würde. Daraus möchte BBE wohl die Schlussfolgerung ziehen, dass von den großen Filialisten auch unrentable Standorte fortgeführt würden, sofern wenigstens das Unternehmensergebnis bundesweit positiv ist. Auch die Umsatzumverteilungen in Höhe von 12 Prozent für den ……. und 11 Prozent für den …… werden lapidar mit den Worten kommentiert, dass beide Anbieter große Filialisten seien (Blatt 68 des BBE-Gutachtens).			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Das ist unrichtig. Selbst Dr. Acocella weist auf Blatt 27 seines Gutachtens diese Argumentation als absurd zurück. Er führt aus, dass jeder Standort gesondert bewertet würde. Nicht profitable Standorte würden daher ausgebaut, modernisiert, verlagert oder aufgegeben. Unverändert fortgeführt wird ein unrentabler Standort hingegen nicht. Jeder Standort wird bei den Filialisten als eigenständiger Profitcenter betrachtet. Entgegen den Behauptungen von BBE darf es daher nicht als gesichert betrachtet werden, dass …….. fortführen würde, sollte der Standort nicht mehr rentabel sein. Eine Schließung des …….würde dabei eine massive Versorgungslücke im südlichen Teil von Halle (Saale) verursachen; der Verlust eines solchen Ankermieters könnte dann auch Konsequenzen auf andere Sortimentsbereiche im ……. haben. Bei konsequenter Argumentation müsste sich daher auch Globus fragen lassen, warum er nicht an seinem bisherigen Standort verbleibt. Denn bei Globus handelt es sich - um die Formulierungen von BBE zu verwenden - um ein leistungsstarkes und bundesweit agierendes Einzelhandelsunternehmen. 3. Tatsächliche Umsatzumverteilungen Die tatsächlichen Umsatzumverteilungen zwischen den gegenwärtigen Einzelhandelsstandorten und dem geplanten Globus-Standort ergeben sich aus dem „Ecostra-Gutachten". Dort sind auf Blatt 115 ff. die tatsächlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen aufgeführt:			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N

	BBE-Gutachten III	Ecostra-Gutachten
Zone I		
zVB Südstadt (NZ)	7,8 %	8,7 %
- davon Kaufland		16,3 %
zVB Ammendorf (NVZ)	4,6 %	3,3 %
zVB Vogelweide (NVZ)	6,0 %	18,2 %
- davon Edeka Niebisch		22,2 %
zVB Silberhöhe (NVZ)	2,6 %	6,2 %
zVB Diesterwegstraße (NVZ)	3,9 %	9,0 %
- davon Edeka Muschiol		9,9 %
zVB Büschdorf (NVZ)	1,3 %	6,9 %
- davon REWE Peuser		13,9 %
Sonstige Lagen, insbesondere HEP	21,9 %	7,3 %
- davon Edeka, Weißenfelser Straße		15,9 %
- davon REWE, Frau-von-Selmnitz-Straße		24,6 %
- Lidl, Merseburger Straße		15,9 %
- Netto, Dieselstraße		15,9 %
- Edeka, Merseburger Straße		14,1 %

Zone II		
zVB Altstadt (HZ)	0,6 %	0,3 %
zVB Neustadt (NZ)	0,7 %	
zVB Reileck (NVZ)	0,8 %	-
zVB Hubertusplatz (NVZ)	0,6 %	-
zVB Heide-Nord (NVZ)	0,4 %	-
Sonstige Lagen Zone II	0,8 %	

Die vorstehenden Umsatzumverteilungen belegen, dass die geplante Ansiedlung des Globus in der Dieselstraße zu erheblichen Umsatzumverteilungen im teilweise deutlich zweistelligen Prozentbereich führen würde und damit gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen würde. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Ecostra-Gutachten lediglich von einer Verkaufsfläche von 9.170 qm ausgeht und damit 690 qm Verkaufsfläche weniger zu Grunde legt als nach den aktuellen Planungen von Globus beabsichtigt. Das Ecostra-Gutachten stellt daher eine sehr konservative Berechnung dar und es ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Umsatzumverteilungen tatsächlicher noch größer sein werden.

Wie sich aus der Berechnung auf Blatt 115 ff. des Ecostra-Gutachtens ergibt, würden auch massive Umsatzumverteilungen entstehen zu Lasten von Standorten, die zwar nicht formaler Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereich sind, aber dennoch in städtebaulich integrierter Lage liegen und als solitärer Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen einen wertvollen Beitrag zur wohnortnahen

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Versorgung der Bewohner von Halle leisten (vgl. Blatt 186 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle). Dies gilt insbesondere für den …….. bei dem Umsatzumverteilungen in Höhe von 14,1 Prozent prognostiziert werden. (an Integrationsgebot anpassen) 4. Bewertung der prognostizierten Umsatzumverteilungen in städtebaulicher Hinsicht Die in vorstehender Tabelle aufgeführten voraussichtlichen Umsatzumverteilungen liegen teilweise im deutlich zweistelligen Prozentbereich und damit über dem Schwellenwert von 10 Prozent. a) Für das …….. werden Umsatzumverteilungen von 8,7 Prozent ermittelt. Für dessen ……. werden Umsatzumverteilungen von 16,3 Prozent prognostiziert. Solche Umsatzumverteilungen sind für keinen Anbieter verkraftbar und würden. dazu führen, dass weitere Investitionen in den Standort von Seiten …… Frage gestellt würden. Ein Attraktivitätsverlust …….. würde jedoch den gesamten zentralen Versorgungsbereich …… beeinträchtigen, weil durch den Verlust des Magnetbetriebes Kaufland der gesamte zentrale Versorgungsbereich an Attraktivität verlieren würde. Eine solche Entwicklung wäre städtebaulich jedoch gravierend, weil es sich bei diesem Standort um den wichtigsten Nahversorgungsstandort …… handelt (vgl. Blatt 100 des ecostra-Gutachtens). Die Ansiedelung des Globus-Marktes in der Dieselstraße hätte daher eine erheblich Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches Die städtebaulichen und raumordne-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	rischen Auswirkungen durch den geplanten Globus-Markt in der Dieselstraße sind daher als unverträglich einzustufen (vgl. Blatt 101 des ecostra-Gutachtens). b) Die vorstehenden Ausführungen geltend entsprechend für das Nahversorgungszentrum , bei dem dessen …… Umsatzverluste in Höhe von 22,2 Prozent zu verkraften hätte. Auch hier wäre das Nahversorgungszentrum …… in seinem Bestand und seiner Funktionsfähigkeit ernsthaft gefährdet. Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch den geplanten Globus-Markt in der Dieselstraße sind daher als unverträglich einzustufen (vgl. Blatt 101 des ecostra-Gutachtens). c) Die Standorte von …….. und …… wären zwar in ihrem Bestand voraussichtlich nicht gefährdet, jedoch wäre eine Beeinträchtigung der Nahversorgung nicht unwahrscheinlich (vgl. Blatt 108 des ecostra-Gutachtens). Der …….. und der …… wäre auf Grund eines Umsatzverlustes von ca. 24,6 Prozent in seinem Bestand gefährdet, wodurch dann die verbrauchernahe Versorgung gefährdet wäre (vgl. Blatt 105 und 106 des ecostra-Gutachtens). d) Zusätzlich zu diesen Umsatzumverteilungen sind noch Vorschädigungen in Höhe von ca. 4,5 Prozentpunkten zu berücksichtigen (vgl. Lademann-Gutachten II, Blatt 16). 5. Zwischenergebnis bzgl. Beeinträchtigungsverbot a) Der Bebauungsplan würde daher			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	gegen Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt verstoßen und damit gegen ein Ziel der Raumordnung. Der Bebauungsplan würde damit gegen § 4 ROG und gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen. b) Die Stadt Halle stützt sich in ihrer Begründung zum Bebauungsplan-entwurf maßgeblich auf das BBE-Gutachten und geht davon aus, dass von dem geplanten Vorhaben Um-satzumverteilungen in Höhe von 8 bis 9 Prozent aus (vgl. Blatt 19 und 30 der Planbegründung). Da das BBE-Gutachten an erheblichen me-thodischen Mängeln leidet und die tatsächlichen Umsatzumverteilungen deutlich höher sein würden, leidet die Planbegründung daher an einem massiven Mangel, so dass die darauf aufbauende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB fehlerhaft ist.			
II-15a. 24	**IV.** Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle Das Vorhaben widerspricht auch sämtlichen Planungsgrundlagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle. Keine Zulässigkeit von nahversor-gungsrelevantem Einzelhandel au-ßerhalb von zentralen Versorgungs-bereichen - Abwägungsfehlerhaftes Abweichen vom eigenen Einzelhan-dels- und Zentrenkonzept Das Einzelhandels- und Zentrenkon-zept der Stadt Halle sieht vor, dass nahversorgungsrelevante Kernsorti-mente nur in zentralen Versorgungs-bereichen angesiedelt werden sollen. Auf Grund der herausragenden Be-deutung einer wohnortnahen Versor-gung sind dabei insbesondere Schä-digungen der ……..und ……	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	zu unterlassen. a) Das „BBB-Gutachten III" geht zwar davon aus, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle für den geplanten Globus-Standort nicht anwendbar sei, weil es sich - so wörtlich - um ein Einzelhandelsgroß-projekt handele und sich ein solches Vorhaben i.d.R. auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden könne. Diese Behauptung ist unzutreffend, denn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle gilt für Einzelhandelsvorhaben jeglicher größer. b) Eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist ausweislich des Grundsatzes 1 auf Seite 247 des Gutachtens nur dann zulässig, wenn sie eine Nahversorgungsfunktion übernimmt und an einem städtebaulich integrierten Standort liegt. aa) Bereits eine Nahversorgungsfunktion des geplanten Globus-Standortes ist jedoch nicht gegeben, denn in der näheren Umgebung wohnen zum einen nur sehr wenige Menschen, zum anderen gibt es keine Versorgungslücke, da es mit ……. bereits zwei bestehende ……. in der näheren Umgebung gibt, die durch die nachträgliche Neuansiedlung des Globus-SB-Warenhauses nachhaltig in ihrer Existenz geschädigt würden. bb) In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf Blatt 162 ausgeführt, dass der Einzelhandel in Halle bereits sehr umfassend vertreten sei und daher eine Ansiedlung unter Nahversorgungsgesichtspunkten nur dann sinnvoll und wünschenswert sei, wenn dadurch eine Verbesse-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	rung der wohnortnahen Grundversorgung zu erwarten ist. Voraussetzung hierfür sei allerdings eine vorhandene absatzwirtschaftliche Verträglichkeit bzw. Tragfähigkeit, so dass eine solche Ansiedlung nur in einer maßvoll dimensionierten Größenordnung und allenfalls an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zu befürworten sei (z.B. an bereits heute erkennbaren unterversorgten Siedlungsbereichen. Wie bereits vorstehend ausgeführt, gibt es in der näheren Umgebung des geplanten Standortes jedoch keine Versorgungsdefizite, denn die Nahversorgung wird bereits durch einen ……. abgedeckt. cc) Zusätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes wäre zudem, dass es sich bei dem Standort um einen städtebaulich Integrierten Standort handelt. Das ist jedoch - wie unter C II. ausgeführt - ersichtlich nicht der Fall. c) Die Stadt Halle (Saale) würde daher bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, durch den die Ansiedelung des Globus-Marktes in der Dieselstraße ermöglicht würde, von den Vorgaben des eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen. d) Wenn die Stadt jedoch ohne Not und ohne jeden städtebaulichen Grund von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept abweicht - und damit einen „Dammbruch" ermöglicht -, stellt dies einen Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB dar, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt (BVerwG, Beschluss vom 04.10.2007 - 4 BN 39.07, ZfBR 2008, 72; Battis, NVwZ 2015, 1422, 1424).			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Die Abwägungsfehlerhaftigkeit gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als dass es sich bei einer Verkaufsfläche von insgesamt fast 10.000 qm um ein Vorhaben von besonderer Bedeutung handelt. Wenn die Stadt Halle nunmehr ohne jede städtebauliche Rechtfertigung von ihrem nicht einmal 4 Jahre alten, beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ab weicht und dabei insbesondere den dort verankerten Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche durch ein Vorhaben von 10.000 qm Verkaufsfläche konterkariert, verliert das Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Halle jegliche Lenkungs- und Vorbildfunktion. 2. Verstoß gegen Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mangels Vorliegen der Voraussetzungen an einen solitären Standort Auch die in den Erläuterungen zum Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Blatt 247 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) genannten Voraussetzungen an einen solitären Standort sind nicht erfüllt. Ein solitäre Standort für Einzelhandelsbetriebe ist nur dann zulässig, wenn die drei folgenden Kriterien kumulativ vorliegen: - Wenn es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt; - Wenn die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifi-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	schen Kaufkraft (Nahrungs und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet; - Wenn keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht. Diese drei Voraussetzungen sind nicht erfüllt: a) Dass es sich bei dem geplanten Globus-Standort um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, haben wir bereits vorstehend unter C. II. ausgeführt. b) Auch die Voraussetzungen hinsichtlich des 600-Meter-Radius sind nicht erfüllt. aa) Innerhalb eines 600 m-Radius sind nämlich nur nordwestlich des geplanten Globus-Standorts Wohnbaugebiete verortet, so dass die Bevölkerungszahl im fußläufigen Nahbereich mit 1.819 Einwohner entgegen der Ausführungen der BBE nur sehr gering ausfällt. Wie die „Plausibilitätsprüfung I" von Dr. Lademann & Partner auf Seite 18 zutreffend ausführt, beträgt die Kaufkraft in Halle pro Person für Nahrungs- und Genuss mittel 1.844 €. Das gesamte Kaufkraftpotenzial der im 600 m-Radius lebenden Personen beträgt damit 3,4 Mio. € p.a. Damit dürfte ein Vorhaben bei einer 35 %-igen Abschöpfung nur einen sortimentsspezifischen Umsatz von 1,17 Mio. € generieren. Der prognostizierte Umsatz beträgt laut Blatt 51 des „BBE-Gutachtens III" für das Sortiment Feod, welches Nahrungs- und Genussmittel entspricht, 36,8 Mio. €.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Das bedeutet, der „maximal erlaubte" Umsatz von 1,17 Mio. € um das 31fache überschritten wird! bb) Zusätzlich ist noch zu berücksichtigen, dass innerhalb des 600-m-Luftlinien-Radius zwei ……. ansässig sind, die räumlich bereits die Nahversorgung abdecken und Bestandschutz genießen, so dass der geplante Globus-Standort keine Versorgungslücke schließt und daher auch keinen Beitrag zur Verbesserung des „Abdeckungsgrads" leisten kann, sondern im Gegenteil diese beiden Bestandsbetriebe in deren Existenz gefährdet. Nach der Kaufkraftabschöpfungsregel darf damit an diesem Standort eine Verkaufsfläche (bei Nahrungs- und Genussmittel) von je nach angenommener Flächenproduktivität 150 qm (bei Flächenproduktivität 8.100 €/qm) bis 300 qm (bei üblicher Flächenproduktivität von 4.000 €/qm) entstehen. Da sich in dieser Größenordnung, auch bei Ergänzung um etwa 10 % Randsortimente, kein Einzelhandelsbetrieb mit marktgängiger Größenordnung ansiedeln lässt, muss konstatiert werden, dass das Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich nicht ausreichend für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs ist. Stattdessen weist das begrenzte Potenzial auf die Bestandsabsicherung bereits genehmigter/bestehender Lebensmittelmärkte im 600 m-Radius hin. c) Auch der von der Stadt Halle beauftragte Gutachter Dr. Acocella stellt auf Blatt 10 seines Gutachtens fest, dass der Standort für eine Nahversorgungsfunktion völlig überdimensioniert sei und die Nahversorgungsfunktion daher gering sei. Da-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	bei rügt Dr. Acocella ausdrücklich, dass der Gutachter BBE in seiner Auswirkungsanalyse nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geprüft habe. d) Damit erfüllt der geplante Globus-Standort auch die Voraussetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für einen ausnahmsweise zulässigen solitären Standort nicht.			
II-15a. 25	**V.** Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss der Plangeber bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Das Gebot der gerechten Abwägung ist nach der Rechtsprechung verletzt (BVerwG, Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV C 105/66, VerwRspr 1970, 571), • wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, • wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder • wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. 1. Vorliegend wurde in die Abwägung bereits nicht alles an Belangen eingestellt, was nach Lage der Dinge in	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zur städtebaulichen Integration: siehe Punkt II-14b.4 2. zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkt II-15a.8 3. zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5 4. zum Regionalen Entwicklungsplan (REP): Der REP geht mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben in Abschnitt 5.2 nicht über die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes hinaus, sondern übernimmt sie nahezu identisch, so dass sich aus dem REP keine zusätzlichen landesplanerischen Anforderungen ableiten lassen. <u>5. zur verbrauchernahen Versorgung:</u> Siehe Begründung zu den Punkten II-14b., II-14a.2, II-14a.6, II-14b.4 und II-15a.8		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	sie einzustellen gewesen wäre. a) Die Stadt Halle (Saale) geht davon aus, dass sich der Planstandort in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und die zentralen Versor-gungsbereiche der Stadt Halle (Saa-le) nicht schädigen würde (vgl. Blatt 14 und 15 der Planbegründung). Wie im Rahmen dieser Einwendun-gen ausgeführt (vgl. Blatt 23) ver-stößt das Vorhaben jedoch gegen die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Ent-wicklung zentraler Versorgungsbe-reich bei der Aufstellung von Bauleit-plänen zu beachten. Mit dem Schutz der zentralen Ver-sorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale), insbesondere dem Neben-zentrum …….. setzt sich die Plan-begründung jedoch nicht auseinan-der. Der Plangeber beruft sich in der Planbegründung vielmehr auf das methodisch unzutreffende „BBE-Gutachten III" und geht daher davon aus, dass von den Planvorhaben angeblich keine schädlichen Um-satzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) ausgehen wür-den. Wie auf Blatt 24 ff. ausgeführt, ist diese Annahme jedoch unrichtig. b) Auf Grund der unrichtigen An-nahme des Plangebers, dass das geplante Vorhaben dem Integrati-onsgebot und dem Beeinträchti-gungsverbot entsprechen würde, berücksichtigt der Plangeber auch nicht den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB stel-len die Belange. der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Versorgung der Bevölkerung, einen gewichtigen Belang dar. Durch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung soll die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden privaten Versorgungseinrichtungen angemessen berücksichtigt werden; zugleich soll hierdurch auch der Verödung bestimmter Stadtviertel, vor allem von Innenstädten und Ortsteilzentren, vorgebeugt werden (Battis, in: Battis/ Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 Rn. 72). Der geplante Standort ist jedoch gerade nicht gut für den Verbraucher zu erreichen, insbesondere, wenn er über kein eigenes Auto verfügt. Durch seine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) würde der geplante Standort diesen zentralen Versorgungsbereich ernsthaft im Bestand gefährden. Durch seine dezentrale Lage würde der geplante Standort der Verödung der zentralen Versorgungsbereiche Vorschub leisten. c) Die Stadt hat ferner den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung als Belang zu berücksichtigen. Der Plangeber führt auf Blatt 17 der Planbegründung aus, dass die Stadt Halle (Saale) im Jahr 2013 ein Einzelhandel- und Zentrenkonzept be-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	schlossen habe. Mit den Vorgaben dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes setzt sich der Plangeber in der Planbegründung jedoch nicht auseinander. Dieses Unterlassen gilt insbesondere für die Voraussetzungen, die das Einzelhandel- und Zentrenkonzept für solitäre Standorte aufstellt. Hier geht der Plangeber lapidar davon aus, dass der geplante Standort in der Dieselstraße sich in einer integrierten Lage befinden würde und nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen würde. d) Der Planbegründung ist ferner keine Abwägung bzgl. der Grundsätze in Nr. 5.27 des Regionalen Entwicklungsplanes zu entnehmen, so dass auch insoweit ein Abwägungsmangel vorliegt. 2. Die vorstehend genannten Defizite in der Abwägung führen dazu, dass in die Abwägung nicht alles an Belangen eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie einzustellen gewesen wäre.			
II-15a. 26	Am 28.11.2017 hat der Gutachter Verkehrs-System Consult Halle GmbH eine verkehrstechnische Untersuchung über die Leistungsfähigkeit der Straßen in der Umgebung des geplanten Globus-Standortes erstellt. 1. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Straßen bereits jetzt an zahlreichen Stellen am Rande der Leistungskapazitäten sind. Durch die geplante Ansiedlung des Globus-Marktes würde sich diese Problematik noch verschärfen. Dies gilt insbesondere für die Lichtsignalanlage	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das umliegende Hauptstraßennetz ist für die hier betrachteten Verkehrsmengen ausgelegt. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte (KP), wobei der KP Merseburger Straße/Dieselstraße/ Damaschkestraße durchaus als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) weist jedoch nach, dass mit Anpassun-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Dieselstraße/Roßbachstraße/ Ottostraße sowie den Knotenpunkt Merseburger Straße/Damaschkestraße/ Dieselstraße.	gen des Knotenpunktes eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird und die prognostizierten Verkehrsmengen in ausreichender Qualität abgewickelt werden können. Dies wird im Kapitel 7.3.1. auch in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens reichen von reinen Parameteranpassungen der Lichtsignalanlagen, über die anderweitige Freigabe nicht benötigter Straßenbahnfanforderungen bis zu einer Erhöhung der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche, die notwendige Leistungsfähigkeit herstellenden, Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Verkehrsbehörde.		
II-15a. 27	Bei der Untersuchung der Verkehrsströme hat sich der Gutachter auf die Kundenherkunftsanalyse von BBE verlassen (vgl. Blatt 8 der verkehrlichen Untersuchung). Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist die Kundenherkunftsanalyse jedoch methodisch unterzutreffend und daher keine belastbare Berechnungsgrundlage.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Ermittlung der durch das Vorhaben induzierten Quell- und Zielverkehre erfolgte auf der Basis anerkannter Regelwerke ("Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV - Ausg. 2006)). Die verwendeten Ansätze wurden mit Vergleichswerten von ähnlichen Vorhaben abgeglichen und mit der Verkehrsplanung der Stadt Halle abgestimmt. Die Kundenherkunftsanalyse diente neben der räumlichen Verteilung des prognostizierten Einzugsgebiets lediglich der Plausibilitätsprüfung für die anzunehmende Verkehrsverteilung. Diese Annahme ist insgesamt sachgerecht,		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		weil dadurch die Kundenströme sehr genau auf das verkehrliche Modell abgebildet werden können. Durch die Zuordnung von 62% des durch das Vorhaben generierten Quell- und Zielverkehrs auf den kritischen Knotenpunkt Merseburger Straße/Dieselstraße/ Damaschkestraße wird auch einem Worst-Case-Ansatz für die Verkehrsuntersuchung vom 08.09.2017, ergänzt am 27.11.2017, Rechnung getragen. Es ist in der Einwendung somit falsch dargestellt, dass sich das Verkehrsgutachten nur auf die Kundenherkunftsanalyse verlassen hat.		
II-15a. 28	2. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass der Gutachter davon ausgeht, dass der allgemeine PKW-Verkehr in der Dieselstraße auf Grund des Baus verschiedener Ausfallstraßen bis ins Jahr 2030 nicht steigen wird. Da diese Annahme nicht näher begründet wird, ist sie nicht belastbar.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 2. Die Einwendung trifft hier eine verkürzte Aussage. Die Prognosedaten der Stadt Halle stammen aus einem komplexen Verkehrsmodell. Neben anderen Faktoren wie zum Beispiel der Bevölkerungsentwicklung sind darin auch Straßenneubauten berücksichtigt. Aus diesem komplexen System lässt sich prognostizieren, dass in der Dieselstraße der Grundverkehr nicht weiter steigen wird. Die Annahme ist somit belastbar. Die Aussage im Verkehrsgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschreibt dabei lediglich, dass besondere an anderer Stelle im Netz vielleicht zu berücksichtigende Veränderungen, hier nicht vorliegen.		**X**
II-15a. 29	3. Da die Kapazitäten im Bereich der Dieselstraße ausgeschöpft sind, stellt die verkehrliche Untersuchung keine worst-case-Betrachtung dar und ist daher nicht dazu geeignet, die Er-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 3. Die Kapazitäten im Bereich der Dieselstraße sind nicht ausge-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	schließung des Planstandorts zu gewährleisten.	schöpft. Nach Einschätzung der Gutachter sind die Trassen ausreichend leistungsfähig. Kritisch ist der Knotenpunkt Merseburger Straße/ Dieselstraße/Damaschkestraße zu bewerten, der allerdings mit zusätzlichen Anpassungen auch den zu erwartenden Gesamtverkehr in ausreichender Qualität bewältigen wird.		
II-15a. 30	**VII.** Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht sichergestellt Im Auftrag der Grundstücks GbR Globus Holding hat die Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure ein Lärmgutachten erstellt. Auf Blatt 28 des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Höhe des ankommenden und abfahrenden Verkehrs sowie die Aufteilung des Verkehrs dem Gutachten der Verkehrs-System Consult Halle GmbH entnommen worden ist. Das Gutachten der Verkehrs-System Consult Halle GmbH wiederum stützt seine Berechnungen wiederum im Wesentlichen auf die Kundenherkunftsanalyse. Wie bereits auf Blatt 29 ff. ausgeführt, stellt diese Kundenherkunftsanalyse jedoch keine belastbare Berechnungsgrundlage vor. Das Gutachten der Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure beruht daher auf einer nicht nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage und ist daher nicht geeignet, die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nachzuweisen. Aus den vorgenannten Gründen fordern wir die Stadt Halle (Saale) daher auf, von der Fortführung des Bauleitverfahrens Abstand zu nehmen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Wie bereits unter II-15a.27 ausgeführt, unterliegt die Einwendung einer Fehleinschätzung, wenn sie vermutet, dass die Verkehrsuntersuchung allein oder im Wesentlichen auf der Kundenherkunftsanalyse beruht. Insofern besitzt die Schalltechnische Untersuchung weiterhin eine geeignete Berechnungsgrundlage.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15b.	**Bürger 15** Stellungnahme vom Vorentwurf (29.06.2017), auf deren Gültigkeit verwiesen wurde.			
II-15b. 1	wir zeigen an, dass wir die ……. anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir bei. Die ……, ist Eigentümerin und Vermieterin des sog. „Kaufcenters Südstadtring" im Südstadtring 90, 06128 Halle (Saale). Bei der ……. handelt es sich um eine Tochtergesellschaft des im SDAX notierten Immobilienunternehmens …….., die wiederum in Kürze von der …….. übernommen werden wird. Namens und mit Vollmacht der …… erheben wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen und beantragen, die Stadt Halle (Saale) nimmt von der Fortführung des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ Abstand. Unsere Einwendungen begründen wir im Einzelnen wie folgt: A. Zusammenfassung	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-15b.2	1. Der geplante Standort ist nicht städtebaulich erforderlich, sondern dient lediglich privatnützigen Zwecken.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Planungserfordernis: siehe Punkt II-14b.3		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15b.3	Der geplante Globus-Standort steht zudem in diametralem Widerspruch zu dem Einzelhandels- und Zentren-konzept der Stadt Halle, denn er ist städtebaulich überhaupt nicht inte-griert und gefährdet dadurch auch insbesondere die zentralen Versor-gungsbereiche der Stadt Halle.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandelskonzept: siehe Punkt II-14b.5 Zur städtebaulichen Integration: siehe Punkt II-14b.4		**X**
II-15b.4	Die wohnortnahe Versorgung durch die zentralen Versorgungsbereiche ist aber insbesondere für den nicht motorisierten Teil der Bevölkerung von Halle von besonderer Bedeutung und wird durch den geplanten Glo-bus-Standort nicht gewährleistet.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Obwohl nicht vordringlich darauf ausgerichtet, wird der Globus-Markt an der Dieselstraße auch Aufgaben der verbrauchernahen Versorgung übernehmen. Das Plangebiet verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbe-reich. Es kann von den angren-zenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Alleine im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Plangebiet entfernt leben etwa 3.400 Ein-wohner. Damit ist auch ein fußläu-figer Einzugsbereich des Vorha-bens festzustellen. Zudem ist der Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu errei-chen.		**X**
II-15b.5	2. Die Globus-Unternehmensgruppe ist Eigentum eines Großteils des geplanten Standorts in der Diesel-straße 5-12. Damit dient die beabsichtigte Nut-zung des Grundstücks nicht städte-baulichen Gründen, sondern vorran-gig privatnützigen Zwecken, nämlich den bisherigen, leerstehenden Bau-marktstandort wirtschaftlich nachnut-zen zu können.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.3		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15b.6	3. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 mit nahezu 10.000 qm Verkaufsfläche ist aber städtebaulich überhaupt nicht integriert, denn er ist ausschließlich von gewerblicher Nutzung umgeben. Auch ist der Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr kaum erreichbar, denn die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist fünf Fußminuten entfernt. Kein Kunde wird jedoch seinen Wocheneinkauf bis zu dieser Straßenbahnhaltestelle tragen. Die nächstgelegene Bushaltestelle wird tagsüber nur alle 30 Minuten bedient und daher für Einkaufszwecke ebenfalls nicht geeignet. Der geplante Standort ist daher ausschließlich für motorisierte Kunden erreichbar.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.4		**X**
II-15b.7	4. Die anderen SB-Warenhäuser, deren Einzugsbereich von dem geplanten Standort Globus betroffen wären, insbesondere das SB Warenhaus Kaufland im Kaufcenter Südstadtring, sind hingegen städtebaulich hervorragend integriert und stellen daher auch für die nicht motorisierte Bevölkerung eine attraktive Einkaufsmöglichkeit dar. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 gefährdet jedoch in erheblichem Maße den Bestand der übrigen zentralen Versorgungsbereiche und damit auch eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel und sonstigen Artikeln des täglichen Bedarfs. Insbesondere die nicht motorisierten Teile der Bevölkerung würden daher in erheblicher Weise darunter leiden, wenn die vorhandenen SB-Warenhäuser von dem neuen Glo-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkte II-15a.8, II-26.5, II-14a.1, II-14a.2		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	bus-Standort beeinträchtigt würden. Der geplante Globus-Standort widerspricht daher der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung.			
II-15b.8	5. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 widerspricht diametral den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle sieht vor, dass eine Ansiedelung von SB-Warenhäusern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden soll, um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in ihrem Bestand zu schützen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Stadt Halle in den nächsten Jahren signifikante Rückgänge der Einwohnerzahlen und der Umsätze prognostiziert werden, so dass die zentralen Versorgungsbereiche - und damit eine wohnortnahe Versorgungsqualität - bereits jetzt vor erheblichen Herausforderungen stehen. Wenn nun zugunsten des geplanten Globus-Standorts ohne Not und ohne Begründung von der zentralen Konzeption des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgewichen würde, verlöre das nicht einmal vier Jahre alte Einzelhandels- und Zentrenkonzept angesichts der Dimensionen des Vorhabens (fast 10.000 qm Verkaufsfläche) jede Verbindlichkeit. Ein solcher Dammbruch muss im Sinne einer geordneten, langfristig orientierten Stadtentwicklungspolitik unterbleiben.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15b.9	6. Das von Globus in Auftrag gegebene Verträglichkeitsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH enthält schwere methodischen Fehler, unrealistische Annahmen und Ungenauigkeiten, die nur damit zu erklären sind, dass durch diese Vorgehensweise suggeriert werden soll, dass die Umsatzumverteilungen zu Lasten der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche unterhalb der Schwelle von 10 Prozent lägen. Die ….. hat eine Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH durch das renommierte Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner in Auftrag gegeben. Diese Plausibilitätsprüfung ist diesem Einwendungsschreiben als Anlage beigefügt. Bei einer methodisch sauberen Berechnung der Umsatzumverteilungen betragen demnach die Umsatzumverteilungen in Bezug auf Food zu Lasten des Kaufcenters Südstadtring 23 Prozent und damit mehr als das Doppelte des gerichtlich festgestellten Abwägungsschwellenwertes von 10 Prozent.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die BBE Handelsberatung und das Büro Dr. Acocella sind bundesweit agierende und anerkannte Gutachter mit großer Erfahrung bei der Erstellung von Einzelhandelsgutachten. Die von den Büros verwendeten Methoden entsprechen den von der Rechtsprechung definierten Erfordernissen. Dr. Acocella hatte das BBE-Gutachten im Auftrag der Stadt auf seine Plausibilität auch hinsichtlich der methodischen Ansätze untersucht und ist in seiner Stellungnahme vom 04.12.2018 zu dem Schluss gekommen, dass in dem BBE-Gutachten die notwendigen Belange hinreichend geprüft wurden. Deshalb besteht kein Grund an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen zu zweifeln. Eine Stellungnahme der BBE-Handelsberatung vom 31.08.2018 zu den Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner ist als Anlage 1c dieser Abwägung beigefügt. Darin wird auf Mängel in dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner verwiesen.		**X**
II-15b.10	7. Die geplante Errichtung des Globus-Standorts in der Dieselstraße 5-12 widerspricht zudem den Zielen der Raumordnung.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4 2. zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkte II-15a.8, II-26.5, II-14a.1, II-14a.2		**X**
II-15b.11	B. Sachverhalt Der Sachverhalt stellt sich wie folgt	**Keine Abwägung erforderlich.** Es wird darauf hingewiesen, dass		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	dar: I. Örtliche Situation Der Lebensmitteleinzelhändler Globus ist derzeit Mieter in dem Hallescher Einkaufspark (HEP) in der Leipziger Chaussee 147 in 06112 Halle (Saale). In dem Halleschen Einkaufspark hat Globus eine Verkaufsfläche von 9.320 qm. II. Geplantes Bauvorhaben Globus beabsichtigt eine Verlagerung seines Standortes in die Dieselstraße. Dort soll auf dem Grundstück des ehemaligen Hela-Baumarktes ein Neubau für Globus errichtet werden. Globus möchte dort einen Lebensmittelmarkt mit 9.260 qm Verkaufsfläche und weiteren 600 qm einzelhandelsrelevanten Konzessionärsflächen errichten. Gegenüber dem geplanten Standort liegen ein Heizkraftwerk der Energieversorgung Halle GmbH sowie ein Autohandel. Westlich des Standorts ist lediglich eine Filiale des Tierbedarfs-Unternehmen „Fressnapf' vorhanden; weiterer Einzelhandel grenzt nicht an das Grundstück des geplanten Globus-Standorts. Südlich des geplanten Standorts liegen eine Kleingartenanlage sowie Industriebaracken mit einem Autoabstellplatz. Östlich des Standorts liegt eine Bahntrasse mit 4 Gleisen, die eine Zäsur darstellt. Wohngebäude grenzen überhaupt nicht an den geplanten Standort von Globus.	im Gebäude des genannten Tierbedarfsmarktes auch ein Angelbedarfsgeschäft ansässig ist und nördlich gegenüber dem Standort auch ein Lebensmitteldiscounter ansässig ist.		
II-15b.12	III. Eigentumssituation bzgl. der Grundstücke In der Begründung zum Bebauungs-	**Keine Abwägung erforderlich.** Die örtliche Situation wird insoweit richtig gestellt, dass das städtische		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	plan sind die von dem Bauleitverfahren betroffenen Grundstücke genannt. Dabei ist auffällig, dass große Teile der betroffenen Grundstücke im Eigentum der GrundstücksGbR Globus Holding stehen, so dass die Globus-Unternehmensgruppe Eigentümerin der Grundstücke ist, auf denen der Globus-Standort errichtet werden soll. Ferner ist zu berücksichtigen, dass weitere Flurstücke entlang der Dieselstraße, die von dem Bauleitverfahren betroffen sind und die der Erschließung des Globus-Vorhabens (Haupt-Zu- und Ausfahrt entlang der Dieselstraße) dienen, im Eigentum der Stadt Halle (Saale) stehen, die es daher bereits auf privatrechtlichem Wege verhindern könnte, dass die beabsichtigte Nutzung erfolgen kann.	Grundstück, welches im Geltungsbereich liegt, nicht für die Erschließung des Globus-Vorhabens notwendig ist.		
II-15b.13	<u>IV. Geplante Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf Nr. 177</u> Zur Errichtung dieses geplanten Globus-Marktes in der Dieselstraße ist ein Bebauungsplan erforderlich. 1. Hierzu soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlassen werden, durch den ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit Produktionseinrichtungen“ im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden soll. Zulässig sind dabei ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 9.260 qm und ergänzende Einzelhandelsbetriebe mit weiteren 600 qm Verkaufsfläche sowie Dienstleistungseinrichtungen und Schank- und Speisewirtschaften.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Innerhalb der 9.260 qm Verkaufsfläche für das SB-Warenhaus enthalten die textlichen Festsetzungen keine weitergehenden Begrenzungen, z.B. hinsichtlich der nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimente und diesbezüglicher maximaler Verkaufsflächen für Einzelsortimente. 2. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird ausgeführt, dass der bisherige Globus-Standort angeblich nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt entsprechen würde, weil es sich bei dem aktuellen Standort von Globus um eine zweigeschossige Nutzung handelt. Auch seien Erweiterungen für die Produktion von Back- und Fleisch-/Wursten angeblich an dem bisherigen Standort im HEP nicht möglich. Die Verkaufsfläche des geplanten Globus-Standortes sei hingegen eingeschossig. Durch die Stilllegung des bisherigen Hela-Baumarktes sei zudem eine Brachfläche entstanden, so dass durch das beabsichtigte Vorhaben eine umfassende Revitalisierung und Umnutzung des Areals erfolgen könne.			
II-15b.14	<u>V. Ausführungen in der Bebauungsplanbegründung zum Raumordnungsrecht</u> 1. Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan wird auf die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplans verwiesen. Das geplante Bauvorhaben soll sich angeblich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, da es sich	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	angeblich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befinde und an den ÖPNV angeschlossen sei. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens als großflächigem Einzelhandelsbetrieb sei zudem durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH untersucht worden. Die Verträglichkeit des Vorhabens sei dabei angeblich gutachterlich festgestellt worden. Laut der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH liegen die prognostizierten Umsatzverteilungen durch das geplante Vorhaben angeblich nur im einstelligen Prozentbereich. Lediglich für den bisherigen Standort von Globus im Halleschen Einkaufspark liegen die prognostizierten Umsatzverteilungen bei 21,8 Prozent. 2. Hinsichtlich der Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit dem Flächennutzungsplan wird auf Blatt 9 der Begründung ausgeführt, dass der Flächennutzungsplan den geplanten Standort als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausweise. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könne, soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls parallel geändert werden. 3. Für die Stadt Halle existiert zudem ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen worden und somit für die Stadt Halle verbindlich ist. Nach diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Altstadt den funktionalen Einzelhandelsschwerpunkt der Stadt Halle dar. Als Ne-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	benzentren und als zentrale Versorgungsbereiche sind die Bereiche Neustadt und Südstadt eingestuft worden. In der Begründung wird auf Blatt 11 ausgeführt, dass der geplante Standort für den Globus-Markt in einem Gewerbegebiet befinde, in dem sich lediglich vereinzelte Einzelhandelsnutzungen befinden würden. Es handele sich dabei aber nicht um einen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich. Ferner wird in der Begründung explizit darauf ausgeführt, dass nach dem Einzelhandelskonzept Neuansiedelungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen nur in bestehenden Zentren erfolgen sollten. Die Abweichungen von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird damit begründet, dass die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH angeblich ergeben habe, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entstünden.			
II-15b.15	<u>VI. Vorgaben des Landesentwicklungsplanes</u> Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts sieht in Kapitel 2.3 für großflächigen Einzelhandel folgende Vorgaben vor: 1. Nach Ziel 46 des LEP ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	2. Nach Ziel 47 müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. 3. Nach Ziel 48 ist darauf zu achten, dass die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte 1. mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten dürfen, 2. städtebaulich zu integrieren sind, 3. eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen, 4. mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen sind, 5. durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen dürfen. 4. In der Begründung zum LEP heißt es, dass die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren gefährdet habe. Raumordnerisches Ziel sei es daher, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Einzelhandelsgroßprojekte müssen daher in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Größe der Verkaufsflächen eines Einzelhandelsprojektes und die Differenzierung des Warensortiments sind für die Bewertung der Auswirkungen hinsichtlich des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes wesentliche Kenngrößen. Nach dem Kongruenzgebot sei zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspreche. Nach dem Beeinträchtigungsverbot sei zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen würden. Hierbei sei aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.			
II-15b.16	<u>VII. Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle</u> Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle aus dem Jahr 2010 sieht in Ziel 5.2.77 vor, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des §11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sei.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Als Grundsatz enthält der Regionale Entwicklungsplan die gleichen Regelungen, wie sie der LEP 2010 als Ziel 48 vorsieht.			
II-15b.17	<u>VIII. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle</u> Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle sieht derzeit für den Standort ein „eingeschränktes" Gewerbegebiet vor. Gern. § 8 Abs. 3 BauGB wird derzeit aber auch ein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt, durch den das betroffene Grundstück zu einem „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel" umgewandelt werden soll.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-15b.18	<u>IX. Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle</u> Das Einkaufszentrum Südstadtring wird in Nr. 8.3.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus August 2013 als zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Für das Einkaufszentrum Südstadtring wird dabei eine hervorgehobene Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Süd festgestellt, insbesondere bzgl. der über die reine Nahversorgung hinaus gehenden Warengruppen (z.B. Bekleidung, Elektronik I Multimedia). Durch das große Verkaufsflächenangebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sei dieser Standort zudem der bedeutendste bezirkliche Standort im Bereich der Nahversorgung. Der Bereich der Dieselstraße, in dem sich nunmehr Globus-Markt ansiedeln möchte, ist hingegen kein	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	schützenswerter zentraler Versorgungsbereich. Hinsichtlich der Bedeutung zentraler Versorgungsbereich heißt es auf Seite 174 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts: „Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollen zentrenverträgliche Fachmarkt-Agglomerationen die Angebotssituation der zentralen Versorgungsbereiche funktional ergänzen. Darüber hinaus sind bestehende Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung, oftmals großflächige, für die Zentren zu flächenintensive Anbieter, mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, im Sinne einer Arbeitsteilung ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Eine Öffnung neuer, über die genannten hinausgehenden Einzelhandelsbetriebe oder die Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, führt in der Regel zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Zur Sicherung eines dichten, flächendeckenden und wohnungsnahen Nahversorgungsnetzes ergänzen Nahversorgungsstandorte die zentralen Versorgungsbereiche." Zu den Entwicklungszielen bzgl. der Nebenzentren Neustadt und Südstadt heißt es auf Seite 178: „Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität als wichtige bezirkliche Zentren im Westen und Süden Halles Als wichtigste Einzelhandelsstandor-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	te in Halle neben der Altstadt fungieren die Nebenzentren Neustadt und Südstadt. Mit ihrem breiten überwiegend zentrenrelevantem Angebot sorgen sie zum einen für eine wohnortnahe über die Nahversorgung hinausgehende Versorgung in den beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirken, übernehmen aber in Teilen auch die Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen. Um diese Bedeutung zu erhalten, soll die Einzelhandelsfunktionalität (u.a. verschiedene Angebotsformen, Leerstandsmanagement, Branchenmix, Dienstleistungsangebot) und Einzelhandelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) gesichert wer den." Zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten heißt es auf Seite 247: „Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten a. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich. b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe-und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)" In der Erläuterung zu diesem „Grundsatz 1" wird ausgeführt: „An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Ein-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	zelhandelsbetriebe mit nahversor-gungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Ver-sorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsberei-chen handelt, die sortimentsspezifische Kaufkraft-abschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)26 der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Ra-dius mit dem 600 m Radius des I der nächstgelegenen Nahversorgungs-zentrums bzw. -zentren besteht." Der Hallesche Einkaufspark wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkon-zept als Sonderstandort bewertet und als wichtiger Einzelhandels-schwerpunkt für den Stadtbezirk Ost angesehen.			
II-15b.19	<u>X. Gutachterliche Untersuchung der Auswirkungsanalyse der BBE Han-delsberatung GmbH durch Dr. La-demann und Partner</u> Die ….. hat die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 04.05.2017 durch einen eigenen Gutachter untersuchen lassen. Zu diesem Zweck wurde die Dr. Lade-mann & Partner Gesellschaft für Un-ternehmens- und Kommunalberatung mbH beauftragt, die Auswirkungs-analyse der BBE zu untersuchen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Auf Grund der Kürze der Offenlegungsfrist konnte zwar nur eine Plausibilitätsprüfung vorgenommen werden, jedoch macht bereits diese Plausibilitätsprüfung deutlich, dass die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH unter erheblichen methodischen Fehlern und unrealistischen Annahmen leidet und daher zu einem erheblich verzerrten Ergebnis kommt, das nicht zu einer Einzelhandelsentwicklung dieses nicht integrierten und nicht im Zentrensystem der Stadt Halle befindlichen Standorts durch die Bauleitplanung berechtigt. Auf Grund der zahlreichen methodischen Mängel und unrealistischen Annahmen ist davon auszugehen, dass die BBE Handelsberatung GmbH diese Mängel und Unzulänglichkeiten bewusst in Kauf genommen hat, um zu dem gewünschten Ergebnis zu kommen, nämlich dass das geplante Vorhaben angeblich keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Halle habe. Die Auswirkungsanalyse der BBE stellt daher keine belastbare Entscheidungsgrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dar. Die Plausibilitätsprüfung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom Juni 2017 überreichen wir beigefügt als <u>Anlage 1.</u> ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 1a]*** Die wesentlichen Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung stellen sich wie folgt dar:	Die umfangreichen gutachterlichen Stellungnahmen und Untersuchungen, die als Anlagen mit den Einwendungen während der Offenlage eingegangen sind, sind dieser Abwägung als Anlagen beigefügt. Die Behandlung der darin vorgebrachten Inhalte erfolgt zugeordnet ebenfalls als in der Anlage beigefügten Prüfungen durch das Gutachterbüro des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die unter Anlage 1a und Anlage 1b eingegangenen fast gleichlautenden Gegengutachten erfolgt die Prüfung als Anlage 1c.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15b.20	1. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH lässt in ihrer Berechnung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens völlig außer Acht, dass es sich bei den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle, insbesondere bei dem Nebenzentrum Südstadt, in dem sich das „Kaufcenter Südstadtring" befindet, um einen erheblich vorgeschädigten Versorgungsbereich handelt. In den nächsten fünf Jahren wird der Stadtbezirk Süd einen Rückgang der Bevölkerung um 8,2 Prozent erleiden, was angesichts der damit verbundenen Kaufkraftverluste einem Flächenäquivalent von 2.870 qm entspricht, die dann nicht mehr benötigt werden. Dieser Kaufkraftrückgang betrifft insbesondere das Nebenzentrum Südstadt. Die BBE Handelsberatung GmbH hat diesen Kaufkraftrückgang jedoch bei der Prognose der Umsatzverteilung durch das geplante Vorhaben vollständig unberücksichtigt gelassen und daher mit unzutreffenden, nämlich zu hohen Zahlenwerten (Umsätze, Verkaufsflächen) gerechnet. Neben dem zu erwartenden Einwohner- und Kaufkraftrückgang ist auch die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels zu berücksichtigen. Auch die Auswirkungen des Onlinehandels und die damit verbundenen Umsatzrückgänge beim stationären Einzelhandel wurden von der BBE Handelsberatung GmbH in deren Auswirkungsanalyse überhaupt nicht berücksichtigt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zur behaupteten Vorschädigung des Nebenzentrums Südstadt: Siehe Punkt II-14a.2 2. zur Vorschädigung auf Grund der Bevölkerungsentwicklung: Ein möglicher Bevölkerungsrückgang würde gleichsam alle Handelsbetriebe in Halle betreffen. Somit kann aus diesem Fakt keine pauschale Vorschädigung von Versorgungsbereichen abgeleitet werden. Die Nichtberücksichtigung der noch moderat negativen Bevölkerungsprognose ist vertretbar, zumal in der aktuellen Prognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ein Bevölkerungszuwachs für die Stadt Halle (Saale) insgesamt und für den Stadtteil Südwest ein signifikant geringerer Bevölkerungsrückgang bis 2025 prognostiziert werden. Demgegenüber ist das Südstadt-Center gut aufgestellt, um im Wettbewerb der unterschiedlichen Anbieter zu bestehen. <u>2. zum Einfluss des Online-Handels:</u> Siehe Punkt II-14b.15		**X**
II-15b.21	2. In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH werden nur für die drei Sortimentsgruppen „Food", „Non-Food I" und „Non-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur Sortimentsdifferenzierung:		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Food II" Berechnungen angestellt. Durch diese sehr grobe und bei derartigen Gutachten nicht übliche und nicht sachgerechte Aufteilung wird ein bloßer Durchschnittswert für die einzelnen Sortimentsgruppen ermittelt, wodurch die Tatsache verdeckt werden soll, dass in Einzelsortimenten innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen die Umverteilungen zu Lasten der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche deutlich oberhalb der 10%-Grenze von schädlichen Umsatzumverteilungen liegen. Eine Aufteilung in mehrere Sortimentsgruppen (üblicherweise 10 Sortimentsgruppen), wie sie normalerweise in Auswirkungsanalysen vorgenommen wird, hätte diese schädlichen Umsatzumverteilungen deutlich gemacht.	siehe Punkt II-14b.10		
II-15b.22	3. Die BBE Handelsberatung GmbH hat in räumlicher Hinsicht drei Zonen gebildet, in denen sich das geplante Vorhaben auswirken kann. Dabei hat die BBE Handelsberatung GmbH aber einen viel zu großen Anteil der Umsatzverteilungen dem äußersten Ring (Zone 3) zugeordnet, so dass die Umsatzverteilungen der näher liegenden Ringe (Zone 1 und 2) künstlich viel zu niedrig angesetzt wurden, weswegen die Umsatzverteilungen bei den näheren Ringzonen (Zone 1 und 2) tatsächlich deutlich höher liegen müssten. Eine solche, seitens der BBE vorgenommene Verteilung ist aber sowohl realitätsfern als auch gutachterlich nicht zutreffend, denn bei dem Lebensmittelhandel wirken sich bereits geringfügige Entfernungsunterschiede sehr deutlich aus, so dass die zu erwartenden Umsätze des geplanten Globus-Standortes in deutlich höherem Maße zu Lasten der „Zone 1" gehen werden, in der u. a. auch das	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzugsbereich des geplanten SB-Warenhaues: siehe Punkt II-14b.14		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Nebenzentrum Südstadt liegt.			
II-15b.23	4. Vollkommen realitätsfern ist ferner die Annahme in der Auswirkungs-analyse, dass an dem bisherigen Standort von Globus im Halleschen Einkaufspark (HEP) ein gleichwerti-ges und gleichartiges Lebensmittel-SB-Warenhaus als Nachmieter ge-funden werden könnte. Wie sich be-reits aus der negativen Einwohne-rentwicklung ergibt, besteht kein zu-sätzlicher Flächenbedarf für Le-bensmitteleinzelhändler in Halle, so dass es mehr als unrealistisch ist, dass sich im Halleschen Einkaufs-park ein neuer Lebensmittelhändler dieser Größenordnung ansiedeln wird, zumal alle Wettbewerber (Glo-bus, Kaufland, real) bereits am Standort Halle vertreten sind. Die Unterstellung, dass sich im Hal-leschen Einkaufspark ein neuer Le-bensmitteleinzelhändler ansiedeln werde, dient erkennbar dem Zweck, dadurch die Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versor-gungsbereiche der Stadt Halle be-wusst kleinzurechnen, weil die BBE Handelsberatung GmbH unterstellt, dass die meisten Umsatzumvertei-lungen des geplanten Globus-Standorts zu Lasten des potentiellen Nachmieters im Halleschen Ein-kaufspark erfolgen würden, der, soll-te es tatsächlich so sein wie seitens der BBE angenommen, unter dieser Voraussetzungen dort sicherlich nicht anmietete.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.22.2017) geht in ihrer Grund-annahme davon aus, das Planvor-haben als Neuansiedlung zu be-werten, darauf basieren auch alle im Gutachten vorgenommenen Berechnungen. Im Halleschen Einkaufspark (HEP) ist auch nach Wegzug des Globus SB-Warenhauses baurechtlich eine Nachnutzung des Standortes mit Lebensmitteleinzelhandel weiter möglich, da die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässig-keit mit der bloßen Betreiberauf-gabe nicht unwirksam wird. Gleichzeitig schätzt der Gutachter aber ein, dass das vorhandene Marktumsatzvolumen nach Hinzu-treten des Standorts an der Die-selstraße nicht mehr ausreicht, um im HEP wie bisher ein SB-Warenhaus von etwa 10.000 m² Verkaufsfläche zu betreiben. Hier wird künftig eine Größenordnung von ca. 3.500 m² als realistisch betrachtet. Das würde bedeuten, dass die Gesamtverkaufsfläche lediglich um ca. 3.500 m² steigt, wodurch sich natürlich auch alle Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung noch einmal deutlich reduzieren würden. Insofern stellt der vom Gutachter gewählte Ansatz (Neubau SB-Warenhaus in der Dieselstraße mit insgesamt max. 9.860 m² Ver-kaufsfläche und gleichzeitiger Wei-terbetrieb des SB-Warenhauses		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		im HEP mit ca. 10.000 m² Verkaufsfläche) einen Worts-Case-Ansatz bei der Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens dar.		
II-15b.24	5. Bei einer zutreffenden Berechnung der Umsatzumverteilung, insbesondere einer realitätsnahen Verteilung der Umsatzauswirkungen auf die verschiedenen Ringzonen um den geplanten Standort herum, würde sich gemäß der Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner der geplante Globus-Standort auf die Zone 1 für die Sortimente „Food" und „Non-Food I" mit einem Umsatzrückgang von durchschnittlich 19 Prozent auswirken; für das Nebenzentrum Südstadt wären sogar Umsatzrückgänge von 22 Prozent zu erwarten. Nach der Rechtsprechung liegen schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig ab 10 Prozent Umsatzrückgängen vor, so dass die prognostizierten Umsatzrückgänge mehr als das Doppelte des gesetzlich vorgesehenen Grenzwertes betrügen und somit schädlich bzw. nicht zulässig wären.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die BBE Handelsberatung und das Büro Dr. Acocella sind bundesweit agierende und anerkannte Gutachter mit großer Erfahrung bei der Erstellung von Einzelhandelsgutachten. Die von den Büros verwendeten Methoden entsprechen den von der Rechtsprechung definierten Erfordernissen. Dr. Acocella hatte das BBE-Gutachten im Auftrag der Stadt auf seine Plausibilität auch hinsichtlich der methodischen Ansätze untersucht und ist in seiner Stellungnahme vom 04.12.2018 zu dem Schluss gekommen, dass in dem BBE-Gutachten die notwendigen Belange hinreichend geprüft wurden. Deshalb besteht kein Grund an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchungen zu zweifeln. Eine Stellungnahme der BBE-Handelsberatung zu den Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner ist als Anlage 1c dieser Abwägung beigefügt. Darin wird auf Mängel in dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner verwiesen		**X**
II-15b.25	6. Ein wesentliches Argument der BBE Handelsberatung GmbH für die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist zudem, dass es sich bei Mietern in den zentralen Versorgungsbereichen um deutschlandweit tätige Filialisten handelte, die es wirtschaftlich verkrafteten, wenn ein	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Thema Filialisten: siehe Punkt II-15.23 Nr. 4		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Standort (nämlich der in der Stadt Halle) Verluste erwirtschaften würden. Dieses Argument ist jedoch höchst unplausibel. Denn jeder Filialist prüft regelmäßig die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Standorte und schreckt dabei nicht davor zurück, einen unrentablen Standort zu schließen. Wenn man dieses Argument konsequent zu Ende denken würde, wären Verträglichkeitsgutachten generell überflüssig, da der deutsche Lebensmitteleinzelhandel ausschließlich von deutschlandweit tätigen Filialisten betrieben wird - die „Logik" dieses sog. Argumentes widerlegt sich somit selbst.			
II-15b.26	7. Die Plausibilitätsprüfung von Dr. Ladenmann & Partner unterstreicht zusätzlich, dass der geplante Standort gegen fundamentale Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle verstößt, indem der geplante Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb eines städtebaulich integrierten Standortes liegt. Das Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist es jedoch, einen „Neuansiedlungs-Wildwuchs" zu verhindern und die Ansiedelung daher nur noch in zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Lagen zuzulassen. Die Genehmigung des geplanten Globus-Standortes entgegen der beschlossenen Ziele des Einzelhandels- und Zentren konzepts der Stadt Halle würde daher einen Dammbruch in dieses Konzept darstellen, so dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zukünftig keinerlei Bindungs- und Vorbildfunktion mehr hätte.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-15b.27	8. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle weist dem Nebenzentrum Südstadt eine hervorgehobene Position zu; zugleich erkennt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept das dortige Kaufland-SB-Warenhaus als wesentlichen Frequenzbringer an, so dass die Attraktivität des dortigen SB-Warenhauses ein maßgeblicher Faktor für die Attraktivität und Stabilität des dort vorhandenen Mieterbesatzes des gesamten Nebenzentrums Südstadt ist. Indem der städtebaulich gar nicht integrierte Globus-Standort an den städtebaulich hervorragend integrierten Kaufland-Standort im Nebenzentrum Südstadt heranrückt, wird daher die gesamte Existenz des schützenswerten Nebenzentrums Südstadt in Frage gestellt. Unter einer Abwertung oder Aufgabe des Nebenzentrums Südstadt hätte aber ein gesamter Stadtbezirk zu leiden, was wiederum den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspräche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Nebenzentrum Südstadt nicht nur ein Lebensmittelsortiment, sondern darüber hinaus auch ein umfangreiches Textil- und Elektronik-Sortiment anbietet. Bei einer Beeinträchtigung oder einem Wegfall des SB-Warenhauses wären daher die bestehenden Einzelhandelsbetriebe für Textilien und Elektronik stark gefährdet, wodurch eine wohnortnahe Versorgung im Stadtbezirk Süd erheblich beeinträchtigt würde.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche wurden in einer Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017) umfassend untersucht. Diese Auswirkungsanalyse wurde einer weiteren gutachterlichen Prüfung unterzogen (Dr. Donato Acocella, 27.11.2017), die dort gegebenen Hinweise wurden in einer Überarbeitung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt (BBE Handelsberatung GmbH, 30.11.2017). Im Ergebnis ist festzustellen: Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Verlagerung des Globus-Marktes werden keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Halle nach sich ziehen. Insbesondere sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche in den Bezirken Süd (NZ Südstadt, NVZ Ammendorf, Vogelweide, Silberhöhe, Diesterwegstraße) und Ost (NVZ Büschdorf) zu erwarten. Dies betrifft sowohl Handelsbetriebe, die Sortimente des Food/Non-Food I als auch Sortimente des Non-Food II führen. Die monetären Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Bezirke Mitte, Nord und West – insbesondere jedoch auf das Hauptzentrum Altstadt – werden gemäß dem BBE-Gutachten unter einem Prozent der jeweiligen Bestandsumsätze der Lebensmittelanbieter liegen und führen somit nicht zu einer Beeinträchtigung der Bestandsstrukturen. Demnach ist eine Schädigung dieser schützenswerten Bereiche mit großer		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Sicherheit auszuschließen. Insbesondere im Segment des Non-Food II sind nur geringfügige Umsatzverluste für die betroffenen Bestandsbetriebe in Halle zu erwarten, was auch unter dem Aspekt der Verkleinerung der gesamten Non-Food II-Fläche des geplanten Globus-Marktes um rd. 1.000 m² zu sehen ist. Wie im Food-/ Non-Food I-Bereich werden die Umsätze größtenteils vom dem (fiktiven) Lebensmittelmarkt vom Standort HEP abgezogen.		
II-15b.28	C. Rechtliche Würdigung Der geplanten Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ der Stadt Halle (Saale) kann nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden, da diese Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist und zudem auch nicht in abwägungsfehlerfreier Weise erfolgen kann. I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Dem geplanten Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ fehlt es bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit gilt nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede seiner Festsetzungen (vgl. Battis, in: Bat-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Planungserfordernis: siehe Punkt II-14b.3		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	tis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl„ § 1 Rn. 26). Erforderlich ist eine Bauleitplanung daher nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 24.03.2006, 10 D 2133/05, BauR 2006, 1696; Battis, a.a.O„ § 1 Rn. 26). Bauleitpläne sind somit dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.09.2003, 4 C 11/01, NVwZ 2003, 2114; Beschluss vom 26.01.2010, 4 B 43/09, ZfBR 2010, 376; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11, ZfBR 2013, 673). Der Gesetzgeber ermächtigt mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Gemeinde, diejenige städtebauliche Politik zu betreiben, die den städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (Beschluss vom 26.01.2010, 4 BN 43/09; Urteil vom 27.03.2013, 4 C 13/11). Eine Bauleitplanung muss daher einen bodenrechtlichen Bezug haben. Das bedeutet, dass die Bauleitplanung der Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe bedarf (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rn. 32). Ist eine Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauBG, so ist sie rechts widrig und damit nichtig (Battis, a.a.O„ § 1 Rn. 26). Diesen Anforderungen wird die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gerecht. Ausweislich der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung für den Bebauungsplan soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, weil der ehemalige Hela-Baumarkt-Standort leer steht und			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	das Gebäude verfällt. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, weil der ehemalige Hela-Baumarkt-Standort leer steht und das Gebäude verfällt. Offensichtlich sind aber diese städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben. Vielmehr soll mit der Planung einzig und allein bezweckt werden, es dem Lebensmitteleinzelhändler Globus zu ermöglichen, einen Standort betreiben zu können, der exakt seinen subjektiven unternehmerischen Vorstellungen entspricht. Da der Standort zudem im Eigentum der Globus-Unternehmensgruppe steht, geht es Globus zudem lediglich darum, ein eigenes Grundstück nutzen und Miete an fremde Dritte einsparen zu können. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte sind aber Bebauungspläne auch dann nicht erforderlich, wenn sie einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auch auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (allgemeine Meinung, vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 09.10.1996 - 4 B 480.96 -, BRS 58 Nr. 3; OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 - 10 A 1676/08 - Ziffer 2.2). Bereits aus diesen Gründen kann die			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" nicht in rechtmäßiger Weise erfolgen, da er gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist.			
II-15b.29	II. <u>Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungs-planes und des Regionalen Entwick-lungsplanes - Verstoß gegen das Integrationsgebot</u> Der geplante Standort widerspricht den Zielen des Landesentwicklungs-planes, insbesondere Ziel 48. Nach Ziel 48 des Landesentwick-lungsplanes 2010 dürfen großflächi-ge Einzelhandelsprojekte nur an Standorten errichtet werden, die städtebaulich integriert sind. Dieses Integrationsgebot ist vorlie-gend nicht erfüllt, denn bei dem ge-planten Standort handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, auch wenn in der Begrün-dung zum Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Die-selstraße" und in der Auswirkungs-analyse der BBE das Gegenteil be-hauptet wird. Östlich des Standortes befinden sich Bahngleise und Wälder als Zäsuren. Nördlich des Grundstücks sind ein Heizkraftwerk sowie ein Autohandel vorhanden. Westlich des Grund-stücks befindet sich ein Fressnapf-Tierbedarfs-Geschäft. Die nächste Wohnbebauung ist mehr als 200 Meter entfernt und befindet sich aus-schließlich nordwestlich des geplan-ten Globus-Standortes, weitere Wohngebäude mit umliegender Wohnbevölkerung sind nicht vorhan-den.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Integrationsgebot. ´ siehe Punkt II-14b.4 2. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumord-nung: siehe Punkt II-14b.6		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Zwischen der im Nordwesten befind-lichen Wohnbebauung und dem ge-planten Globus-Standort liegt zudem eine vierspurige Ausfallstraße als Zäsur, die fußläufig nur sehr schwer überwunden werden kann. Der Standort liegt damit insgesamt am Rande des Siedlungszusam-menhangs. Dass es sich hier bei um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, zeigt sich bereits an dessen Vornutzung als Baumarkt und an der fehlenden Berücksichti-gung als schützenswerter zen-traler Versorgungsbereich im beschlosse-nen Einzelhandels- und Zentrenkon-zept der Stadt Halle. Der Standort ist erkennbar auf den motorisierten Kundenverkehr ausge-richtet und somit nicht städtebaulich integriert. Auch die Anbindung an den öffentli-chen Personennahverkehr ist sehr schlecht. Die Bushaltestelle vor dem geplanten Globus-Standort wird nur alle 30 Minuten angefahren, was für die Kunden eine zu unattraktive Tak-lung ist, so dass kaum Kunden mit dem Bus kommen würden. Die nächste Straßenbahnhaltestelle mit einer viertelstündigen Taklung ist fünf Gehminuten von dem geplanten Standort entfernt. Kaum einer der Kunden wird jedoch bereit sein, sei-nen Einkauf fünf Minuten bis zur Straßenbahnhaltestelle zu Fuß zu transportieren. Die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr ist daher so unattraktiv, dass der Standort letztlich nur von motorisier-ten Kunden frequentiert würde. Da alle erforderlichen Kriterien für einen städtebaulich integrierten Standort nicht erfüllt werden, handelt			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	es sich bei dem geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße 5-12 somit um keinen städtebaulich integrierten Standort.			
II-15b.30	III. <u>Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes - Verstoß gegen das Verbot von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche</u> Das geplante Vorhaben ist zudem deshalb rechtswidrig, weil es schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verursachen würde, insbesondere auf das durch das Einzelhandels-und Zentrenkonzept besonders geschützte Nebenzentrum Südstadt. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH leidet jedoch unter erheblichen methodischen Mängeln, die dazu führen, dass die Umsatzauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle künstlich niedrig gerechnet werden. Auf Grund dieser methodischen Mängel stellt die Auswirkungsanalyse der BSE Handelsberatung GmbH daher keinen Nachweis dafür dar, dass von dem geplanten Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir auf die Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner, in der Umsatzrückgänge für das Nebenzentrum Südstadt von ca. 22 Prozent prognostiziert werden.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche: Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche wurden in einer Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017) umfassend untersucht. Diese Auswirkungsanalyse wurde einer weiteren gutachterlichen Prüfung unterzogen (Dr. Donato Acocella, 27.11.2017), die dort gegebenen Hinweise wurden in einer Überarbeitung der Auswirkungsanalyse berücksichtigt (BBE Handelsberatung GmbH, 30.11.2017). Im Ergebnis ist festzustellen: Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Verlagerung des Globus-Marktes werden keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in Halle nach sich ziehen. Insbesondere sind keine funktionsschädigenden Auswirkungen auf die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche in den Bezirken Süd (NZ Südstadt, NVZ Ammendorf, Vogelweide, Silberhöhe, Diesterwegstraße) und Ost (NVZ Büschdorf) zu erwarten. Dies betrifft sowohl Handelsbetriebe, die Sortimente des Food/Non-Food I als auch Sortimente des Non-Food II führen. Die monetären Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Bezirke Mitte, Nord und West – insbesondere jedoch auf das Hauptzentrum Altstadt – werden		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		gemäß dem BBE-Gutachten unter einem Prozent der jeweiligen Bestandsumsätze der Lebensmittelanbieter liegen und führen somit nicht zu einer Beeinträchtigung der Bestandsstrukturen. Demnach ist eine Schädigung dieser schützenswerten Bereiche mit großer Sicherheit auszuschließen. Insbesondere im Segment des Non-Food II sind nur geringfügige Umsatzverluste für die betroffenen Bestandsbetriebe in Halle zu erwarten, was auch unter dem Aspekt der Verkleinerung der gesamten Non-Food II-Fläche des geplanten Globus-Marktes um rd. 1.000 m² zu sehen ist. Wie im Food-/ Non-Food I-Bereich werden die Umsätze größtenteils vom dem (fiktiven) Lebensmittelmarkt vom Standort HEP abgezogen. Zum Thema Beeinträchtigung: siehe Punkte II-15a.8, II-26.5, II-14a.1, II-14a.2		
II-15b.31	IV. <u>Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle</u> Das Vorhaben widerspricht auch sämtlichen Planungsgrundlagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle. 1. <u>Keine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen - Abwägungsfehlerhaftes Abweichen vom eigenen Einzelhandels und Zentrenkonzept</u> Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle sieht vor, dass nahversorgungsrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Auf Grund der herausragenden Bedeutung einer wohnortnahen Versorgung sind dabei insbesondere Schädigungen der Nebenzentren Neustadt und Südstadt zu unterlassen. a) Eine Ansiedelung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist ausweislich des Grundsatzes 1 auf Seite 247 nur dann zulässig, wenn sie eine Nahversorgungsfunktion übernehmen und an einem städtebaulich integrierten Standort liegen. Bereits eine Nahversorgungsfunktion des geplanten Globus-Standortes ist jedoch nicht gegeben, denn in der näheren Umgebung wohnen zum einen nur sehr wenige Menschen, zum anderen gibt es keine Versorgungslücke, da es mit Lidl und Netto bereits zwei bestehende Lebensmitteldiscounter in der näheren Umgebung gibt, die durch die nachträgliche Neuansiedlung des Globus-SB-Warenhauses nachhaltig in ihrer Existenz geschädigt würden. Zusätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes wäre zudem, dass es sich bei dem Standort um einen städtebaulich integrierten Standort handelt. Das ist jedoch - wie unter C. II. ausgeführt - ersichtlich nicht der Fall. b) Wenn die Stadt jedoch ohne Not und ohne jeden städtebaulichen Grund von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept abweicht, stellt dies einen Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 3 BauGB dar, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt (BVerwG, Beschluss vom 4. Oktober 2007 - 4 BN 39.07, ZfBR 2008, 72; Battis, NVwZ 2015, 1422, 1424). Die Abwägungsfehlerhaftigkeit gilt im			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	vorliegenden Fall umso mehr, als dass es sich bei einer Verkaufsfläche von insgesamt fast 10.000 qm um ein Vorhaben von besonderer Bedeutung handelt. Wenn die Stadt Halle nunmehr ohne jede städtebauliche Rechtfertigung von ihrem nicht einmal 4 Jahre alten, beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept abweicht und dabei insbesondere den dort verankerten Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche durch ein Vorhaben von 10.000 qm Verkaufsfläche konterkariert, verliert das Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Halle jegliche Lenkungs- und Vorbildfunktion. 2. <u>Verstoß gegen Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes mangels Vorliegen der Voraussetzungen an einen solitären Standort</u> Auch die in den Erläuterungen zum Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes genannten Voraussetzungen an einen solitären Standort sind nicht erfüllt. a) Dass es sich bei dem geplanten Globus-Standort um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, haben wir bereits vorstehend unter C. II. ausgeführt. b) Auch die Voraussetzungen hinsichtlich des 600-Meter-Radius sind nicht erfüllt. Innerhalb eines 600 m-Radius sind nämlich nur nordwestlich des geplanten Globus-Standorts Wohnbaugebiete verortet, so dass die Bevölkerungszahl im fußläufigen Nahbereich mit 1.819 Einwohner entgegen der Ausführungen der BBE nur sehr gering ausfällt.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Wie die Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner auf Seite 37 zutreffend ausführt, beträgt die Kaufkraft in Halle pro Person für Nahrungs- und Genussmittel 1.844 €. Das gesamte Kaufkraftpotenzial der im 600 m-Radius lebenden Personen beträgt damit 3,4 Mio. € p.a. Damit dürfte ein Vorhaben bei einer 35 %-igen Abschöpfung nur einen sortimentsspezifischen Umsatz von 1,17 Mio. € generieren. Der prognostizierte Umsatz nach BBE beträgt für das Sortiment Food, welches Nahrungs- und Genussmittel entspricht, hingegen 36,7 Mio. €. Dabei wird - entgegen den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan, die keinerlei diesbezügliche Beschränkungen vorsieht - unterstellt, dass die Verkaufsfläche für Lebensmittel nur 4.500 qm beträgt. Das bedeutet, der „maximal erlaubte" Umsatz von 1,17 Mio. € wird um das 31fache überschritten! Zusätzlich ist noch zu berücksichtigen, dass innerhalb des 600-m-Luftlinien-Radius zwei Lebensmitteldiscounter ansässig sind, die räumlich bereits die Nahversorgung abdecken und Bestandschutz genießen, so dass der geplante Globus-Standort keine Versorgungslücke schließt und daher auch keinen Beitrag zur Verbesserung des „Abdeckungsgrads" leisten kann, sondern im Gegenteil diese beiden Bestandsbetriebe in deren Existenz gefährdet. Nach der Kaufkraftabschöpfungsregel darf damit an diesem Standort eine Verkaufsfläche (bei Nahrungs- und Genussmittel) von je nach angenommener Flächenproduktivität 150 qm (bei Flächenproduktivität 8.100 €/qm) bis 300 qm (bei üblicher Flächenproduktivität von 4.000 €/qm) entstehen. Da sich in dieser Größen-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	ordnung, auch bei Ergänzung um etwa 10 % Randsortimente, kein Einzelhandelsbetrieb mit marktgängiger Größenordnung ansiedeln lässt, muss konstatiert werden, dass das Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich nicht ausreichend für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs ist. Stattdessen weist das begrenzte Potenzial auf die Bestandsabsicherung bereits genehmigter/bestehender Lebensmittelmärkte im 600 m-Radius hin. Damit erfüllt der geplante Globus-Standort auch die Voraussetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für einen ausnahmsweise zulässigen solitären Standort nicht.			
II-15b.32	V. <u>Rechtswidrigkeit der textlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan</u> Auch sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes an sich sind rechtswidrig. Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen enthält lediglich die Planvorgabe, dass ein SB-Warenhaus mit gastronomischen Einrichtungen zulässig sei und dass die maximale Verkaufsfläche 9.260 qm nicht überschreiten dürfte. Beschränkungen hinsichtlich der nah- und zentrenrelevanten Sortimente oder der Food- und Non-Food-Artikel enthält der Bebauungsplan überhaupt nicht. Damit wäre es zulässig, ein SB-Warenhaus mit 9.260 qm für Lebensmittel zu errichten, das enorme schädliche Auswirkungen auf alle schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Halle	**Ist bereits berücksichtigt.** Entsprechende Festsetzungen zu den maximalen Sortimentsgrößenverkaufsflächen sind im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	hätte und die gutachterlich überhaupt nicht untersucht und bewertet worden sind. Die BBE geht in ihrer Auswirkungsanalyse auf Blatt 6 jedoch davon aus, dass die Verkaufsfläche für Lebensmittel lediglich 4.500 qm, für Tiernahrung und Drogerieartikel („Food 1) 820 qm und für sonstige Artikel (Haushaltswaren, Elektroartikel etc.) 3.250 qm betrage. Diese Aufteilung der maiximalen Verkaufsflächen in der BBE-Auswirkungsanalyse findet sich jedoch überhaupt nicht in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wieder. Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor schädlichen Auswirkungen, und hierbei insbesondere des Nebenzentrums Südstadt, ist durch die geplante Neuansiedlung des Globus-SB-Warenhaus daher nicht sichergestellt, sondern würde im Gegenteil dadurch konterkariert.			
II-15b.33	Sollte - wider Erwarten und entgegen den vorstehenden Ausführungen - das Bauleitverfahren fortgeführt werden, behält sich die ….. vor, im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB weitergehende Einwendungen zu erheben. Gerne stehen wir für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung. Anlage Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus Halle (Saale), erarbeitet durch	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	Dr. Lademann & Partner, Juni 2017 ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 1a]***			
II-16.	**Bürger 16** Stellungnahme vom 13.04.2018			
	Globus ja, weil: - sehr freundliche und kompetente Mitarbeiter - Obst und Salatangebote immer frisch und von sehr guter Qualität - Preisleistungsniveau Top - Backstation (Brot, Brötchen, Kuchen) sehr lecker - sehr vielfältige Bücherauswahl → Ich will den neuen Bau von Globus	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-17.	**Bürger 17** Stellungnahme vom 13.04.2018			
	Ich finde Globus gut zum Einkaufen, da es viele Sachen frisch an den Theken zu kaufen gibt, statt nur abgepackt im Kühlregal. Die Auswahl an Obst und Gemüse ist rund um das Jahr im großen Maß gegeben. Des Weiteren hat man die Chance Müsli, getrocknete Früchte und Nüsse selber, in für einen selbst geeigneten Grammzahlen, abzufüllen.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-18.	**Bürger 18** Stellungnahme vom 09.04.2018			
	Den Globus Neubau befürworte ich, da das Konzept in Leipzig Neue Messe mit dem Gastronomieangebot auch für Halle toll ist.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-19.	**Bürger 19** Stellungnahme vom 11.04.2018			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Ich finde den Globus Neubau in der Ottostraße gut, weil die Entfernung zu Einkaufen näher ist. Außerdem hat der Globus immer tolle Angebote und sehr freundliche Mitarbeiter.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-20.	**Bürger 20** Stellungnahme vom 13.04.2018			
	Ich finde Globus gut und möchte Globus in der Ottostraße sehen, weil es ein breites Sortiment an neuen und alltäglichen Waren hat und für mich die Erreichbarkeit verbessert wird.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-21.	**Bürger 21** Stellungnahme vom 02.05.2018			
	Prima, endlich habe ich es nicht mehr so weit zu Globus. Ich kann das Vorhaben nur gut heißen, denn man erreicht Globus besser und schneller. Auch, dass ein Gastronomiebereich hinzu kommt gefällt mir. Hoffe es wird bald, denn dann wird meine Lebensqualität auch besser. Das Personal ist immer sehr freundlich und hilfsbereit, so dass ich auch den weiten Weg in Kauf nehme.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-22.	**Bürger 22** Stellungnahme vom 26.04.2018			
	Wir unterstützen das Bauvorhaben von Globus und freuen uns auf das neue Einkaufserlebnis. Es ist schön, dass Globus so viel Geld investiert um einen “Schandfleck“ in Halle zu beseitigen. Weiter freut es uns da so zusätzliche Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-23.	**Bürger 23** Stellungnahme vom 29.04.2018			
	Mir gefällt es, dass Globus in der Dieselstraße bauen will. Dann verschwindet endlich wieder eine Dreckecke. Außerdem kaufe ich regelmäßig bei Globus, weil das Angebot sehr reichlich ist. Auch das Personal ist freundlich und ich habe mir das Video angeschaut und finde das Konzept riesengroß und toll.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-24.	**Bürger 24** Stellungnahme vom 02.05.2018			
	Sehr geehrte Damen und Herren, ich würde es sehr begrüßen, wenn Globus in der Dieselstraße bauen darf. Es verschwindet nicht nur der Schandfleck aus unserer Stadt, sondern wir bekommen auch einen modernen Einkaufsmarkt. Das Konzept habe ich auch schon in Leipzig-Schönhausen gesehen, was mir sehr gut gefallen hat. Da ich von Anfang an Kunde bei Globus bin, würde ich es sehr bedauern, wenn es meine Einkaufsstätte nicht mehr geben würde.	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-25.	**Bürger 25** Stellungnahme vom 02.05.2018			
	Sehr geehrte Damen und Herren, die ……. ist u. a. Eigentümerin der Gebäude Dieselstraße 109/110 und einiger Gebäude in der Roßbachstraße, Großbeerenstraße und Möckernstraße. In der Dieselstraße 109/110 werden aktuell Wohnungen u. a. für benachteiligte Kinder und Jugendliche hergerichtet. Die restlichen Gebäude dienen der Wohnnut-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** In der Schallimmissionsprognose in der Anlage 5.1 (Tagzeitraum) und in der Anlage 5.2 (Nachtzeitraum) neben den Beurteilungspegeln für das Gebäude Dieselstraße 134 – 136 auch für weitere Wohngebäude an der Dieselstraße in Richtung Merseburger Straße –		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	zung. Ausweislich des Gutachtens werden die schalltechnischen Werte im Bereich der Dieselstraße 134/136 bereits aktuell überschritten. Durch das Planvorhaben erfolgt eine Erhöhung der Lärmbelastung. Eine Untersuchung, des an der Merseburger Straße gelegenen und damit aktuell bereits stärker belasteten Abschnitts der Dieselstraße (zwischen Einmündung Merseburger Straße und Ottostraße), ist nicht erfolgt. Die Schallschutzprognose ist aus unserer Sicht daher unvollständig und sollte um mindestens 1 Immissionsort in diesem Abschnitt der Dieselstraße ergänzt werden. Soweit die Grenzwerte demnach (weiter) überschritten werden, sollten bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan Verpflichtungen zur Schallreduzierung (siehe Gutachten, z. B. lärmoptimierte Asphaltschicht, passive Schallschutzmaßnahmen) festgesetzt werden.	u.a. Dieselstraße 120, 124, 128, 132, 133 und Roßbachstraße 53 – die Beurteilungspegel dargestellt. Im Ergebnis kann danach festgestellt werden, dass durch das Vorhaben zwar eine geringe Erhöhung der Lärmbelastung an den genannten Gebäuden stattfindet (0,8-0,9 dB tags, 0,5-0,7 dB nachts), die Vermutungswerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) aber nicht überschritten werden. Damit läuft der Einflussbereich des Lärms durch die Planung bzw. das Vorhaben aus, der in diesem Bereich aus den vom Vorhaben über die Ottostraße laufenden Verkehrsbewegungen an dessen Knotenpunkt mit der Dieselstraße gegeben ist. Im Bereich des Knotenpunktes Merseburger Straße /Dieselstraße ist entsprechend der für den Immissionsschutz geltenden technischen Regelwerke keine messbare Beeinflussung mehr gegeben. Eine Ergänzung des Schallgutachtens ist deshalb nicht notwendig. Aus der Grundlagenermittlung zum Planverfahren ist der Stadt Halle bekannt, dass in Folge des über Planfeststellung umgesetzten Vorhabens „Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost, 1.Abschnitt Verbindungsspange B 91-Dieselstraße-B6“ der Einwender für die Objekte Dieselstraße 109 und 110 im Rahmen der Objektsanierung Maßnahmen zum passiven Schallschutz realisiert wurden. Damit sind an den Objekten schon alle erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in Beziehung auf Verkehrslärm umgesetzt.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-26.	**Bürger 26** Stellungnahme vom 26.04.2018			
II-26.1	Sehr geehrte Damen und Herren, wie Ihnen bekannt ist, betreibt die Firma ……. im Stadtgebiet Halle mehrere …….. Märkte. Mit Sorge und Unverständnis beobachten wir in diesem Zusammenhang die derzeitigen Planungen für die Verlagerung des Globus-Marktes an die Dieselstraße. Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu dem offenliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 wie folgt Stellung: Der Bebauungsplan Nr. 177 ist aus einer Vielzahl von Gründen rechtsfehlerhaft und würde im Falle seines Inkrafttretens einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Dies ergibt sich im Einzelnen aus Folgendem:	**Keine Abwägung erforderlich.**		
II-26.2	1. Der Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung zu entsprechen haben. Hier liegt offensichtlich ein Verstoß gegen die Zielfestlegung Z 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt vor, da entgegen den Ausführungen in der Begründung (S. 14) und im Einzelhandelsgutachten der BBE (S. 103). hier insbesondere keine städtebaulich integrierte Lage vorhanden ist. Der Standort liegt in einer gewerblich geprägten Siedlungsstruktur am Rande des Siedlungsbereiches der Stadt Halle, der in unmittelbarer Umgebung vor allem durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und im Süden durch einen als Außenbereich zu klassifizierenden Kleingartenbereich begrenzt	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur städtebaulichen Integration: siehe Punkt II-14b.4 2. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: siehe Punkt II-14b.6		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	wird. Der Standort liegt an einem vor allem Autokunden orientierten Standort, der im Westen durch die B 91 (Merseburger Straße) sowie im Osten durch die Europachaussee und die Leipziger Chaussee (B6), mithin durch stark befahrene Ausfall- und Verbindungsstraßen, geprägt wird. Auch unter Beachtung städtebaulicher und gestalterischer Strukturen weist der Standort eine rein gewerbliche Prägung auf, die durch die in einiger Entfernung südöstlich liegende Wohnbebauung nicht aufgehoben wird. Sofern in der Begründung zum Bebauungsplan S. 14 weiter ausgeführt wird, dass die Integration des Standortes sich im Übrigen auch aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes ergäbe, der die „beabsichtigte städtebauliche Entwicklung" veranschauliche und damit gleichzeitig die städtebauliche Integration, gehen diese Annahmen fehl, da eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklung keine Aussage über eine städtebauliche Integration eines Standortes zulässt. Vielmehr geht es bei der Frage der städtebaulichen Integration ausschließlich um die vorhandenen Siedlungsstrukturen. Nebenbei sei angemerkt, dass diese Ausführungen darüber hinaus auch die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung begründen, da hier eine Falschbewertung der städtebaulichen Lage vorliegt. Sofern sodann im Weiteren auf S. 14 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt wird, dass es sich mindestens aber um einen teilintegrierten Standort handele, zeigt dies darüber hinaus, dass auch die Planungsträgerin selbst erhebliche Zweifel daran hegt, dass der Standort als integriert zu bezeichnen ist. Ein teilintegrierter Standort jedoch ist eben nicht ein integrierter Standort			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	im Sinne von Z 48 des Landesent-wicklungsplanes Sachsen-Anhalt. Im Übrigen verweisen wir insofern auch noch einmal auf die mit ausgelegte und eindeutige Stellungnahme des Gutachterbüros Acocella (S. 29 f.). 2. Darüber hinaus ist die vorliegende Planung in vielfältiger Weise abwä-gungsfehlerhaft und verstößt damit gegen das Gebot gerechter Abwä-gung gern. § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB. 2.1 So wird auf S. 15 der Begrün-dung angenommen, dass eine „ in-nerstädtische Fläche" durch das Planvorhaben revitalisiert und städ-tebaulich aufgewertet werde. Dies ist hier jedoch gerade nicht der Fall. Es handelt sich um eine bloße Randlage zu einem städtischen Bereich, die nicht zuletzt durch die angrenzenden Kleingartenflächen (rechtlich als Au-ßenbereich zu klassifizieren gern. § 35 BauGB) nicht den Charakter einer innerstädtischen Lage aufweist.			
II-26.3	2.2 Aus S. 44 der Begründung zum Bebauungsplan ergibt sich ferner, dass für die Berechnungen des plan-bedingten Verkehrs bzw. für eine entsprechende Hochrechnung Ver-kehrszahlen aus dem Jahre 2013 verwendet worden sind. Hier ist da-von auszugehen, dass diese Zahlen deutlich überaltert sind und damit nicht taugliche Grundlage für die Ermittlung des Verkehrs und die da-rauf beruhende schalltechnische Untersuchung sein können.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Wie im Verkehrsgutachten vom 08.09.2017, mit textlichen Ergän-zungen vom 27.11.2017 dargelegt und damit Grundlage des Bebau-ungsplanes, wurde nicht allein eine Zählung von 2013 verwendet, sondern es wurde auch eine aktu-elle Zählung von 2016 für die Er-stellung des Verkehrsgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebau-ungsplan Nr. 177 verwendet. Die Annahme der Einwendung ist somit in mehrfacher Weise unbe-gründet. Bei drei Jahre alten Ver-kehrszahlen in einem Verkehrs-netz, welches permanent auf Ver-änderungen geprüft wird, kann auch nicht von deutlich überaltert		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
		gesprochen werden. Die umfangreiche Ermittlung der Verkehrsmengen erfolgte genau im notwendigen Rahmen.		
II-26.4	2.3 Darüber hinaus ist das zugrunde gelegte Einzelhandelsgutachten der BBE in vielfacher Hinsicht trotz Fort-schreibung fehlerhaft. Die darauf begründende Planung beruht auf fehlerhaften Annahmen. So wird auf S. 68 f. des Einzelhan-delsgutachtens der BBE ausgeführt, dass mit relevanten Beeinträchtigun-gen bzw. schädlichen Auswirkungen auf umliegende Betriebe nicht zu rechnen sei, weil diese Betriebe auf Grund ihrer Marktstärke perspekti-visch ihre Standorte nicht schließen würden. Diese Annahmen sind völlig aus der Luft gegriffen. Zum einen fehlt es hier schon an einer konkre-ten gutachterlichen Berechnung und Betrachtung möglicher Auswirkun-gen. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Marktstärke eines Unter-nehmens keine Aussage darüber zulässt, ob am jeweiligen Standort der jeweilige Betrieb erhalten wird oder aber auf Grund weiterer Kauf-kraftabflüsse geschlossen wird. Inso-fern ist es bei allen Lebensmittelbe-treibern gängige Praxis, dass Stand-orte, die auf Grund erheblicher Kauf-kraftabschlüsse nicht mehr den wirt-schaftlichen Anforderungen des je-weiligen Filialkonzeptes entsprechen, perspektivisch ersatzlos geschlossen werden. Damit mangelt es hier nicht nur an konkreten Berechnungen und Ermitt-lungen zu möglichen Auswirkungen, sondern die getroffenen Aussagen sind darüber hinaus auch fachlich fehlerhaft, so dass die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens keine taugliche Grundlage für die hier be-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur Umsatzverteilung: siehe Punkt II-14b.14 Zu Betriebsaufgaben: siehe Punkt II-14a.3		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	absichtigte Bebauungsplanung sein können.			
II-26.5	Nicht verständlich ist insofern auch, dass diese Planung überhaupt fortgeführt wird, wenn schon die von der Stadt selbst beauftragte gutachterliche Untersuchung des Büros Acocella zu der Annahme kam, dass die bestehende BBE Analyse keine taugliche Grundlage für das Planvorhaben sein kann. Die Fortschreibung der BBE-Analyse ist - wie die obigen Ausführungen zeigen - offensichtlich nicht unter vollständiger Berücksichtigung der Kritikpunkte des Gutachterbüros Acocella erfolgt. Dies wäre jedoch erforderlich gewesen. Darüber hinaus fehlt es an einer zweiten Betrachtung der Fortschreibung der BBE-Analyse durch ein Gutachterbüro, um insofern die Bestätigung zu erhalten, dass die fachlichen Anforderungen eingehalten werden. Bei einer solchen Untersuchung wäre nämlich deutlich geworden, dass der gutachterliche Ansatz in der vorliegenden Form nach wie vor unzureichend ist und nicht die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens wiederspiegelt. Erstaunlich ist auch, dass die BBE weiterhin die Auffassung vertritt, dass es sich bei dem Standort um eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne der Raumordnung (vgl. oben) handelt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Erarbeitung der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) für die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses erfolgte in Abstimmung mit den Planungsbehörden der Stadt Halle, in die Überarbeitung wurden auch die Empfehlungen der Plausibilitätsprüfung (Gutachten zur Prüfung und Bewertung der Aussagen im Auswirkungsgutachten der BBE zum Vorhaben Globus-SB-Warenhaus in der Dieselstraße in Halle (Saale) und zum Plausibilitätsgutachten Lademann & Partner; Dr. Donato Acocella; 27.11.2017)) eingearbeitet. Grundsätzlich wurde in der Plausibilitätsprüfung festgestellt, dass der wichtigste Ausgangsparameter für die Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – der Plan-Umsatz des SB-Warenhauses hinsichtlich Food-/ Non-Food-Umsätze – seitens des Büros Dr. Acocella bestätigt wurde. Des Weiteren wurden die vom Büro Dr. Acocella angesprochenen Punkte mit einem Ergänzung- bzw. Präzisierungsbedarf in das BBE-Gutachten eingearbeitet. Dies betraf vor allem folgende Punkte: • Darstellung des Einzelhandelsangebotes (Ist-Situation) nach Sortimenten und Lagen mit den Kennziffern Verkaufsfläche und Umsatz“. Es wurde seitens der BBE in		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		dem Gutachten eine vertiefende Darstellung des Einzelhandelsangebots im Segment Food und auch im Non-Food-Bereich eingefügt. Das Einzelhandelsangebot wurde jeweils mit Verkaufsflächen, Umsatzzahlen und Angaben zur Raumleistung nach den zentralen Versorgungsbereichen detailliert aufgeführt. • Darstellung der Berücksichtigung der Einzelhandelsplanungen (Methodik, Vorher-/Nachher-Übersicht)“ • Für die relevanten Einzelhandelsplanungen, bei denen von einer hohen Umsetzungswahrscheinlichkeit auszugehen ist, wurde eine Betrachtung der anzunehmenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eingefügt. • „Darstellung der Planumsätze nach Sortimenten inklusive der Betriebe im Vorkassenbereich“ • Für alle Sortimente des SB-Warenhauses bzw. auch die Shops der Vorkassenzone existiert eine sortimentsgenaue Umsatzplanung • „Berechnung der Auswirkungen des Planvorhabens mit plausibler Modellierung der prozentualen Auswirkungen untereinander, insbesondere bezogen auf die prozentualen Auswirkungen des Altstandortes im Vergleich zu den restlichen Bestandsstandorten“ Es wurde eine Nachberechnung bzw. Überprüfung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen vorgenommen, die durch den Umzug des SB-Warenhauses ausgelöst werden. Hierbei wurden insbesondere die vom Büro Dr. Acocella angemerkten monetären Auswirkungen gegenüber dem Altstandort (HEP) überprüft. Ein geringerer Um-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		satzabfluss ist von diesem Standort jedoch nach der vorgenommenen Kontrolle nicht zu erwarten, zumal es sich auch bei dem geplanten Vorhaben um einen Komplettumzug bzw. eine Verlagerung des gesamten Globus-Marktes handelt. Somit wird naturgemäß der Großteil der Kunden an den naheliegenden Planstandort in der Dieselstraße „mitgenommen“. Auf Grund der räumlichen Nähe des HEP zu dem Globus-Planstandort ist zudem die Wiederansiedlung eines vergleichbar großen Marktes mit einem adäquaten Betreiberkonzept nicht realistisch. Dies ergibt sich aus der starken Konkurrenzsituation bzw. der signifikanten Überschneidung der Einzugsbereiche beider Standorte, zumal das HEP (bzw. der aktuelle Globus-Markt) als ausschließlich autokundenorientierter Standort auch auf den „neuen“ Nahbereich des Globus-Marktes in dem Stadtviertel Damaschkestraße abstrahlt. Bei einer eventuellen Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes wird ein potenzieller Anbieter nur einen deutlich geringeren Teil des derzeitigen Globus-Umsatzes an dem Standort HEP binden können, was auch aus der dann verstärkten Konkurrenzsituation resultiert. Des Weiteren existiert derzeit kein potenzieller Betreiber, der ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die bestehende Großfläche von rd. 10.200 m² besitzt. Demnach ist auch auf Grund der fehlenden Betreiberverfügbarkeit eine Nachbelegung der Gesamtfläche des derzeitigen SB-Warenhauses		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		nicht realistisch, so dass die Kaufkraft perspektivisch zum großen Teil an diesem Standort nicht mehr gebunden werden kann. Des Weiteren ist auf die suboptimalen Standortvoraus-setzungen (Verkaufsfläche ist auf 2 Etagen verteilt, hohe Leerstandsquote im Oberge-schoss, Stilllegung des Park-decks im Obergeschoss, Inves-titionsstau des HEP) zu verwei-sen, so dass sich die Attraktivi-tät der Gesamtverkaufsfläche für einen potenziellen Betreiber gering darstellt. Demzufolge ist lediglich die Ansiedlung eines deutlich kleineren Lebensmit-telverbraucher- oder Super-marktes realistisch. Im Fazit der vorstehenden Aus-führungen wird deutlich, dass der Standort HEP den größten Teil seines Lebensmittelumsat-zes verlieren wird. Der vom Bü-ro Dr. Acocella vermutete An-satz eines geringeren Umsatz-abflusses konnte daher nicht in Erwägung gezogen werden. Das Büro Dr. Acocella hat in einer aktuellen Überprüfung der Ergeb-nisse des Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 04.12.2018 festgestellt, dass mit hoher Wahr-scheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsberei-che oder wesentliche Auswirkun-gen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das SB-Warenhaus Globus in der Diesel-straße zu erwarten sind (siehe auch Anlage 6 zu dieser Abwä-gung).		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
II-26.6	2.4 Fehlerhaft ist darüber hinaus auch das Verkehrsgutachten, wenn dort auf S. 6 eine Geschossflächenberechnung zur Ermittlung der zugrunde zulegenden Beschäftigten durchgeführt wird und dort von einer Geschossfläche von 100 m² x 119 Beschäftigten ausgegangen wird. Es ist nicht ersichtlich, dass dieser Wert den Anforderungen genügt, die im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 3 a BauGB zu erfüllen sind. Denn zwar handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dieser wurde jedoch nach Wahl der Planungsträger in gem. § 12 Abs. 3 a BauGB so erstellt, dass Grundlage für die Planung die Festsetzungen eines Gebietstyps nach der BauNVO unter Beachtung der insofern erforderlichen Rahmenbedingungen eines Angebotsbebauungsplanes ist. Bei einer solchen Planung muss der Planungsträger zur Ermittlung und Berechnung der maßgeblichen Rahmenbedingungen im Rahmen eines Worst-Case-Ansatzes die auf der Grundlage der bestehenden Bebauungsplanung allgemein denkbaren Nutzungen bei den Berechnungen zugrunde legen. Die Beschränkung der Vorhabenzulassung im Durchführungsvertrag ist insofern für die gutachterlichen Ermittlungen ohne Bedeutung. Das ist hier offensichtlich nicht geschehen, da die gutachterliche Betrachtung bei einer Gesamtflächengröße des Baugebietes von ca. 90.000 m² von einer Geschossfläche von lediglich 11.900 m² ausgeht. Diese Fehlbetrachtung begründet erneut einen gewichtigen Abwägungsfehler, da hier deutlich zu niedrige Verkehrszahlen zugrunde gelegt worden sind und damit ebenfalls die darauf beruhenden schall-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Ermittlung der Anzahl der Beschäftigten im Verkehrsgutachten erfolgte entsprechend dem gültigen Regelwerk („Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (HSVG)). Die danach rechnerisch ermittelte Anzahl von 119 Beschäftigten liegt zwar deutlich unterhalb der vom Vorhabenträger angegebenen Größenordnung von 330 – 350 Arbeitsplätzen, stellt aber keine Widerspruch zur Berechnung dar, da die geschaffenen Arbeitsplätze hauptsächlich als Teilzeitstellen in Gleitzeit entstehen, deren An- und Abreise zum Markt zeitlich gestaffelt (und größtenteils außerhalb der Spitzenstunden) stattfindet. Insofern entspricht die errechnete Anzahl den tatsächlichen äquivalenten Vollzeitstellen. Da die Beschäftigtenbewegungen bei einem Einzelhandelsbetrieb weit überwiegend außerhalb der Spitzenstunde stattfinden, welche von deutlich höheren Kundenbewegungen dominiert werden, ist die Annahme der auch dem gültigen Regelwerk entsprechenden Annahme als Worst-Case für ein Einzelhandelsvorhaben gerechtfertigt. Die Anforderungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind mit den Anforderungen an ein Vorhaben somit ebenfalls erfüllt. Es sei diesbezüglich darauf hingewiesen, dass es sich zwar um einen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3 a BauGB mit der darin beschriebenen Flexibilisierung handelt, aber der Rahmen des Bebauungsplanes dennoch nur ein SB-Warenhaus in den festgesetz-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	technischen Berechnungen fehlerhaft sind.	ten Rahmen ermöglicht. Der Worst-Case-Fall des Vorhabens kann dabei auch für andere SB-Warenhäuser im Rahmen der Festsetzungen herangezogen werden, da diese sich dadurch kaum in ihrer Eigenart unterscheiden können. Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von Baugrenzen und im Besonderen bei diesem Vorhaben durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche determiniert. Es ist in allen Regelwerken oder technischen Hilfswerken zum Thema anerkannt, dass die Verkaufsfläche die wesentliche Größenordnung von Einzelhandelsbetrieben darstellt. Die daraus resultierenden und der Berechnung im Verkehrsgutachten zu Grunde gelegten Flächenangaben für die Geschossfläche bilden also einen Maximalwert ab, der als Worst-Case die Grundlage für die Ermittlung der Verkehre und – daraus resultierend – der Lärmemissionen durch den Verkehr eine ausreichend belastbare Grundlage bietet.		
II-26.7	2.5 Ferner ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Berechnungen im Schallgutachten unzureichend und damit abwägungsfehlerhaft im Hinblick auf die Bewältigung des Lärmkonfliktes insbesondere potentieller Gesundheitsgefährdungen (Schallbelastungen größer 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) sind. Denn die insofern maßgeblichen Verkehrslärmfernwirkungen wurden nur für einige wenige Gebäude in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes ermittelt, ohne dass erkennbar	**Ist bereits berücksichtigt.** In der Schallimmissionsprognose vom 09.08.2017, als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wurden weitere Immissionspunkte entlang der Dieselstraße und der Roßbachstraße betrachtet und deren maßgebliche Beurteilungspegel in den Anlagen 5.1 (Tagzeitraum) und 5.2 (Nachtzeitraum) dargestellt. Im Ergebnis ist festzustellen dass für diese Immissionsorte die Vermutungsgrenzen zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wer-	✔	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	ist, warum etwa die weiteren entlang der Dieselstraße befindlichen Wohnnutzungen keiner Betrachtung zugeführt worden sind, obwohl davon auszugehen ist, dass diese Nutzungen ebenfalls Schallpegeln im gesundheitsgefährdenden Bereich ausgesetzt sind. Auch insofern hätte die Frage der Lärmsanierung zum Gegenstand der Abwägung und Konfliktbewältigung gemacht werden müssen.	den. Maßnahmen für diesen Bereich lassen sich aus dem Planvorhaben nicht ableiten und sind somit nicht erforderlich. Die Lärmsanierung an der Dieselstraße war bereits Gegenstand im Planfeststellungsverfahren „Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost, 1.Abschnitt Verbindungsspange B 91-Dieselstraße-B6“.		
II-26.8	Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob im Hinblick auf die Festlegung der Immissionsorte entlang der Ottostraße bzw. im Bereich Gustav-Bachmann-Straße die zum Plangebiet nächstgelegenen und damit am stärksten betroffenen Wohnnutzungen in die Betrachtung eingestellt worden sind. Sowohl im Bereich Dieselstraße/Ottostraße wie auch im vorderen östlichen Bereich der Gustav-Bachmann Straße ergibt die Luftbildauswertung, dass möglicherweise weitere Wohnnutzungen vorhanden sind, die auf Grund einer größeren Nähe zum Plangebiet noch stärker von den planbedingten Schalleinwirkungen betroffen sein dürften.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Festlegung der Immissionsorte mit schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets wurde anhand der tatsächlichen Nutzungen vor Ort durchgeführt und anschließend mit der Unteren Immissionsbehörde abgestimmt (siehe Schallimmissionsprognose, Abschnitt 1.1 Abstimmungen und Eingangsdaten). Der in der Schallimmissionsprognose betrachtete Immissionsort IO 2 – Gebäude Gustav-Bachmann-Straße 18 – ist der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm Nr. 2.3 mit vorhandenen Wohnnutzungen. Eine Luftbildauswertung allein ist nicht geeignet die tatsächlichen Gegebenheiten festzustellen. In der Grundlagenermittlung wurde nicht nur betrachtet, ob Gebäude möglicherweise wie Wohnhäuser aussehen, es wurde zudem die tatsächliche Genehmigungslage der möglichen Wohnnutzungen geprüft. Es gibt keine weiteren genehmigten Wohnnutzungen und somit keine weiteren IOs.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-26.9	2.6 Schließlich halten wir die Planung und Verlagerung des Globus-Marktes insgesamt vor dem Hintergrund einer angestrebten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 ff. BauGB für höchst bedenklich und inakzeptabel. Denn der Standort entspricht derzeit nicht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle und ist auf Grund seiner nicht integrierten Lage in einem gewerblich geprägten Siedlungsbereich unabhängig von einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in keiner Form geeignet, einen positiven Beitrag für die weitere nachhaltige Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu leisten. Vielmehr wird durch die Verlagerung ein weiterer primär autokundenorientierter Standort neben dem bestehenden Altstandort entwickelt, der negative Auswirkungen durch Kaufkraftabflüsse auf bestehende zentrale Lagen hat und städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklungen in integrierten Lagen unterbinden wird.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5 2. zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4 3. zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkt II-15a.8		**X**
II-26. 10	Dies ist besonders brisant, weil der Altstandort ohne Weiteres durch entsprechende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment nachgenutzt werden kann und damit ein zusätzliches nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotential außerhalb städtebaulich integrierter Lagen und zentraler Versorgungsbereiche geschaffen wird, das in keinem Fall einen Beitrag zu einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches leistet.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14a.5		
II-26. 11	Erschwerend kommt hinzu, dass schon bloße Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben von Bestandsmärkten der Firma ……. wie	**Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.** Der vorgebrachte Sachverhalt ist		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	auch der Wettbewerber durch die Stadt Halle kategorisch abgelehnt werden. Vor dem Hintergrund der hier beabsichtigten Baurechtschaffung ist dies in keiner Form nachvollziehbar und auch nicht städtebaulich rechtfertigungsfähig. Im Falle der Fortführung dieser Planung wird zukünftig bei fortschreitender besonders restriktiver Anwendung des Einzelhandelskonzeptes auf die Standorte von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben daher die Frage zu stellen sein, ob diese restriktive Behandlung nicht generell abwägungsfehlerhaft ist.	nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.		
II-26. 12	Damit wären sämtliche weiteren restriktiven Planungen betreffend nahversorgungsrelevanten Einzelhandel möglicherweise angreifbar. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Bebauungsplan Nr. 177 an einer Vielzahl von Fehlern leidet und diese planerischen Fehler aufgrund der nicht integrierten Standortlage auch nicht vollständig behoben werden können. Vor diesem Hintergrund muss die Bebauungsplanung für die Verlagerung des Standortes unverzüglich eingestellt werden.	**Ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.** Der vorgebrachte Sachverhalt ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern bezieht sich auf Sachverhalte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.		
II-27.	**Bürger 27** Stellungnahme vom 04.05.2018			
	Sehr geehrte Damen und Herren, wir wenden uns erneut an Sie namens und im Auftrage der ……. Eine auf uns lautende Vollmacht füge ich als Anlage bei. Unsere Mandantin wird in dieser Angelegenheit weiterhin nicht nur im eigenen Interesse tätig, sondern insbesondere auch für ……. ansässigen ……..	**Keine Abwägung erforderlich.**		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe geben wir dazu folgende Stellungnahme ab:			
II-27.1	1. Der Bebauungsplan ist in seiner Grundkonzeption nicht gerechtfertigt im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Diese gesetzliche Regelung ist dann verletzt, wenn eine Bauleitplanung nicht von städtebaulich legitimen Zielen getragen wird. Im vorliegenden Fall werden aber gerade durch die Planungsziele städtebauliche Missstände hervorgerufen, weil innerhalb des Plangebietes ein neuer zentraler Versorgungsbereich angestrebt wird, wofür aber die Voraussetzungen nicht vorliegen. Vielmehr muss man diese Planung bezeichnen als einen “städtebaulichen Missgriff“, der seine Ursache darin hat, dass die Stadt sich in unzulässiger Weise in eine Vorabbindung begeben hat, der es dem Vorhabenträger ermöglichen soll, ein neues SB-Warenhaus an der Dieselstraße zu errichten. Ein der Einleitung einer Bauleitplanung vorgegebener Planinhalt wirkt sich innerhalb des Planverfahrens nahezu zwangsläufig aus als eine zu missbilligende Verkürzung der gebotenen Abwägung. Vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.01.2012 - 4 BN 32.11 - Im hier vorliegenden Verfahren ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf unüberwindbare Hindernisse hingewiesen worden, die dazu Veranlassung hätten geben müssen, die Arbeit an der Änderung des Flächennutzungsplanes und an dem Bebauungsplan abzubrechen. Es darf nicht sein, dass durch gezielte Einflussnahmen eines Projektträgers auf die Planung die städtebaulichen Argu-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.3 Die Einwendung bezieht sich auf einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 02.01.2012 – 4 BN 32.11 – aus dem sich ergeben sollte, dass *„Ein der Einleitung einer Bauleitplanung vorgegebener Planinhalt […] sich innerhalb des Planverfahrens nahezu zwangsläufig aus[wirke] als eine zu missbilligende Verkürzung der gebotenen Abwägung“.* Der zitierten Rechtsprechung kann eine solche Aussage jedoch nicht entnommen werden. Rechtlich relevante Fragestellungen des zitierten Rechtsstreits waren zusammenfassend, in welchem Umfang sich eine Gemeinde vertraglich durch Abschluss eines Gerichtsvergleichs verpflichten könne, bestimmte Planungen vorzunehmen bzw. inwieweit eine Gemeinde Verpflichtungen zur Planung oder auch zur Nichtplanung gegenüber Dritten eingehen und insoweit ihre Planungsbefugnis von vornherein einschränken darf. Diesbezüglich wurde festgestellt, dass die Gemeinde auf ihre Planungsbefugnis nicht verzichten kann und dass vertragliche Zusagen einer Gemeinde, *„einen inhaltlich näher bestimmten Bebauungsplan aufzustellen oder doch zumindest die Aufstellung in Übereinstimmung mit dem Vertragspartner zu fördern,*		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	mente zurückgedrängt werden und im Ergebnis eine “Gefälligkeitsplanung“ entsteht.	*der Wirksamkeit entbehren“ .* Doch genau wie in dem zu entscheidenden Fall des Bundesverwaltungsgerichts wurde seitens der Stadt Halle in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan *„Ein Vertrag über die Durchführung des Bebauungsplans […] hier nicht geschlossen, ein Anspruch auf Nicht-Aufstellung oder Nicht-Änderung eines Bauleitplans nicht begründet […].“* Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Denn Wesen und Charakter des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es gerade, dass auf der Grundlage eines zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmten Plans der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen und gleichzeitig zumindest zu einer Teilübernahme der Kosten verpflichtet wird. Es kommt damit zwingend zu einer Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde, jedoch verzichtet die Gemeinde dadurch nicht auf ihre Planungsbefugnis, sondern übt sie gerade durch die freie Entscheidung für eine Planung („Ob“ der Planung) und durch die freie Entscheidung für die Planung mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans („Wie“ der Planung) aus. Es besteht damit keine „zu missbilligende Verkürzung“ der gebotenen Abwägung.		
II-27.2	2. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, ist zu bekräftigen und zu untermauern, dass die beabsichtigte Planung nicht	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Integrationsgebot:		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	in Einklang zu bringen ist mit den Zielen der Raumordnung. Zu Recht und mit überzeugenden Gründen hat die Oberste Landesentwicklungsbehörde erklärt, dass die Planung nicht mit den Erfordernissen der Raumplanung vereinbar ist. Das Vorhaben soll verwirklicht werden außerhalb von Bereichen, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (EZK) als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind oder als Ergänzungsbereiche (Nahversorgungsstandorte). Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses verstößt gegen das Ziel 48 Ziffer 2 LEP LSA 2010. Zutreffend hat insoweit auch die IHK Halle-Dessau darauf hingewiesen, dass das Planareal weder im EZK noch im Entwurf des ISEK Halle 2025 als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist. Insoweit berücksichtigt der Planentwurf nicht ausreichend die rechtlichen Bindungen, die sich aus einer raumordnerischen Standortplanung für Einzelhandelsgroßbetriebe ergeben. Die raumordnerischen Rahmenbedingungen sind aber gerade mit Rücksicht auf die überörtlichen Interessen dazu geeignet, eine Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit zu rechtfertigen. Vgl. BVerwG, Beschl. v. 08.03.2006 - 4 B 75.05 - Bei der Beurteilung der Frage, ob eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt, kommt der Stadt Halle deshalb nicht die Befugnis zu, sich unter Berufung auf die Planungshoheit über bestehende rechtliche Verpflichtungen hinwegzusetzen. Flächennutzungs- und Bebauungspläne müssen gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen	siehe Punkt II-14b.4 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5 3. Zur Abstimmung mit der Regionalplanung: Die Regionalplanung wurde beteiligt. Es liegen die Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Datum vom 05.07.2017 und vom 11.04.2018 vor. Aus regionalplanerischer Sicht werden gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" und gegen das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30, der Stadt Halle (Saale) keine Bedenken geäußert. Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: siehe Punkt II-14b.6		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	der Raumordnung entsprechen bzw. angepasst werden. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass eine ausreichende Alternativenprüfung in den offengelegten Unterlagen nicht erkennbar wird. Die Entwürfe zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes widersprechen deshalb den landesrechtlich bindenden Zielvorgaben. Die Planung verstößt insbesondere gegen das Integrationsgebot. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der hier vorliegenden Art darf nur in einer städtebaulich integrierten Lage angesiedelt werden. Diese Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Beachtlich ist hier insbesondere, dass die städtebaulich integrierten Bereiche von der Stadt nur in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegt werden können. Vgl, VG Mainz, Urt. v. 16.11.2016 - 2 K 1535/15.MZ - An der notwendigen Abstimmung mit der Regionalplanung fehlt es aber vollkommen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Gerade das Integrationsgebot hat die Aufgabe die einander ergänzenden Rechtskreise des Raumordnungs- und Städtebaurechts im Einzelfall zu verklammern und insbesondere die Handelsfunktion zu sichern und entwickeln zu helfen, welche vor allem in Innenstädten und Ortsmitten erfüllt werden, soll. Das Integrationsgebot			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	hat vor diesem Hintergrund gerade auch die Aufgabe, eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zu gewährleisten. Von diesen Rahmenbedingungen ausgehend ist dann auch zu prüfen, ob ein Standort als integriert angesehen werden kann oder nicht. Es ist vor diesem Hintergrund aufschlussreich und vielsagend, dass das von der Stadt Halle eingeholte Gutachten von Dr. Acocella eine integrierte Lage gerade nicht bestätigt, sondern um ein klar negatives Urteil zu vermeiden, lediglich von einem "teilintegrierten" Standort spricht. Bei Lichte betrachtet besteht hier keine Unklarheit, sondern man muss eindeutig zu dem Ergebnis kommen, dass die rechtlichen Anforderungen des Integrationsgebotes verletzt werden. Soweit am vorgesehenen Standort eine ausreichende Verbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht, reicht dies nicht aus, das Integrationsgebot zu erfüllen, Vgl. OVG Lüneburg, Urt. V. 06.06.2016 - 1 Kn 83/14 - Auch unter Berücksichtigung der Anbindung an den ÖPNV kann man hier eine städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens nicht erkennen. 3. Vor diesem Hintergrund bekräftige ich den bereits in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Einwand, dass eine Abweichung vom EZK nicht gerechtfertigt werden kann. Was ist ein städtebauliches Konzept wert, wenn schon kurz nachdem es beschlossen worden ist, eklatant davon abgewichen werden soll? Die Funktionsfähigkeit eines solchen Konzeptes wird damit völlig in Frage gestellt. Eine derartige Durchbrechung des Konzeptes muss deshalb unbedingt vermieden werden. Auch ist an dieser Stelle nochmals zu be-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	tonen, dass ein großer relevanter neuer ZVB nicht ohne vorangehende Abstimmung mit der Regionalpla-nung geplant und entwickelt werden darf.			
II-27.3	4. Völlig zu Recht hat insbesondere auch die IHK Halle-Dessau darauf hingewiesen, dass hier der Wirt-schaft Flächen für die gewerbliche Nutzung entzogen werden, wenn in diesem Umfang ein großflächiger Einzelhandel zugelassen wird. Ein insoweit unerklärlicher "Zick-Zack-Kurs" der Bauleitplanung wird gerade dann erkennbar, wenn man noch einmal den Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2015 für den Bebauungs-plan Nr. 168 in den Blick nimmt. Dort wurde mit überzeugenden Argumen-ten angenommen, dass dieses Plan-gebiet vorrangig für das klassische Gewerbe zu sichern ist und dass in diesem Zusammenhang keine Ver-drängung erfolgen soll zu Gunsten von Einzelhandelsnutzungen. Auch dieser Sachverhalt verdeutlicht noch einmal, dass die Abweichung von den bisherigen Planungszielen und einem verbindlichen städtebaulichen Konzept (EZK) nicht zu rechtfertigen ist.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geht zu Lasten von gewerblichen Bauflächen. Im Plangebiet handelt es sich dabei jedoch um im Bestand brach gefallene Nutzungen. Brachflächen dieser Art (überwiegend kleinteilige Brownfield-Flächen) stehen im Stadtgebiet in einem Umfang von ca. 300 ha verteilt auf die Schwerpunkträume gewerblicher Entwicklung zur Verfügung, was durch eine Untersuchung des Instituts für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH (Bewertende Flächenanalyse von GE/GI-Flächen der Stadt Halle (Saale) im Rahmen des ISEK 2015, isw GmbH, 2015) bestätigt wird. Diese Flächen im gesamten Stadtgebiet liegen aus unterschiedlichen Gründen oft über einen längeren Zeitraum brach. Im Fall der Fläche innerhalb des Plangebietes kommen erschwerend vorhandene Altlasten hinzu, die die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes erheblich erschweren. Da es auch in den vergangenen Jahren keine große Nachfrage von Gewerbebetrieben für diese Grundstücke gab, ist es aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, den durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägten Standort mit der geplanten Nutzung weiter zu entwickeln.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Die Erstellung einer Gewerbeflächenkonzeption für die Stadt Halle ist kein im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigender Belang. Dementsprechend wurde sie von der IHK auch nicht als Einwendung, sondern als Anregung formuliert. Im Unterschied zum Plangebiet handelt es sich bei den weiter westlich liegenden Gewerbeflächen um fast vollständig durch kleinteilige Gewerbebetriebe genutzte Flächen. Die dort vorhandenen Nutzungen und Arbeitsplätze sind vor Verdrängungseffekten zu schützen. Für die brachliegenden Flächen trifft dies nicht zwingend zu.		
II-27.4	5. Die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH in ihrer überarbeiteten Fassung vom 30.11.2017 ist aus mehreren Gründen nicht geeignet, die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Die ecostra-Untersuchungen, die im Auftrag der … mit Datum vom 16.01.2018 und im Auftrag der … mit Datum vom 28.03.2018 vorgelegt wurden, kommen zu dem Ergebnis, dass es sich beim Plangrundstück um eine städtebaulich nichtintegrierte Standortlage handelt. Hingewiesen wird auf absehbare schädliche Auswirkungen auf das ….. SB-Warenhaus im Nebenzentrum Südstadt aber gerade auch auf die …….-Center in der Weißenfelser Straße und in der Merseburger Straße. Weiter wird hingewiesen auf den …….. an der Carl-Schurz-Straße und den …… Supermarkt in der Vogelweide. Die zu prognostizierenden Umsatzumverteilungen führen nicht nur zu einer nachhaltigen Verschärfung	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zu den Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche: siehe Punkt II-15a.8 Zur Berücksichtigung der Non-Food-Umsätze: In dem BBE-Gutachten wurden sowohl die Food- als auch die Non-Food-Umsätze betrachtet. Es erfolgte eine Umsatzprognose der beiden Sortimentsgruppen und auch die Darstellung der Auswirkungen innerhalb dieser beiden Bereiche.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	des Konkurrenzkampfes bzw. Verdrängungswettbewerbes, sondern es ist realistisch zu befürchten, dass bei Umverteilungen deutlich oberhalb des Schwellenwertes städtebauliche Missstände entstehen werden. In Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot wird festgestellt, dass sich die Umsatzumverteilung - wenn man sie richtig und realistisch berechnet - deutlich über dem Schwellenwert von 10 % liegt und davon insbesondere auch ein …….-Supermarkt betroffen wird. Mit überzeugenden Gründen ist dargelegt worden, dass die Verlagerung des Globus SBWarenhauses aus den HEP an die Dieselstraße wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch als nicht verträglich einzustufen ist. Auch die Stellungnahme des Institutes bulwiengesa, die im Auftrage der …… angefertigt worden ist, kommt in der aktuellen Fassung vom 22.03.2018 zu dem Ergebnis, dass sich der Vorhabenstandort in einer städtebaulich nicht integrierten Gewerbegebietslage befindet und dass auch gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen wird oder jedenfalls kein Nachweis über die Einhaltung des Zieles 48.3 LEP 2010 vorliegt. Auch nach erneuter Prüfung aller relevanten Rahmenbedingungen kommt bulwiengesa zu dem Ergebnis, dass der Vorhabenstandort nicht als städtebaulich integrierte Lage klassifiziert werden kann. Weiter wird aufgezeigt, dass die Auswirkungsanalyse der BBE methodische Fehler aufweist und deshalb kein Nachweis der Zentrenverträglichkeit erbracht worden ist. Der BBE ist ein folgenschwerer methodischer Fehler insbesondere deshalb unterlaufen, weil nur der im Segment Food ermittelte Projektumsatz berücksichtigt worden ist, die Non-Food-Umsätze aber in die Untersuchung nicht eingestellt			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	worden sind (vgl. Stellungnahme bulwiengesa S. 18 unten). Im Übrigen wird in dieser Stellungnahme mit überzeugenden Gründen ausgeführt, dass das Vorhaben mit dem EZK der Stadt Halle nicht vereinbar ist. Es spricht für sich, dass das BBE-Gutachten ausdrücklich auf eine Prüfung des Vorhabens an den Zielen des EZK verzichtet.			
II-27.5	6. Wie bereits in der frühzeitigen Beteiligung weise ich auch noch einmal hin auf die Anforderungen, die sich aus dem Gebot der gerechten Abwägung aller Belange ergeben (§ 1 Abs. 7 BauGB), Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Rechtsprechung immer wieder die Notwendigkeit der wettbewerblichen Neutralität der Bauleitplanung hervorgehoben. Dies bedeutet aber gerade nicht, dass man die mittelbare Einflussnahme auf die Wettbewerbssituation unbeachtet lassen dürfte. Eine gesamträumliche Planung auf regionaler Ebene und auch in Gestalt eines städtebaulichen Konzeptes für das Stadtgebiet (EZK) beinhaltet Entwicklungsperspektiven und Spielräume für einen fairen Wettbewerb. Dieser wird gefährdet, wenn die Bauleitplanung dazu übergeht, rein willkürlich von einem solchen Konzept und von den Vorgaben der Raumordnung abzuweichen, um einem einzelnen Vorhabenträger einen Vorteil zu verschaffen. Das Vertrauen betroffener Einzelhändler im Umfeld eines geplanten Standortes in eine willkürfreie Planungspraxis wird massiv erschüttert, wenn auf gewachsene Strukturen keinerlei Rücksicht mehr genommen wird, wie es hier scheinbar geschehen soll. Deshalb bekräftige ich noch einmal, dass der Standort des ehemaligen HELA-Baumarktes für das beschriebene Einzelhandelsvorhaben ungeeignet	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die in der Planung zu berücksichtigenden, abwägungsbeachtlichen Belange, insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange ermittelt, bewertet und gewichtet. In diesem Zusammenhang werden die in der Planung zu berücksichtigenden Belange, soweit sie für den Planungsträger erkennbar oder im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen werden, ermittelt. Hierdurch wird dem Planungsträger im konkreten Fall erkennbar, welche Belange im konkreten Fall jeweils berührt werden. In einem zweiten Schritt erfolgt eine Bewertung der jeweils betroffenen Belange anhand der tatsächlichen Betroffenheit und des Gewichts der konkreten Betroffenheit. Schließlich fließt aus dieser Bewertung der jeweils betroffenen Belange eine Gewichtung der ermittelten und bewerteten betroffenen Belange untereinander mit dem Ziel, zu einem verhältnisgemäßen Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen und damit zu einem sachgerechten Abwägungsergebnis zu gelangen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dabei steht es dem Planungsträger im Rahmen seiner planeri-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	ist und städtebaulich relevante gravierende negative Auswirkungen in seiner Umgebung provoziert. Es bleibt deshalb bei der Empfehlung, die Planung abzubrechen. Dem Vorgabenträger muss empfohlen werden, sein Vorhaben aufzugeben und nach anderen Alternativen Ausschau zu halten.	schen Gestaltungsfreiheit zu, im Einzelfall dem einen Belang Vorrang vor einem anderen zu geben, wenn es hierfür sachgerechte Gründe gibt. Diese jeder Abwägung innewohnenden Voraussetzungen hat der Planungsträger beachtet. In dem Gutachten der BBE Handelsberatung vom 18.08.2017 und in der überarbeiteten Fassung vom 30.11.2017 wurden zudem die Auswirkungen des Vorhabens untersucht mit dem Ergebnis, dass es durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen, z. B. auf zentrale Versorgungsbereich und die Nahversorgung, kommt. Das Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella vom 04.12.2018 bestätigt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben Globus SB-Warenhaus in der Dieselstraße zu erwarten sind.		
II-28.	**Bürger 28** Stellungnahme vom 04.05.2018			
II-28.1	Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten Herrn ….. den Eigentümer des Grundstücks …..... in Halle (Saale), das an …….. zum Betrieb eines Discounters vermietet ist. Unsere Vollmacht versichere ich anwaltlich. Im Namen und Auftrag von Herrn …….. nehmen wir im Rahmen der	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Siehe nachfolgende Punkte		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans Stellung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan betrifft die Verlagerung des von Globus Handelshof St. Wendel GmbH & Co. KG betriebenen SB-Warenhauses vom Halleschen Einkaufspark an der Leipziger Chaussee auf das Gelände des ehemaligen HELA-Baumarkts (Dieselstraße 48). Die Bauleitplanung verstößt gegen das von der Stadt Halle (Saale) beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (1.). Die vorhabenbedingten Auswirkungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans bislang nicht ausreichend ermittelt (2.). Dasselbe gilt für Umweltauswirkungen, namentlich verkehrsbedingte Immissionen. Im Einzelnen:			
II-28.2	1. Verstoß gegen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 1.1 Am 30.10.2013 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (künftig das "Konzept") beschlossen. Das Konzept ist Entscheidungsgrundlage bei der städtebaulichen Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Auf empirisch gesicherter Erkenntnis werden als solche ausgewiesene, zentrale Versorgungsbereiche einerseits geschützt und gezielt weiterentwickelt, andererseits sollen aber auch Investitionsvorrangstandorte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe identifiziert werden, um künftige - vor allem großflächige - Einzelhandelsvorhaben an städtebaulich sinnvollen Standorte anzusiedeln und somit negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstruktur	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	vorzubeugen. Das Konzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept (s. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) der Bauleitplanung bei Änderungen des Flächennutzungsplans und der Aufstellung von Bebauungsplänen im Zusammenhang mit Einzelhandelsvorhaben zugrunde zu legen. 1.2 Lt. Kurzfassung der wesentlichen Konzeptbestandteile (Untersuchung von Junker + Kruse Stadtforschung Planung vom 28.08.2014 im Auftrag der Stadt Halle/Saale, künftig “Konzeptkurzfassung“) sind allgemeine Ziele für die Gesamtstadt (S. 4): - Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen “Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte, - Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Fachmarktstandorte Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung und Nahversorgungsstandorte). Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) sind lt. Konzeptkurzfassung(S. 8) - im Stadtbezirk Mitte das Hauptzentrum Altstadt, - im Stadtbezirk West das Nebenzentrum Neustadt, - im Stadtbezirk Süd das Nebenzentrum Südstadt sowie - diverse Nahversorgungszentren (Büschdorf, Diesterwegstraße, Silberhöhe, Vogelweide usw.) Entwicklungsziele für die Nebenzentren Neustadt und Südstadt sind lt. Konzeptkurzfassung (S. 5) die Sicherung - der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität der Nebenzentren, - der Vorranggebiete in den jeweili-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	gen Bezirken für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen (ausgenommen Lebensmittel-Einzelhandel). Die sog. “Hallesche Systematik" (Konzeptkurzfassung S. 30 ff.) legt zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung fest. Sie unterscheidet - zwischen großflächigem (> 800 m² Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m² Verkaufsfläche) und - anhand der sog. “Halleschen Sortimentsliste“ zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie zwischen nahversorgungsrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Besonderes Augenmerk gilt der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung. Der Endbericht zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) von Junker + Kruse Stadtforschung Planung vom 07.08.2013 (künftig "Endbericht") widmet ihr unter Nr. 8.7.1 ("Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kern-Sortimenten“) einen eigenen Abschnitt (S. 247 ff.). Grundsatz 1 lit. a des Endberichts lautet (S. 247, ebenso Konzeptkurzfassung S. 30): “Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren hegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich."			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Zur Erläuterung des Grundsatzes führt der Endbericht aus (S. 248, Unterstreichung zugefügt): Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nah versorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Halle (Saale) liegen. [...] In städtischen Teilgebieten (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und außerhalb von GE- und GI-Gebieten sowie SO-Gebieten ohne Einzelhandel) können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Im Einzelfall sollte dabei nachgewiesen werden, dass davon keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur bzw. zentrale Versorgungsbereiche ausgehen (Nahversorgungsfunktion ist nachzuweisen). Nachfolgend wird aufgezeigt. dass das geplante SB-Warenhaus aufgrund seiner Großflächigkeit und Nahversorgungsrelevanz mit Grundsatz 1 lit. a des Zentrenkonzepts unvereinbar und eine Ausnahme nicht gerechtfertigt ist. 1.3 Das geplante SB-Warenhaus, ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Gesamtverkaufsfläche 9.860 m²) mit - erklärtermaßen - nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, liegt an der Dieselstraße außerhalb der räumlich definierten, zentralen Ver-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	sorgungsbereiche noch im Stadtbezirk Süd an der Grenze zum Stadtbezirk Ost. Die stark befahrene Dieselstraße verbindet die Bundesstraße B 91 (Merseburger Straße) über die Gleisanlagen mit der Europachaussee zur Bundesstraße B 6 (Leipziger Chaussee). Die Dieselstraße ist in diesem Abschnitt gesäumt von Gewerbe- und Industriebauten und dem Heizkraftwerk der Stadtwerke Halle. An der Merseburger Straße befindet sich eine Tram-Haltestelle (Linien 2, 5). Wohnnutzung befindet sich lediglich nordwestlich des Vorhabens im Quartier zwischen Dieselstraße, Roßbachstraße und der Straße Am Bergmannstrost. Weil das SB-Warenhaus nicht in einem Versorgungszentrum liegt, kann es nur dann zulässig sein, wenn dadurch “eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann“. Es muss somit der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und darf keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn - es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt, - die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600-m-Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und - keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600-m-Radius mit dem 600-m-Radius des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums besteht.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Keine dieser Voraussetzungen ist erfüllt. 1.3.1 Eine zu schließende Versorgungslücke im Nahbereich des Standorts Dieselstraße besteht offenkundig nicht. Vorhanden sind dort Discounter (Lidl, Netto) als Solitärstandorte. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Vogelweide liegt vom Vorhaben nur wenige Fahrminuten entfernt in der Damaschkestraße, welche die Dieselstraße westlich der Merseburger Straße fortsetzt.			
II-28.3	1.3.2 Der Standort Dieselstraße ist bestenfalls “teilintegriert". Zwar besteht eine Anbindung an den ÖPNV durch eine Bushaltestelle vor dem Vorhabengrundstück und auch durch eine Straßenbahnhaltestelle in ca. 400 m bis 500 m. Zur Bewältigung des vorhabenbedingten, künftigen Verkehrsaufkommens ist jedoch die Verlegung der Bushaltestelle erforderlich (s. Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Verkehrstechnische Untersuchung vom 05.05.2017, S. 2). Die Verlegung findet in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jedoch keine Erwähnung. Wohin die Bushaltestelle verlegt werden muss, bleibt demzufolge ebenfalls offen. Angesichts der Größe und des Gewichts des Vorhabens kann somit von Integration nicht die Rede sein. Der räumliche Bezug zu der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung ist rein zufällig und rechtfertigt ein Vorhaben in dieser Größenordnung keinesfalls. Weil das SB-Warenhaus nicht in einem Versorgungszentrum liegt, kann es nur dann zulässig sein, wenn dadurch “eine Versorgungslücke im	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	Nahbereich geschlossen werden kann“. Es muss somit der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und darf keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn - es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt, - die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600-m-Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und - keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600-m-Radius mit dem 600-m-Radius des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums besteht. Keine dieser Voraussetzungen ist erfüllt. 1.3.1 Eine zu schließende Versorgungslücke im Nahbereich des Standorts Dieselstraße besteht offenkundig nicht. Vorhanden sind dort Discounter (Lidl, Netto) als Solitärstandorte. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum Vogelweide liegt vom Vorhaben nur wenige Fahrminuten entfernt in der Damaschkestraße, welche die Dieselstraße westlich der Merseburger Straße fortsetzt.			
II-28.4	Welche Erwartung das Zentrenkonzept an die Nahversorgung und an die Integration eines Nahversorgungsstandorts außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hat, beschreibt die Konzeptkurzfassung in Abschnitt 8. Dort heißt es (S. 34, Fettdruck im	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Original, Unterstreichung hier zugefügt): “Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst alle Einwohner möglich und zumutbar ist. Das bedeutet, dass neben den Standorten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch solitäre Nahversorgungsstandorte dazu beitragen können und sollen, ein möglichst feinmaschiges Nahversorgungsnetz (ausgerichtet auf die Wohnsiedlungsbereiche) bereitzustellen. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist, - […].“ Das geplante SB-Warenhaus an der Dieselstraße mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.860 m² und einem ausgewiesen nahversorgungsrelevanten Schwerpunktsortiment würde das lt. Konzept angestrebte “feinmaschige Nahversorgungsnetz“ geradezu zerreißen. Im Einzugsbereich eines solchen Handelsgiganten hätten weder ein “Hallescher Laden“ (s . Konzeptkurzfassung S. 33) noch sonstige Einzelhändler - auch keine Discounter - eine Überlebenschance. Ein solcher Anbieter würde die Kaufkraft der Bevölkerung für den nahversorgungsrelevanten Bedarf in			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	einem Ausmaß absaugen, dass sie aufgeben oder gar nicht erst antreten. Die Qualität des Standorts an der Dieselstraße - nicht umsonst früher ein Baumarkt - ist allein und wesentlich geprägt durch die gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr. Die Dieselstraße fungiert als Spange zwischen den Bundesstraßen Merseburger Straße und Leipziger Chaussee. Fußgänger und Fahrradfahrer werden eine derart stark befahrene Straße meiden. Der Hinweis auf den Fußgänger- und Fahrradstreifen an der Dieselstraße im Bereich des Vorhabens ist Augenwischerei. Die Erwartung, Fußgänger und Fahrradfahrer würden das Vorhaben zum Einkauf nutzen, ist somit illusorisch. 1.3.3 Es liegt auf der Hand, dass das SB-Warenhaus mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 9.860 m² die Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung überschreiten wird. Hiermit setzt sich die Auswirkungsanalyse vom 04.05.2017 zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale) von BBE Handelsberatung GmbH (die “Auswirkungsanalyse“) nicht ansatzweise auseinander.			
II-28.5	1.3.4 Mangelhaft (um nicht zu sagen schönfärberisch) ist die Auswirkungsanalyse hinsichtlich der Folgen des Vorhabens für gemäß dem Zentrenkonzept geschützte Neben- und Nahversorgungszentren 1.3.4.1 Das Nahversorgungszentrum Vogelweide verliert nach der Auswirkungsanalyse prognostisch 5,5 % des Umsatzes. An der Richtigkeit der	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zu den Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung: siehe Punkt II-15.8 2. zum NVZ Vogelweide: Die Auswirkungen auf das NVZ Vogelweide wurden in der Aus-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Ermittlung bestehen angesichts der geringen Entfernung zwischen dem Nahversorgungszentrum Vogelweide und dem Vorhabenstandort große Zweifel. Wer sich mit dem Pkw auf den Weg macht, wird im Zweifel das neue SB-Warenhaus aufsuchen, weil er auf der Damaschkestraße nur die Merseburger Straße queren muss um das SB-Warenhaus zu erreichen. Der prognostizierte Verlust liegt zwar unterhalb der - lediglich indikativen - Schwelle von 10 % des Umsatzes. Vgl. OVG Münster, Urteil vom 09.11.2012 - D 63/11.NE; VGH München, Urteil vom 18.04 2013 - 2 8 13.423 Das 10 %-Kriterium ist aber nur eine Faustformel oder Anhaltspunkt im Hinblick auf städtebauliche Auswirkungen. Kommen andere Faktoren hinzu, z. B. eine Vorschädigung, ist auch ein niedrigerer Umsatzverlust städtebaulich relevant. Die nähere Beschreibung des Nahversorgungszentrums Vogelweide in der Auswirkungsanalyse legt einen solch vorgeschädigten Standort nahe, der durch einen dominanten Anbieter (Edeka mit 1.200 m² Verkaufsfläche, fünf weitere Lebensmittelgeschäfte mit nur je ca. 20 m²) geprägt ist. Der Edeka-Markt befindet sich in einer Baulichkeit aus DDR-Zeit und ist in "einem baulich nicht-zeitgemäßen Zustand" (Auswirkungsanalyse S. 60). Angesichts des Zustands können bereits 5,5 % Umsatzverlust dazu führen, dass ein Anbieter wie Edeka eine geplante Sanierung/Erweiterung auf den Prüfstand stellt, was die Auswirkungsanalyse aber - schönfärberisch - verschweigt. Der Standort ist damit gefährdet. 1.3.4.2 Im Nebenzentrum Südstadt	wirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) detailliert betrachtet. Die Gutachter bescheinigen dem Standort insbesondere auf Grund seiner optimalen Lage und dem hervorragenden ÖPNV-Anschluss eine hohe Stabilität, so dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	prognostiziert die Auswirkungsanalyse Umsatzverluste für das SB-Warenhaus von Kaufland in Höhe von rd. 9 %. Dieser Umsatzverlust für den wichtigsten nahversorgungsrelevanten Anbieter im Nebenzentrum Südstadt liegt nur knapp unterhalb der nach der Rechtsprechung maßgeblichen Schwelle von 10%. Gleichwohl erschöpft sich die Auswirkungsanalyse in dem Gemeinplatz wonach der Betreiber die Schwarz-Gruppe, als einer der leistungsfähigsten Einzel- und Lebensmittelhändler den Umsatzverlust verkraften kann. 1.3.4.3 Insgesamt sind lt. Auswirkungsanalyse (S. 36) vier Versorgungsbereiche nur 5 min Fahrzeit vom Vorhabenstandort entfernt. In der Karte fehlt allerdings der EDEKA-Standort des Nahversorgungszentrums Vogelweide, das sich westlich der Merseburger Straße auf gleicher Höhe wie der Vorhabenstandort befindet; die Fahrzeit dürfte 3 min. betragen. Allein diese Karte, die um den EDEKA-Standort des Nahversorgungszentrums Vogelweide zu korrigieren / ergänzen ist, belegt, dass das künftige Globus SB-Warenhaus Standort den räumlichen Bezug zum nordwestlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich sprengt und außerdem bei vorhandenen und schützenswerten Versorgungsbereichen zu Umsatzverlusten jenseits der 10 % führen wird.			
II-28.6	2. Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen und seine Bewältigung sind Gegenstand der verkehrstechnischen Untersuchung von Verkehrs-System Consult Halte GmbH vom	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das umliegende Hauptstraßennetz ist für die hier betrachteten Verkehrsmengen ausgelegt. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte (KP), wobei der KP		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	05.05.2017 (künftig die „Verkehrs-technische Untersuchung“). Tenor der Verkehrstechnischen Untersuchung ist, dass das vorhaben-bedingt erhöhte Verkehrsaufkommen sowohl bei Beibehaltung der Bestandssituation als auch bei einem Ausbau der signalisierten Knoten-punkte ,(Diesel-/Ottostraße Merseburger Straße/Damaschkestraße/Dieselstraße) in "ausreichender Verkehrsqualität„ zu bewältigen ist (Verkehrstechnische Untersuchung S. 12 ff.). Nur ausreichende Verkehrsqualität bedeutet Stau, d.h. Wartezeiten an Ampeln, verbunden mit erhöhten Emissionen der Kraftfahrzeuge (Abbremsen mit Bremsabrieb, Leerlaufbetrieb mit erhöhten Emissionen, Anfahren.). Zwingend erforderlich sind in jedem Fall Anpassungen der Lichtsignal-programme an der Kreuzung Merseburger Straße/Damaschkestraße/Dieselstraße. Auch bei einer Anpassung ist jedoch mit erheblichen Wartezeiten zu rechnen.	Merseburger Straße/Dieselstraße/ Damaschkestraße durchaus als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) weist jedoch nach, dass mit Anpassungen des Knotenpunktes eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird und die prognostizierten Verkehrsmengen in ausreichender Qualität abgewickelt werden können. Dies wird im Kapitel 7.3.1. auch in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens reichen von reinen Parameteranpassungen der Lichtsignalanlagen, über die anderweitige Freigabe nicht benötigter Straßenbahnfanforderungen bis zu einer Erhöhung der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche, die notwendige Leistungsfähigkeit herstellenden, Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Verkehrsbehörde. Es ist bereits im Bestand am Knotenpunkt Merseburger Straße/Damaschkestraße/Dieselstraße mit erheblichen Wartenzeiten zu rechnen. Dies ist ein Fakt, der für einige Knotenpunkte innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Halle bzw. in der Bundesrepublik Deutschland gilt. Dies kann die vorliegende Bauleitplanung für den genannten Knotenpunkt auch nicht verbessern.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-28.7	Außerdem muss bei einer baulichen Änderung des Knotenpunkts Diesel-/Ottostraße – Erweiterung um einen Teilknoten - die Bushaltestelle verlegt werden (Verkehrstechnische Untersuchung S. 2, 13), was die ÖPNV-Erreichbarkeit des Vorhabens und damit die Integration des Standorts insgesamt beeinträchtigt. Nachdem die direkte ÖPNV-Anbindung des Vorhabens über die Bushaltestelle ein wesentlicher Grund für die angeblich gute städtebauliche Integration ist (Begründung Vorentwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 05.05.2017, S. 8), darf dieser Gesichtspunkt nicht einer erleichterten Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr geopfert werden.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 2. zur Umverlegung der Bushaltestelle „Ottostraße“: Im Zuge der Schaffung der neuen Zufahrt zum Plangrundstück (vierarmiger Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage) auf Höhe der jetzigen Zufahrt zum nördlich gelegenen Kraftwerk wird die südlich der Dieselstraße gelegene Bushaltestelle „Ottostraße“ (stadtauswärtige Richtung) um etwa 60 m ist östliche Richtung verschoben. Dadurch verbessert sich die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger, da zusätzlich unmittelbar neben dem Haltestellenbereich ein Fußweg, der direkt zum Haupteingangsbereich des SB-Warenhauses führt, angelegt wird. Die nördlich der Dieselstraße gelegene Bushaltestelle „Ottostraße“ (stadtwärtige Richtung) bleibt unverändert bestehen. Auch von hier verbessert sich die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger, da durch das Anlegen einer Fußgängerfurt im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Zufahrtsknotens eine deutlich sichere Querung der Dieselstraße möglich wird. Auch hier schließt sich ein Fußweg an, der direkt zum Haupteingangsbereich des SB-Warenhauses führt.		**X**
II-28.8	3. Immissionen Die vorhabenbedingte Erhöhung des motorisierten Ziel- und Quellverkehrs wird zu einer unzulässigen Erhöhung der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid, Ozon und Feinstaub im Bereich der betroffenen Verkehrsknotenpunkte, vor allem an der Kreuzung Merseburger Stra-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Einwendung führt nicht aus, was sie für unzulässige, prekäre oder signifikant erhöhte Schadstoffbelastungen hält. Es werden auch keine Vorgaben des Luftreinhalteplanes genannt, welchen vermeintlich widersprochen wird.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	ße/Damaschkestraße/Dieselstraße, und ihrer Umgebung führen. Die Zunahme der Verkehrsimmissionen widerspricht den Vorgaben des seit dem 01.09.2011 geltenden Luftreinhalteplans für die Stadt Halle (Saale). Die Luftschadstoffsituation an der Merseburger Straße ist ausweislich des Berichts über die Evaluierung der Luftreinhaltepläne für die Ballungsräume Magdeburg und Halle Berichtsjahre 2014/2015 des Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt von August 2016 - ein aktueller Bericht ist in Vorbereitung - (künftig: der "Evaluierungsbericht ") bereits jetzt prekär. So heißt es im Evaluierungsbericht (S. 41) "An der Messstation Merseburger Straße gab es hingegen vom Jahr 2013 auf 2014 einen sehr markanten Anstieg der NO_2-Konzentration und zwar um 4 µg/m³ (auf 35 µg/m³). Im Jahr 2015 blieb das Niveau dort unverändert. Die verkehrsbedingte Zusatzbelastung zeigt einen ähnlichen Verlauf und ist 2015 um 1µg/m³ angestiegen. Ursache für den Anstieg der $N0_2$-Konzentration ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage in unmittelbarer Nähe der Verkehrsmessstation." Die Messstation Merseburger Straße liegt zwar weiter nördlich, nämlich an der Einmündung der Rudolf-Ernst-Weise-Straße in die Merseburger Straße, jedoch dürften sich die Luftbelastungen im Bereich der Dieselstraße angesichts ihrer Verkehrsfunktion als stark frequentierte Verbindung zwischen Merseburger Straße und Leipziger Chaussee nicht wesentlich unterscheiden. Wie die Verkehrstechnische Untersuchung gezeigt hat, wird die vorhabenbedingte Mehrbelastung an mo-	Da die als prekär genannten Messwerte für NO_2 unter den Grenzwerten der 39. BImschV liegen, muss davon ausgegangen werden, dass die Einwendung einer Fehleinschätzung unterlegen ist. Eine unzulässige Erhöhung der Luftschadstoffe kann nur bei einer möglichen Überschreitung der Grenzwerte der Luftschadstoffe gemäß Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39.BImschV) gesprochen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner Durchlüftungssituation ist hiervon aber nicht auszugehen, weshalb eine Untersuchung seitens der Fachbehörde als nicht notwendig angesehen wird. Die Luftgütestation am Riebeckplatz/Merseburger Straße, welche der Einwender anführt, liegt in einer Entfernung von ca. 2350m. Die Verkehrsmengen sind an dieser beengten städtebaulichen Situation doppelt so hoch, wie in der Dieselstraße und unterscheiden sich entgegen der Vermutung der Einwendung damit wesentlich. Im Übrigen wurden keine Grenzwertüberschreitungen für Feinstaub und für Stickstoffoxid im Zeitraum von 2011 bis 2017 an der Merseburger Straße festgestellt. Im Stadtgebiet gibt es mit der wirklich hochfrequentierten Paracelsusstraße nur einen Ort, an dem überhaupt die Grenzwerte für Stickstoffoxide bis 2017 leicht überschritten wurden. Für das Plangebiet und dessen Umgebung inkl. der dort befindlichen Wohngebiete ist daher kein Untersuchungsbedarf gegeben. Durch die Betrachtungen zu den		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	torisiertem Ziel- und Quellverkehr in nur “ausreichender Verkehrsqualität“ zu bewältigen sein. Ursache hierfür sind Stauungen an den Knotenpunkten, und zwar unabhängig davon, ob sie ausgebaut oder lediglich die Steuerungsprogramme der Lichtsignalanalgen angepasst werden. Was insoweit bisher nicht untersucht wurde, sind die vorhabenbedingten Folgen für die Luftbelastung in den angrenzenden Wohnbereichen, insbesondere für das Wohnquartier zwischen Roßbach- und Merseburger Straße nördlich der Dieselstraße. Angesichts des erhöhten Verkehrsaufkommens, vor allem des Lieferverkehrs mit dieselkraftstoffbetriebenen Fahrzeugen, ist mit einer signifikanten Erhöhung der Schadstoffwerte zu rechnen. Damit steht aber fest, dass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Ziel 48 des Abschnitts 2. 3 “Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, GVBI. S. 160) bisher nicht nachgewiesen ist. Ziel 48 lautet: “Die in diesen Gebieten [=Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel, d. Verf.] 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 Rad-	Schadstoffimmissionen sowie den Lärmimmissionen durch das Vorhaben und insbesondere dessen Verkehre ist nachgewiesen, dass es zu keinen unverträglichen Belastungen in den angrenzenden Siedlungsgebieten durch das Vorhaben kommt, obgleich Belastungen durch die Verkehre in geringfügigem Maß gegeben sind.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	wegenetzen zu erschließen, 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen." Nr. 5 dieses Vorgabenkatalogs ist bisher noch nicht einmal ansatzweise untersucht worden. Dies ist nach der Richtlinie 2008/50/EG vom 21.05.2008 über Luftqualität und saubere Luft für Europa (ABI. EG L 152/1) und der 39. BImSchV vom 05.08.2010 (BGBI. I S. 1065) aber zwingend erforderlich, um zu gewährleisten, dass es bei Verwirklichung des Vorhabens zu "keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungsbereichen" kommt.			
II-28.9	Zusammenfassend ist das Vorhaben insgesamt kritisch zu betrachten. Zwar wird das brachliegende Gelände des ehem. HELA-Baumarkts revitalisiert. Dafür zahlt die Stadt Halle (Saale) aber einen hohen Preis, denn mit dem Vorhaben Sondergebiet “SB-Warenhaus Dieselstraße“ macht sie ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu Makulatur und schafft Berufungsfälle. Die Integration des Standorts ist weder in städtebaulicher noch in verkehrlicher Hinsicht gegeben. In geradezu fahrlässiger Weise ungeklärt sind die vorhabenbedingten Folgen für die Luftbelastung in dem angrenzenden Wohnbereich.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Dies ist eine Zusammenfassung der vorher im Detail vorgebrachten und begegneten Aspekte.		**X**
II-29.	**Bürger 29** Stellungnahme vom 04.05.2018			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-29.1	Sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen an, dass uns die ……. mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Voll-macht erteilt hat. Namens und im Auftrag unserer Mandantin bringen wir folgende Be-bedenken gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs-plans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße'' vor: 0. Zusammenfassung	**Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.**	**H**	
II-29.2	1. Die Planung leidet bereits an Ver-fahrensfehlern. Auf einen nach § 1 Nr. 19 RoV not-wendigen Antrag auf Durchführung eines Raumordnungsverfahrens wurde verzichtet, obwohl die Planung weder eindeutig mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmend noch eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt. Zudem weist die Auslegungsbe-kanntmachung bezogen auf die nach vorhandenen Umweltinformationen Mängel auf. Auch die nach § 4a Abs. 4 BauGB gebotenen Öffentlichkeits-beteiligungen im Internet ist nicht regelgerecht durchgeführt worden. 2. Der Bebauungsplan ist nicht ent-sprechend § 1 Abs. 4 BauGB eine Ziele der Raumordnung angepasst. Die Festsetzung eines Sondergebiets für ein Einzelhandelsgroßpro-jekt mit Nahversorgungs-zentrenrelevanten Sortimenten wi-derspricht dem Integrationsgebot aus Ziel 58 LEP Sachsen-Anhalt 2010. Beim Standort einer Dieselstraße handelt es sich um einen nicht inte-grierten Standort. Dies wird auch durch die Plausibilitätsprüfung des	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Einzelnen in den folgenden Punkten ab II-29.3		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	BBE Gutachtens durch das Büro Dr. Acocella bestätigt. Zudem liegt ein Verstoß gegen das Beeinträchti-gungsverbotes vor. Mit dem BBE Gutachten kann nicht belegt werden, dass keine schädlichen Auswirkun-gen auf zentrale Versorgungsberei-che zu erwarten sind. Der für das Vorhaben prognostizierte Umsatz zu niedrig, weil der Planung schon ein unzutreffender Begriff der Verkaufs-fläche zugrunde liegt und eine zu niedriger Flächenproduktivität ange-setzt ist. 3. Die Planung ist mit dem Einzel-handels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013 nicht vereinbar. Beim Standort einer Dieselstraße handelt es sich weder um einen städtebau-lich integrierten Standort mit räumli-chen Bezug zu umliegenden Wohn-siedlungsbereichen noch um einen solitären Nahversorgungsstandort. Hinreichend gewichtige Belange, die eine Abweichung vom Einzelhan-dels- und Zentrenkonzept rechtfertig-gen könnten, liegen nicht vor. 4. Die von Vorhaben ausgehenden Immissionen wurden nicht hinrei-chend untersucht. Immissionsprog-nose liegt ein zu geringes Verkehrs-aufkommen zugrunde. Zudem wer-den die Lärmimmissionen zu Unrecht auf der Grundlage der 16 BImSchV und nicht nach der DIN 1805 beur-teilt. Zu Unrecht wurde auch eine Untersuchung des Gesamtlärms un-terlassen. 5. Der Planung stehen artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände entge-gen. Die zeitliche Beschränkung der Abriss Arbeiten und der Beseitigung von Gehölzbeständen kann einen Verstoß gegen das Tötungsverbot bezogen auf Gebäude- und Baum-brüter nicht ausschließen. Bezogen auf das nachgewiesenen Vorkom-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	men von Zauneidechsen ist können die geplanten Maßnahmen einen Verstoß gegen das Tötungsverbot nicht ausschließen. Die Umsetzung von Zauneidechsen verwirklicht zudem einer, Verstoß gegen das Zugriffsverbot. 6. Die Eigentümerbelange des HEP sind in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Der HEP wurde auf der Grundlage eines vom Stadtrat beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert. Der Eigentümer hat dafür erhebliche Investitionen aufgewandt. Daraus folgende Vertrauensschutz darf nicht dadurch konterkariert werden, dass ein Konkurrenzobjekt an einem städtebaulich nicht besser zu beurteilenden Standort zugelassen wird, das die erteilte Baugenehmigung entwertet.			
II-29.3	**I. Verfahrensfehler** Das Bebauungsplanverfahren leidet bereits an Verfahrensfehlern. 1. Mit dem Bebauungsplan soll ein Einzelhandelsgroßprojekt mit rund 10.000 m² Verkaufsfläche zugelassen werden. Dabei handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung mit überörtlicher Bedeutung. Deshalb sind die raumbedeutsamen Auswirkungen dieser Planung unter überörtlichen Gesichtspunkten im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen. Nach § 1 Nr. 19 RoV soll für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden. Ein der Bauleitplanung vorhergehendes Raumordnungsverfahren ist deshalb bei der Zulassung von Einzelhan-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Raumordnungsverfahren: Nach den Vorschriften des LEntwG LSA ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht zwingend erforderlich. Soweit in der Stellungnahme auf einen § 15 Abs. 2 LPlG Bezug genommen wird, bezieht sich diese offensichtlich nicht auf die Regelungslage in Sachsen-Anhalt. Gemäß § 13 Abs. 1 LEntwG LSA sind die Planungsträger verpflichtet, ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig der Obersten Landesentwicklungsbehörde mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Halle mit ihrer Mitteilung an die Oberste Landesplanungsbehörde nachge-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	delsgroßprojekten der Regelfall. Dies geht auf die überörtlichen Auswirkungen solcher Vorhaben zurück. Nach § 15 Abs. 2 LPIG kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden, wenn bereits auf anderer raumordnungsrechtlicher Grundlage die Raumverträglichkeit der Planung gewährleistet ist. Dies ist der Fall, wenn die Planung eindeutig den Zielen der Raumordnung entspricht oder widerspricht. Jedenfalls von einer eindeutigen Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung kann nicht die Rede sein. Weiter ist dies der Fall, wenn die Planung in einem anderen gesetzlichen Abstimmungsverfahren unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde festgelegt worden ist. Auch dies ist nicht der Fall. Vielmehr hat die Landesplanungsbehörde in der landesplanerischen Stellungnahme vom 21.06.2017 gerade festgestellt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung widerspricht. Über diese Feststellung kann sich die Planung ohne vorherige Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht hinwegsetzen. Ein Raumordnungsverfahren wurde jedoch nicht beantragt.	kommen. Gemäß § 13 Abs. 2 LEntwG LSA entscheidet die Oberste Landesentwicklungsbehörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Einreichung der hierfür erforderlichen Unterlagen, ob zur landesplanerischen Abstimmung der mitgeteilten raumbedeutsamen Planung oder Maßnahme die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens oder eine landesplanerische Stellungnahme geboten ist. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde, das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr, hat mit Schreiben vom 22.06.2017, 27.04.2018 und 31.01.2019 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben und damit auch konkludent entschieden, dass es keiner Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bedarf.		
II-29.4	2. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB gibt	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 entspricht den sich aus § 3 Abs. 2 BauGB ergebenden genügenden Anforderungen. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezo-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	vor, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind. Verstöße gegen diese Vorschriften sind nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich. Beachtlich sind nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 b auch Fehler bei der Anwendung von § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB, soweit es nicht das zentrale Internetportal des Landes betrifft. Bereits die Angaben in der Bekanntmachung zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen weisen Mängel auf. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammen zu fassen und diese in der Auslegungbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Wie diese schlagwortartige Charakterisierung im Einzelnen auszusehen hat, lässt sich allgemein beantworten, sondern hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Entscheidend ist, ob die bekannt gemachten Umweltinformationen ihrer gesetzlich gewollten Anstoßfunktion gerecht werden. Dies kann im Einzelfall bereits bei schlagwortartiger Bezeichnung der behandelten Umweltthemen der Fall sein. Abstrakte Bezeichnungen reichen aber regelmäßig dann nicht aus, wenn sich dahinter mehrere konkrete Umweltbelange subsummieren lassen. In diesem Fall bedarf es einer stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Um-	gener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntzumachen. § 3 Abs. 2 BauGB unterscheidet zwischen zwei Arten von bekanntzumachenden Informationen bzw. Stellungnahmen. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereites vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet die Gemeinde zur Bekanntgabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen. Insoweit steht der Gemeinde kein Auswahlrecht bei der Bekanntmachung verfügbarer umweltbezogener Informationen zu. Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB muss „Anstoßfunktion“ hinsichtlich der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen haben. Das bedeutet, es wird gerade nicht darauf abgezielt, dem interessierten Bürger bereits durch die Veröffentlichung selbst die entsprechenden detaillierten Informationen zu verschaffen. Vielmehr soll lediglich bewirkt werden, dass diesem Personenkreis sein Interesse an Information und Beteiligung durch Abgabe einer Stellungnahme bewusst wird. Diese Auffassung wird offensichtlich auch vom Bundesverwaltungsgericht getragen. Diese Anstoßfunktion bildet damit den Rahmen der Informationspflicht. Mindestens diese Angaben, aber auch nur diese Angaben müssen in der Veröffentlichung enthalten sein. Aus diesem Grund ist damit für Ausnahmen in Bezug auf die Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, grundsätzlich kein Raum.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	ständen sogar einer Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit. Die in § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB enthaltene Liste von Umweltbelangen kann hierbei grundsätzlich nicht mehr sein als eine Gliederungshilfe, weil die bekannt zu machenden Umweltinformationen stets nur den konkret vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen entnommen werden können (BVerwGE 147, 206 Rn. 23 m.w.N.; VGH Mannheim, U.v. 02.04.2014 - 3 S 41/13 -, juris Rn. 43; B.v . 05.09.2016 - 11 S 1255/14 - , juris Rn. 52). Dabei ist es für den gewollten Anstoß unerlässlich, dass die bekannt gemachten Informationen der Öffentlichkeit bereits eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, welche Umweltbelange in den vorliegenden Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen behandelt werden (VGH Mannheim , B.v. 05.09 .2016 - 11 S 1255/14 -, juris Rn. 52). Dem wird die Auslegungsbekanntmachung nicht gerecht. In ihr wird u.a. auf eine Schallimmissionsprognose vom 17.08.2017 mit dem Hinweis „Schutzgut: Mensch (insbesondere Lärm) verwiesen. Dies ermöglicht keine inhaltliche Einschätzung darüber, welche Umweltbelange in der konkreten Planung thematisiert sind. Unter einer „schalltechnischen Untersuchung" lassen sich verschiedene umweltrelevante Sachverhalte subsummieren, nämlich die Auswirkungen des Gewerbelärms und die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms sowie die Auswirkungen des Schienenverkehrslärms (OVG Münster, B.v. 09.09.2014 - 7 B 583/14.NE -, juris Rn. 17). Mit einem Hinweis auf eine Schallimmissionsprognose wird deshalb der Anstoßfunktion der Auslegungsbekanntmachung bezogen auf die umweltbezogenen Infor-	*BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12 – OVG Münster, Urteil vom 12.04.2017 – 10 D 70/15.NE –;* *OVG Magdeburg, Urteil vom 09.12.2015 – 2 K 60/14.* Die vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelter Umweltthemen sind nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Eine bloß namentliche Auflistung vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen genügt danach nicht. Allerdings müssen Umweltinformationen auch nicht im Detail wiedergegeben werden, da anderenfalls die Gefahr der Überfrachtung mit Informationen und eine Gefährdung der „Anstoßfunktion“ bestünde. Die Angabe von Gattungsbegriffen reicht grundsätzlich aus, wenn sich die konkret betroffenen Umweltbelange unter diese Begriffe subsumieren lassen. Insofern bedarf es einer schlagwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und ggf. einer Kennzeichnung der Art ihrer Betroffenheit. *OVG Weimar, Urteil vom 22.03.2017 – 1 N 173/15 –.* Diesen Maßstab zugrunde gelegt, ist kein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu erkennen. Hier wurden nicht nur Themenblöcke der jeweiligen Unterlage zugeordnet, sondern dort, wo eine Konkretisierung stichpunktartig möglich war, wurde auch diese ergänzend vorgenommen. Es werden die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen zum einen schlagwortartig durch Angabe des betroffenen Schutzgutes umschrieben und zum anderen auch		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	mationen nicht entsprochen.	nach ihrer jeweiligen Quelle. Insbesondere werden die betroffenen Schutzgüter mit der Art ihrer Betroffenheit gekennzeichnet, so z. B. das Schutzgut Mensch, das durch den Immissionsschutzbelang Lärm sowie den Belang der verkehrlichen Belastung gekennzeichnet wird. Dies genügt den gesetzlichen Anforderungen. Soweit in einer Stellungnahme darauf verwiesen wird, der Hinweis auf eine Schallimmissionsprognose und das Schutzgut „Mensch (insbesondere Lärm)“ genüge dieser „Anstoßfunktion“ nicht und dies auf eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen gestützt wird, führt dies nach Einschätzung des Planungsträgers nicht zur Fehlerhaftigkeit der öffentlichen Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses. Zum einen werden die Anforderungen an Form und Inhalt der Auslegungsbekanntmachung von den Oberverwaltungsgerichten der Länder unterschiedlich beurteilt. Bundesrechtlich ist eine derartige Feindifferenzierung nicht geboten. In dem hier zu beurteilenden Zusammenhang kommt hinzu, dass mit der Bezeichnung der Art der Betroffenheit durch Lärm für den Bürger erkennbar auf die mit dem Vorhaben unmittelbar zusammenhängenden Lärmimmissionen verwiesen wird. Der in der Lärmimmissionsprognose beurteilte Gewerbelärm hängt unmittelbar mit dem ebenfalls beurteilten Verkehrslärm zusammen, da sich die Beurteilung des Verkehrslärms auch aus den Vorschriften der TA Lärm ergibt und – soweit eine Beurteilung des verkehrsbezogenen Lärmimmissionsgeschehens in der näheren Umgebung erfolgt – besteht ebenfalls ein sehr enger		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		und unmittelbarer Zusammenhang mit dem gewerblichen Lärmgeschehen. Für den interessierten Bürger jedenfalls wird deutlich, dass es umweltbezogene Informationen zu dem Schutzgut Mensch und der Art der Betroffenheit des Schutzgutes durch Lärm gibt, die ihm Anlass zur Einsichtnahme in die Planunterlagen und ggf. Abgabe einer Stellungnahme gegeben haben. Ob der Bürger überhaupt die fachlich korrekte Trennung von z.B. Verkehrslärm und Gewerbelärm kennt oder wahrzunehmen vermag, oder ob eine dezidiertere Stichwortsetzung ihn eher überfordert und somit die Anstoßwirkung verloren geht, wurde bei Wahl des allgemein bekannten und so zum Beispiel als Anstoß in der Presse verwendeten Begriffs „Lärm“ in der Bekanntmachung bürgerfreundlich berücksichtigt.		
II-29.5	3. Fehlerhaft ist auch die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet. § 4 a Abs. 4 gibt insoweit vor, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen sind. Diese Regelung geht auf Art. 6 Abs. 2 der UVPN-Änderungsrichtlinie zurück. Sie verlangt im Interesse einer wirksamen Beteiligung der Öffentlichkeit, die entsprechenden Informationen auch elektronisch zur Verfügung zu stellen. Diese Form der Beteiligung ist somit mindestens gleichwertig mit der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dem wird die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet nicht gerecht. Sie ist mit folgendem Hinweis versehen: „Wichtige Nutzungshinweise:	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Der von den Stellungnehmenden beanstandete Hinweis auf der Internetseite der Stadt Halle, die im Internet bereitgestellten Unterlagen seien nicht rechtsverbindlich, führt nicht zur Fehlerhaftigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 4 BauGB. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinden, den Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen auch in das Internet einzustellen. Damit wird den Vorgaben des Artikels 6 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. Abs. 3 der UVP-Richtlinie Rechnung getragen. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB enthält		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Die im Internet bereit gestellten Unterlagen sind für rechtsverbindliche Aussagen nicht maßgebend. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienen nur als ergänzendes Informationsangebot." Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet wird danach als nicht gleichwertig zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB dargestellt. Die Bürger können sich nicht darauf verlassen, dass die im Internet bereit gestellten Unterlagen vollständig und mit den nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus gelegten Unterlagen identisch sind. Damit wird der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet verfehlt.	selbst keine konkreten inhaltlichen Anforderungen an die Einstellung der Unterlagen in das Internet, sondern beschränkt sich auf die Forderung, dass die genannten Inhalte und Unterlagen in das Internet einzustellen und zugänglich zu machen sind. Auch die Gesetzesbegründung ist insoweit nicht konkreter; vielmehr ist darin nur die Rede davon, dass die Informationen über das Internet der Gemeinde „auffindbar und abrufbar“ sein müssen. *BT-Drs. 18/1 0942, S. 42* Der Zweck der Vorschrift ist die Erweiterung der Zugänglichkeit der Erkenntnismöglichkeiten für potentiell Betroffene und eine Vereinfachung des Verfahrens. Die obligatorische elektronische Veröffentlichung soll den öffentlichen Zugang zu Informationen und die Transparenz fördern. *Vgl. Richtlinie 2014/52 EU vom 16.04.2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92 EU (UVP-RL), 18. Erwägungsgrund.* Die Einstellung des Inhaltes der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen ist nicht konstitutiv und tritt weder anstelle noch neben die ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Sie dient lediglich einer Vereinfachung der Zugänglichkeit dieser Bekanntmachung. Der Gesetzgeber hat mit der Interneteinstellung der Informationen nicht etwa ein weiteres „Mitteilungsblatt“ für ortsübliche Bekanntmachungen installieren wollen, sondern nur eine Vereinfachung deren Zugänglichkeit. Anderenfalls hätte er formulieren müssen, dass die ortsübliche Bekanntmachung auch im Internet zu erfolgen hätte. Entscheidend		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		kommt es also hinsichtlich der Rechtswirkungen auf die Ordnungsgemäßheit der Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses an, der im Internet abrufbar war. In dieser Auslegungsbekanntmachung sind zutreffende Hinweise zur Abgabe von Stellungnahmen enthalten, die nicht zu einer Einschränkung der Beteiligungsmöglichkeiten betroffener führen. Der mit der öffentlichen Bekanntmachung verbundene Zweck der „Anstoßfunktion“ wird durch den beanstandeten Hinweis nicht eingeschränkt.		
II-29.6	**II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung** Der Bebauungsplanentwurf verstößt außerdem gegen Ziele der Raumordnung. Er widerspricht damit dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB. 1. Die Planung verstößt gegen Ziel Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010. a) Nach Ziel Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010 sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe städtebaulich zu integrieren. Nach Ziel Z 49 sind Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe auf städtebaulich integrierte Standorte zu beschränken. Nach Ziel Z 50 dürfen Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zu Lasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen. Aus diesen Zielen der Raumordnung folgt das Integrationsgebot. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4 2. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: siehe Punkt II-14b.6 <u>Ergänzend zur städtebaulichen Integration des Vorhabens:</u> Das von der Stadt Halle mit einer Plausibilitätsuntersuchung des Auswirkungsgutachtens der BBE Handelsberatung beauftragte Büro Dr. Acocella hatte bezogen auf den Planstandort Dieselstraße festgestellt, dass - weder der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) noch der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle Aussagen zu den Eigenschaften eines städtebaulich integrierten Standortes enthält, - der Planstandort vor dem Hintergrund der Definitio-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	danach nur an integrierten Standorten zulässig. Dies gilt insbesondere für solche Einzelhandelsbetriebe, die innenstadtrelevante Sortimente führen. In der Begründung dieser Ziele der Raumordnung im LEP Sachsen Anhalt 2010 heißt es, die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährde in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren. Raumordnerisches Ziel sei es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten, für die das Land in den letzten Jahren beträchtliche Finanzmittel im Rahmen der Städtebauförderung eingesetzt habe. Dies erfordere eine umfassende, überörtliche und koordinierende Steuerung der Standorte für großflächige Einzelhandelsprojekte. Dabei sei es Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regelungen sicherzustellen. Die Bündelung von Versorgungseinrichtungen in einer gestuften Zentrenstruktur sei Ausdruck des planerischen Leitbilds der zentralen Orte. Die Begründung zeigt, dass unter integrierten Standorten im Sinne von Ziel Z 48 und 49 Standorte in zentralen Versorgungsbereichen zu verstehen sind. Gerade ihre Anziehungskraft soll gestärkt werden. Einzelhandelsgroßbetriebe am Rand von Gemeinden sollen dagegen vermieden werden, weil sie die Entwicklung der Innenstadtbereiche gefährden. Städtebaulich integriert im Sinne der Ziele Z 48 und 49 LEP Sachsen-Anhalt 2010 sind deshalb nur Standorte in zentralen Versorgungsbereichen.	nen verschiedener Standorttypen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) nicht eindeutig als integrierte oder nicht integrierte Lage einzustufen ist, - der Planstandort - im Gegensatz zur Standorteinstufung in der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung - auf Grund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standortes erfüllt. Das Büro Dr. Acocella kam zu dem Schluss, dass in der Folge das Integrationsgebot tendenziell nicht eingehalten wird und es sich um einen teilintegrierten Standort handelt. Nach allgemeinem Verständnis, wie es auch in anderen Landesentwicklungsplänen bzw. ihren Begründungen (z. B. Mecklenburg-Vorpommern, Bayern) enthalten ist, zeichnet sich eine städtebaulich integrierte Lage durch folgende Merkmale aus: - Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, - anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, - Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), - Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. Die Einschätzung durch das Büro		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Die gegenteilige Aussage in der Bebauungsplanbegründung auf S. 14 überzeugt nicht. Dort heißt es nur, aus dem Gesamtzusammenhang der Regelungen des LEP werde deutlich, dass städtebaulich integrierte Lagen nicht mit einer Lage innerhalb eines im Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs gleichzusetzen seien. Welche Regelungen diese These belegen sollen, wird in der Bebauungsplanbegründung nicht benannt. Vielmehr wird auf Abgrenzungskriterien zwischen integrierten und nicht integrierten Lagen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle abgestellt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Halle kann jedoch nicht verbindlich Ziele der Raumordnung interpretieren. Dies wird auch in der Bebauungsplanbegründung anerkannt. Gleichwohl wird keine Regelung des LEP benannt, die in irgendeiner Weise belegen könnte, dass städtebaulich integrierte Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen können. Auf die Begründung der Ziele Z 47 und 48 und die dort her ausgestellte Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche wird da gegen zu Unrecht nicht abgestellt. b) Der Standort an der Dieselstraße liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Es handelt sich um einen Standort am Siedlungsrand in einer gewerblich-industriellen Umgebung. Die Neuansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes mit zentrenrelevanten Sortimenten verstößt dort gegen das Integrationsgebot. c) Selbst wenn man davon ausgeht, dass das Integrationsgebot nicht ausschließlich die Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen verlangt, ist der Standort an der Dieselstraße keine integrierter Standort.	Dr. Acocella, der Standortes sei teilintegriert, gründet sich allein auf die Frage, ob das Planvorhaben am Standort Dieselstraße Wohnbereichen unmittelbar zugeordnet ist. Dies konnte der Gutachter nicht ausdrücklich bejahen. Aus Sicht der Stadt Halle (Saale) sind jedoch alle Merkmale eines integrierten Standortes gegeben. ***Der Standort Dieselstraße befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs.*** Dafür spricht, dass der Standort an drei Seiten an bebaute Siedlungsbereiche angrenzt. Nach Osten wird der baulich verdichtete Siedlungszusammenhang von der Bahnlinie begrenzt. Das Plangrundstück selbst ist bebaut (der Abbruch des als Baumarkt genutzten Gebäudes läuft zurzeit) und gehört zum im Zusammenhang bebauten Bereich. ***Der Standort verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich*** und kann von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden. In der Regel werden 500 m bis 1.000 m als Schwellenwert für die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Grundversorgung angesehen. Beispielsweise hat Nordrhein-Westfalen in seinem Einzelhandelserlass von 2008 eine Gehzeit von 10 Minuten (Entfernung von 700 m bis 1.000 m) als Anhaltswert für die Erreichbarkeit eines Nahversorgers definiert. In der Realität variiert die Zeitspanne, die Bürger in Deutschland für Wege zum Einkaufen aufbringen gemäß einer Untersuchung des BMVBS zwischen ca. 12 und 17 Minuten und beträgt im Mittel ca.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Bestätigt wird dies durch das Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella, das Gegenstand der Auslegung ist. Dort werden die typischen Merkmale städtebaulich integrierter Lagen hervorgehoben, sofern es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt. Sie werden wie folgt beschrieben: - Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, - anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, - Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, - Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort diesen Kriterien nicht entspricht. Es soll sich um einen „teilintegrierten" Standort handeln, der aufgrund seiner Nachbarschaftsnutzungen und der nicht gegebenen unmittelbaren Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht eindeutig die Kriterien eines integrierten Standorts erfüllt. Dementsprechend wird festgestellt, dass auch das Integrationsgebot tendenziell nicht eingehalten ist. Abgestellt wird dabei insbesondere auf die nur gering ausgeprägte Nahversorgungsfunktion des Standorts. Die Einwohnerzahlen im fußläufigen Umfeld sind gering, wenn auch bestehende städtebauliche Zäsuren wie Bahnanlagen und mehrspurige Straße berücksichtigt werden, die die fußläufige Erreichbarkeit einschränken. Im Gutachten Dr. Acocella wird festgestellt, dass dem prognostizierten Umsatz aus dem Bereich Food/Lebensmittel von € 37,5 Mio. nur ein Kaufkraftvolumen von € 5,0 Mio. im fußläufigen Umfeld gegenübersteht. Von einer Nahversor-	13 Minuten. Aus Sicht der Bürger können Erreichbarkeiten um die 15 Minuten für die Versorgung mit Einrichtungen der Grundversorgung sowie die Grundversorgung ergänzenden Dienstleistungen als Anhaltswert für eine gerade noch ausreichende Versorgung und damit auch als Zumutbarkeitsschwelle für die fußläufige Erreichbarkeit angesehen werden. Zu Fuß lassen sich in 15 Minuten Untersuchungen zufolge im Durchschnitt zwischen 1.170 m und 1.305 m zurücklegen. Das 2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte den Radius der fußläufigen Erreichbarkeit für die Nahversorgung mit 600 m. In dem Radius leben im Umfeld des Vorhabenstandortes rund 1.400 Einwohner. Die gutachterliche Empfehlung für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes lautet, von einem 700 m Radius auszugehen. Im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Standort entfernt leben etwa 3.400 Einwohner und bis 1000 m sind es ca. 5.600 Einwohner. Die sogenannte Leuchtturmsiedlung auf der Ostseite der Bahngleise liegt ebenfalls in diesem Radius. Die Bahngleise begrenzen zwar den Siedlungszusammenhang, aber für die Einwohner der Leuchtturmsiedlung ist der Vorhabenstandort barrierefrei über eine Brücke in einer zumutbaren Entfernung zu erreichen. Die Entfernungen zwischen dem Vorhabenstandort und den benachbarten Wohngebieten sowie deren Einwohnerzahlen sind der beigefügten Übersichtskarte (siehe Anlage 2) zu entnehmen. ***Der Vorhabenstandort ist mit dem öffentlichen Personennah-***		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	gungsfunktion wird demgegenüber nach dem Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel in § 11 Abs. 3 BauNVO" ausgegangen, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens 35% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich nicht übersteigt. Gemessen an diesem Wert ist die Nahversorgungsfunktion des geplanten Vorhabens außerordentlich schwach ausgeprägt. Für das vorhandene Wohnumfeld ist es überdimensioniert. Ein Umfeld mit wesentlichen Wohnanteilen und einem hinreichenden anteiligen fußläufigen Einzugsbereich, der eine integrierte Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs kennzeichnen könnte, ist deshalb nicht gegeben. Im BBE-Gutachten wird demgegenüber der Versuch unternommen, den Standort als integrierten Standort einzustufen. Dafür wird ebenso wie in der Bebauungsplanbegründung auf das Einzelhandelskonzept verwiesen. Dort werden als nicht integrierte Lagen Standorte hervorgehoben, die nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen oder sonstige rein Autokunden orientierte Standorte wie Gewerbegebiete. Den Standort an der Dieselstraße will die BBE nicht in diesem Sinne einstufen. Dazu verweist sie auf den Flächennutzungsplan, der allerdings erst in der 30. Änderung den Standort als Sondergebiet darstellen soll. Derzeit ist der Standort noch Bestandteil einer gewerblichen Baufläche. Dementsprechend sollte der Standort im Bebauungsplan Nr. 168 als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das Planungsziel bestand darin, den zusammen gewachsenen Ge-	***verkehr (ÖPNV) zu erreichen.*** 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. Der Nahverkehrsplan der Stadt Halle (Saale) gibt als Luftlinienentfernung zur erreichbaren nächsten Haltestelle in einem zentrumsnahen verdichteten Bereich 500 m an. Damit verfügt der Planstandort auch über eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Der Flächennutzungsplan sieht eine Trassenfreihaltung für eine mögliche Straßenbahnanbindung des Gewerbegebietes Bruckdorf vor, die in der Dieselstraße verläuft. Diese Trasse ist zwar für das Planvorhaben nicht relevant, würde aber für die Zukunft, sollte diese Trasse realisiert werden, eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung bedeuten. ***Darüber hinaus ist der Standort in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Halle (Saale) eingebunden.*** Entlang der Dieselstraße sind zu beiden Seiten Radwege und visuell abgetrennte Fußgängerbereiche angelegt. Aus Sicht der Stadt Halle (Saale) ist mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit auch die nach den ***wesentlichen Wohnanteilen*** positiv beantwortet. Dass diese nicht unmittelbar an den Standort angrenzen, sondern in einer zumutbaren fußläufigen Entfernung zum Standort liegen, hat letztlich das Büro Dr. Acocella veranlasst, hier nur von einer Teilintegration auszugehen. Vom Standpunkt der		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	werbestandort zu sichern und geordnet weiter zu entwickeln. Eine Konzentration von gewerblichen Nutzungen auf den freien, bzw. sich in der Umstrukturierung befindlichen Flächen in diesem Gebiet wurde als städtebaulich sinnvoll bezeichnet. Daher sollten andere, diese gewachsenen Gewerbestrukturen verdrängende bzw. gefährdende Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und Wohnnutzungen ferngehalten werden. Diese Darlegungen aus dem früheren, nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahren belegen die fehlende städtebauliche Integration. Sie zeigen zudem, dass die Argumentation der BBE mit der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans einen klassischen Zirkelschluss darstellt. Die Einstufung als autokundenorientierten Standort im Gewerbegebiet soll mit der künftigen planerischen Umwidmung des Standortes begründet werden. Dies überzeugt auch vor dem Hintergrund nicht, dass im Plangebiet ca. 1.000 Kundenstellplätze geplant sind. Dies zeigt vielmehr, dass der Standort ausschließlich autokundenorientiert ist. Die Anbindung an den ÖPNV ist dem gegenüber nur schwach ausgeprägt.	Stadt Halle (Saale) aus ist der Standort aber im Sinne der Ziele der Landesentwicklung integriert. Bezogen auf den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang verfügt er über wesentliche Wohnanteile, denn im Umfeld des Vorhabens zwischen der Merseburger Straße und den Bahngleisen befinden sich Wohngebiete, die sich in nördlicher und südlicher Richtung entlang der Merseburger Straße erstrecken. Innerhalb dieses baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs sind diese Wohnanteile auch wesentlich, denn immerhin wohnen dort rund 4.100 Einwohner. Flächenmäßig erreicht alleine das Wohngebiet, das nördlich der Dieselstraße unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzt, von seiner Ausdehnung her eine dem Plangebiet vergleichbare Größe und steht in Zusammenhang mit den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohngebieten mit einem überwiegenden Anteil an Wohnnutzungen bzw. wohngebietstypischen und wohnungsergänzenden Nutzungen. Auch unter dem Flächenaspekt ist der Wohnanteil also wesentlich. Der bereit dargelegte Bezug im Siedlungszusammenhang und zu Wohnsiedlungsbereichen, die gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV machen deutlich, dass es sich um meinen integrierten Standort handelt und nicht etwa um einen rein autokundenorientierten Standort. Natürlich ist der Standort auch mit dem Auto erreichbar und muss schon aus bauordnungsrechtlichen Gründen ausgehend von der Verkaufsfläche eine erhebliche Stellplatzzahl vorhalten. Unter		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Berücksichtigung der heutigen Einkaufskultur wird das Auto auch keine nur untergeordnete Rolle spielen. Selbst für die Innenstadt sind deren gute Erreichbarkeit mit dem Pkw und ausreichend Stell-platzflächen wichtige Kriterien. Da eine gute Erreichbarkeit dem-zufolge heute für jeden Einzel-handel erforderlich ist, folgt allein daraus nicht bereits eine reine Autokundenorientierung auf der „Grünen Wiese“. Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3		
II-29.7	2. Der Bebauungsplan verstößt auch gegen Ziel Z 52 LEP Sachsen-Anhalt 2010. Danach darf die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die aus-schließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen, keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten las-sen Außerdem darf nach Ziel 48 eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet werden. Die Planung verstößt auch gegen das darin zum Ausdruck gekommene Beeinträchtigungsverbot. a) Die Auswirkungsanalyse der BBE vom November 2017 kann einen Verstoß gegen das Beeinträchti-gungsverbot nicht ausräumen. Sie leidet nach wie vor an zahlreichen Mängeln.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkte II-15a.8		**X**
II-29.8	Die Auswirkungsanalyse der BBE geht für das Lebensmittelsortiment von einer Verkaufsfläche von 5.020	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	m² aus. Für sie setzt sie eine Flächenproduktivität von € 7.300,00 je Quadratmeter Verkaufsfläche an. Schon die angesetzte Verkaufsfläche von 5.020 m² ist deutlich zu niedrig. In Nr. 1.2 der Textlichen Festsetzungen ist für Nahrungs- und Genussmittel zwar tatsächlich eine Verkaufsfläche von maximal 5.020 m² vorgegeben. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch die in Nr. 1.4 der Textlichen Festsetzungen vorgegebene Definition der Verkaufsfläche. Zur Verkaufsfläche sollen danach die dem Verkauf dienenden Flächen einschließlich Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen Standflächen für Warenträger, Kassenzonen und dem Kunden zugängliche Schaufenster zählen. Weiter werden Bedientheken, in denen für die Kunden die Verkaufswaren sichtbar ausliegen, zur Verkaufsfläche gezählt. Nicht zur Verkaufsfläche zählen nach dieser Definition die Flächen hinter den Bedientheken, die vom Kunden nicht betreten werden können. Dies wird auch im Erdgeschossgrundriss deutlich, der Bestandteil der ausgelegten Unterlagen ist. Als Bestandteil der Verkaufsfläche sind dort nur Bedientheken, nicht aber die hinter ihnen liegenden Flächen farblich gekennzeichnet. Eine solche Definition der Verkaufsfläche ist willkürlich. Sie widerspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Dort heißt es: „Zur Verkaufsfläche sind im Übrigen auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werde dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Insoweit handelt es sich um einen Bereich, der bei	1. zur Flächenproduktivität: siehe Punkt II-15a.10 2. zur Verkaufsflächendefinition: siehe Punkt II-14b.25		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	einem reinen Bedienungsladen herkömmlicher Art ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen wäre. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, N\/wZ 2006, 452, 454)." Nach der Definition Nr. 1.4 der textlichen Festsetzungen zählen aber nur die Flächen der Bedientheken, nicht aber die dahinterliegenden Flächen, auf denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt zur Verkaufsfläche. Dies gilt sowohl für die „Meisterbäckerei" als auch für Fleisch- und Wursttheken. Die für Nahrungs- und Genussmittel angesetzte Verkaufsfläche ist danach schon für das SB-Warenhaus deutlich zu niedrig angesetzt. Werden die Flächen hinter den Bedientheken, auf denen das Personal die Ware zerkleinert, wiegt und für den Kunden abpackt, zur Verkaufsfläche gezählt, steigt bei gleichbleibender Flächenproduktivität der Umsatz deutlich an. Daraus folgt, dass schon wegen dieser Regelung den Berechnungen der BBE für die Umsatzumverteilung eine deutlich zu niedrige Umsatzprognose für das SB-Warenhaus zugrunde liegt.			
II-29.9	Darüber hinaus werden im BBE-Gutachten die von den Shops in der Shopzone bewirkten Auswirkungen gesondert betrachtet. Dies ist nicht gerechtfertigt. Die Shops sind Nebenbetriebe zum SB-Warenhaus als Hauptbetrieb, da sie ihm flächenmäßig untergeordnet sind und ein Warenangebot mit sich bringen, das als Nebenleistung zum Warenangebot des SB-Warenhauses hinzu tritt. Folge davon ist, dass die	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** In der Vorkassenzone bzw. der Shop-Zone des geplanten SB-Warenhauses sind neben Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe geplant. Hierbei handelt es sich um die „klassischen“ Anbieter, die meist den nahversorgungsrelevanten Bran-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Verkaufsfläche der Shops der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses hinzuzurechnen ist (siehe dazu BVerwG, NVwZ 2006, 455 f.). Folge davon ist, dass die durch die Shops bewirkten Umsatzumverteilungen auch den, SB-Warenhaus zuzurechnen sind und in die durch das SB-Warenhaus bewirkten Umverteilungsquoten einzuberechnen sind. Darauf weist auch das Gutachten Dr. Acocella auf S. 15 hin. Hinzu kommt, dass bezogen auf Shops mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel die Definition der Verkaufsfläche nach Nr. 1.4 der Textlichen Festsetzungen ebenfalls zu einem deutlich zu geringen Ansatz führt. Die festgesetzte Obergrenze von 100 m2 bezieht sich dort nur auf die Fläche der Bedientheken. Die dahinter liegenden Flächen, von denen aus die Kunden bedient werden, werden auch hier nach Nr. 1.4 der Textlichen Festsetzung vom Begriff der Verkaufsfläche ausgeklammert. Auch dies widerspricht der eindeutigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Deshalb geht die BBE für die Shops mit Bedientheken von einer deutlich zu geringen Verkaufsfläche aus.	chen (bspw. Lebensmittel (Fleischer, Bäcker), Blumen, Zeitungen/Zeitschriften/Tabakwaren, Apotheke) oder z. T. auch sonstigen Branchen (Telefonie/ Telekommunikationsgeräte) zuzuordnen sind. Grundsätzlich handelt es sich um Angebote aus dem Bereich der zentrenrelevanten Sortimente. Die geplanten Branchen stellen in ihrer jeweiligen Größe kein eigenes bzw. standortprägendes Angebot (wie bspw. in einem Shoppingcenter) dar, sondern runden lediglich das Angebot des Hauptbetriebes, d. h. des SB-Warenhauses ab. Dies wird auch in dem Flächenanteil der vorstehend genannten Branchen deutlich, die mit rd. 6 % nur einen geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.860 m² einnehmen. Somit ist die Fläche der Shop-Zone wesentlich der Gesamtfläche untergeordnet. Grundsätzlich entfalten die geplanten kleinteiligen Nutzungen keine eigene Anziehungskraft, sondern rekrutieren ihre Kundschaft aus den induzierten Frequenzen des SB-Warenhauses. Somit prägen diese Anbieter auch kein eigenes Einzugsgebiet aus, sondern „leben“ lediglich von der bestehenden Kundschaft des Ankerbetriebes Globus. Für die einzelnen geplanten Vorhaben existiert noch kein Belegungsplan, so dass auch eine konkrete Flächenangabe nicht möglich ist. Für die Untersuchung wurden die üblichen Verkaufsflächen der genannten Konzepte angesetzt. Für einen geplanten Bäcker (50 m²), einen Fleischer (50 m²), einen Shop für Tabakwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher (Kiosk mit 100 m²) und einen Shop für Mobilfunkgeräte (Han-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		dyshop mit rd. 50 m²) wurden die zu erwartenden Umsätze bereits bei der vorstehenden Auswir-kungsanalyse für das SB-Warenhaus mit berücksichtigt, da diese Sortimente auch im Globus-Markt geführt werden und somit die absatzwirtschaftlichen Wir-kungen des Marktes verstärken. Bei den Sortimenten Blumen und Apotheke wurde eine separate Berechnung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswir-kungen vorgenommen, da diese Sortimente nicht in dem Globus SB-Warenhaus geführt werden. Bezüglich der jeweils geringen Dimensionierung der einzelnen Flächen wird deutlich, dass die einzelnen Shops jeweils nur mar-ginale Umsatzumverlagerungen induzieren können. Grundsätzlich besteht auf Basis der Höhe der Umsatzverluste kein Anfangsver-dacht für eine mögliche Schädi-gung von bestehenden Handels-betrieben in Halle, so dass von den kleinformatigen Ansiedlungs-vorhaben keinerlei schädliche Auswirkungen auf andere Betrie-be nachweisbar sind. Die berech-neten Umsatzverluste verteilen sich zudem auf zahlreiche Betrie-be innerhalb des Hallenser Stadt-gebietes, so dass einzelbetrieb-lich keine spürbaren Ertragsaus-fälle für die jeweiligen Anbieter zu erwarten sind. Ferner besitzen diese kleinformatigen Anbieter – sofern diese in einem zentralen Versorgungsbereich verortet sind – keine Magnetfunktion diesen Bereich bzw. kein städtebauliches Gewicht.		
II-29.10	b) Unverändert geht die BBE von einer Flächenproduktivität des SB-Warenhauses von € 5.200,00/m² Verkaufsfläche im Durchschnitt aus.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur Flächenproduktivität:		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	be-rück-sich-tigt	
			J	N
	Für Lebensmittel setzt sie € 7.300,00/m² an, für Non-Food I € 4.600,00/m² und für Non-food II € 2.200,00/m². Diese Werte sind gegenüber dem letzten Ansatz unverändert. Nach wie vor sind die Flächenproduktivitäten für ein Globus SB-Warenhaus zu gering. Dem aktuellen Hahn Retail Real Estate Report 2017/2018 wird die Flächenproduktivität von Globus SB-Warenhäuser im Durchschnitt mit € 6.050,00/m² Verkaufsfläche angegeben. Dieser Wert wird um nahezu 20% unterschritten. Dies ist umso bemerkenswerter, als bei der Planung von einer deutlich verminderten Non-Food II-Fläche mit einer relativ geringen Flächenproduktivität ausgegangen wird. Dies muss tendenziell zu einer eher erhöhten durchschnittlichen Flächenproduktivität führen. Die von der BBE angesetzte Flächenproduktivität entspricht deshalb nicht dem realitätsnahen worst case. Er muss Grundlage der Prognose von Kaufkraftverlusten im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots sein. Anzusetzen ist der unter realistischen Annahmen ungünstigste Fall (OVG Münster, U.v. 28.09.2016 - 7 D 89/14.NE -, juris Rn. 75 m.w.N.). Bei der Prognose ist zu berücksichtigen, ob ein konkret geplanter Einzelhandelsbetrieb eine besondere Leistungsfähigkeit gegenüber Wettbewerbern aufweist. Anzusetzen ist dann die durchschnittliche Flächenproduktivität dieses Einzelhandelsbetriebes als realitätsnaher worst case (OVG Münster, U.v. 28.09.2016 - 7 D 89/14.NE -, juris Rn. 79; U.v. 01.12.2015 - 7 D 18/13.NE -, juris Rn. 87 ff.). Dem wird die Auswirkungsanalyse der BBE nicht gerecht. Sie legt bundesweite Durchschnittswerte	siehe Punkt II-15a.10		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	der Raumleistungen im Lebensmittelhandel zugrunde und setzt für die Food-Abteilung des geplanten SB-Warenhauses den bundesweiten Durchschnittswert an. Auf die spezifische Leistungsfähigkeit des geplanten Globus SB-Warenhauses wird dagegen nicht abgestellt. Gerade der Hahn Retail Report 2017/2018 zeigt, dass die Flächenproduktivität von Globus SB-Warenhäusern mit im Durchschnitt € 6.050,00/m² Verkaufsfläche deutlich über denen von Wettbewerbern liegt. Sämtliche Ansätze für die Flächenproduktivität sonstiger SB-Warenhäuser im Hahn Retail Report 2017/2018 liegen ganz deutlich unter dem Wert von € 6.050,00 für Globus SB-Warenhäuser. Eine Kopie der Tabelle fügen wir als - Anlage 1 - bei. Sie zeigt, dass für ein Globus SB-Warenhaus bei der Flächenproduktivität nicht auf den Bundesdurchschnitt abgestellt werden kann. Vielmehr ist eine Flächenproduktivität anzusetzen, die rund 20% höher liegt. Die Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen werden deshalb ganz deutlich unterschätzt.			
II-29.11	c) Die BBE geht davon aus, dass der größte Teil der Umsatzumverlagerung gegenüber dem Bestandsstandort des Globus SB-Warenhauses im HEP erfolgen wird. Von dort soll ein Umsatz von € 29,73 Mio. umgelenkt werden. Dies entspricht 57,8% des dort erzielten Umsatzes. Schon im Gutachten Dr. Acocella wird darauf hingewiesen, dass dieser Ansatz nicht gesichert ist. Zu berücksichtigen ist, dass am Standort HEP auch nach einem Auszug von Globus Bestandsschutz für diese Nutzung besteht. Sie kann jederzeit wieder aufgenommen werden. Auch das	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-15a.13 Das Büro Dr. Acocella hat in einer aktuellen Überprüfung der Ergebnisse des Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 04.12.2018 festgestellt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das SB-Warenhaus Globus in der Dieselstraße zu erwarten sind (siehe		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	geltende Planungsrecht lässt eine solche Nutzung zu. Im Gutachten Dr. Acocella wird darauf hingewiesen, dass schon geringe Änderungen bei den prozentualen Auswirkungen gegenüber dem HEP zu einer deutlichen Zunahme der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen können. Beispielhaft wird auf das Nebenzentrum Süd verwiesen. Dafür hat eine beispielhafte Berechnung im Gutachten Dr. Acocella eine prozentuale Umverteilung für das Sortiment Food/Non Food I von 11% geführt. In diesem Fall ist von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auszugehen. Die von der BBE angesetzten prozentualen Umverteilungen gegenüber dem HEP werden im Gutachten Dr. Acocella ausdrücklich als nicht plausibel angesehen. Verwiesen wird insoweit darauf, dass für die unterschiedlichen Sortimente ganz unterschiedliche prozentuale Umverteilungsquoten angesetzt werden. Die Werte seien untereinander deshalb nicht plausibel. Daran hat sich in der letzten Fassung des BBE-Gutachtens vom November 2017 nichts geändert. Einzelne Umverteilungsquoten wurden zwar geringfügig geändert. Gleichwohl differieren die angesetzten Umverteilungsquoten bei den Sortimenten gegenüber dem HEP ganz deutlich. Untereinander plausibel sind sie nach wie vor nicht . Die hohe Umverteilung gegenüber dem HEP im Bereich Feod und Non Food I rechtfertigt die BBE einmal aus der angeblichen Bindung von Stammkunden, die an den Standort Dieselstraße mitgenommen werden und die Behauptung, im HEP könne die bislang von Globus betriebene Verkaufsfläche nicht mit einem vergleichbaren Nachfolger belegt wer-	auch Anlage 6 zu dieser Abwägung).		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	den. Realistische Aussichten bestünden nur für einen kleineren Lebensmittelverbraucher- oder Supermarkt auf einer Verkaufsfläche von rund 3.000 m² für diese Sortimente. Dies rechtfertigt die Annahmen der BBE nicht. Der HEP ist und bleibt ein attraktiver Standort für Betreiber von SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten und Fachmärkten, die auch das südöstliche Umland von Halle (Saale) bedienen können. Dies gilt gleichermaßen für Betreiber, die noch nicht in Halle (Saale) vertreten sind, als auch für bereits ansässige Unternehmen, die ihren Standort/Filialnetz verdichten möchten. Dies kommt in verschiedenen Neuansiedlungen im HEP und in aktuellen Gesprächen des Center Managements mit Mietinteressenten zum Ausdruck. Der Prognose der BBE kann deshalb nicht die Annahme zugrunde gelegt werden, im HEP könne kein leistungsstarker Betreiber die Nutzung fortsetzen. Diese Unterstellung dient dem Zweck, die prozentualen Umsatzverluste in den zentralen Versorgungsbereichen von Halle (Saale) bei den Prognosen niedrig anzusetzen. Die Umsatzverluste in zentralen Versorgungsbereichen werden damit unter den Indizwert von 10% für einen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gedrückt. Folge davon ist, dass mit dem Gutachten Dr. Acocella bezogen auf das Nebenzentrum Südstadt von einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot auszugehen ist. Der Entwurf des Bebauungsplanes verstößt damit in mehrfacher Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung und gegen § 1 Abs. 4 BauGB.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-29.12	**III. Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept** Der Standort weicht außerdem vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle aus dem Jahr 2013 ab. 1. Das Einzelhandelskonzept sieht ein hierarchisches Zentrensystem aus drei abgestuften Zentrenkategorien vor. Es besteht aus dem Hauptzentrum (Altstadt), den beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt sowie 8 Nahversorgungszentren. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nach dem Einzelhandelskonzept in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie nur bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und an städtebaulich integrierten Standorten möglich. An solitären Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie nach dem Einzelhandelskonzept nur dann sinnvoll und zulässig, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt, die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m-Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 600 m-Radius mit	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	dem 600 m-Radius des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums besteht. 2. Diese Voraussetzungen sind eindeutig nicht erfüllt. Der Standort an der Dieselstraße ist bereits kein städtebaulich integrierter Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. Darüber hinaus fehlt der Nachweis, dass die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung die Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Unabhängig davon müssen sich auch die solitären Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in die Zentrenstruktur einordnen. Dies kommt in der dritten Voraussetzung zum Ausdruck, wonach keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 600 m-Radius mit dem 600 m-Radius des nächsten Nahversorgungszentrums bestehen darf. An solitären Standorten sind daher nach dem Einzelhandelskonzept nur solche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig, die nicht wesentlich über den Nahversorgungsbereich des solitären Standortes hinausgehen. Gerade dies ist beim geplanten SB-Warenhaus nicht der Fall. Sein Einzugsbereich geht über eine bloße Nahversorgung an einem solitären Standort deutlich hinaus. Sein Einzugsbereich erstreckt sich auf die gesamte Stadt Halle und weitere angrenzende Gemeinden. 3. Hinreichend gewichtige Belange, die eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept rechtfertigen könnten, existieren nicht. Als wesentliches Argument wird die Sicherung von Arbeitsplätzen ge-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	nannt, die durch die Verwirklichung des SB-Warenhauses am Standort Dieselstraße bewirkt werden soll. Weiter wird auf eine Qualifizierung des Versorgungsangebots durch den hohen Frischeanteil mit integrierter Gastronomie und Ausrichtung auf regionale Produzenten und Anbieter abgestellt, die in integrierter Lage bisher nicht vorhanden ist. Beides rechtfertigt die Abweichung nicht. Die Auswirkungsanalyse der BBE zeigt jedenfalls, dass ganz erhebliche Umsatzumverteilungen gegenüber Bestandsbetrieben stattfinden werden. Der Umsatzverlust bei den Wettbewerbern wird dort zu einer Reduzierung der Arbeitsplätze führen, sofern die Betriebe nicht aufgegeben, sondern fortgeführt werden. Auf Umsatzverluste muss jedenfalls mit einer Reduzierung der Kosten reagiert werden. Andernfalls verlieren die Betriebe ihre Wettbewerbsfähigkeit. Die Erhaltung der Arbeitsplätze von Globus geht deshalb mit einem Verlust von Arbeitsplätzen bei Wettbewerbern einher. Auch die Qualifizierung des Versorgungsangebots rechtfertigt eine Abweichung vom Zentrenkonzept nicht. Entscheidend ist vielmehr die im Zentrenkonzept vorgenommene Zuweisung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevantem Kernsortiment zu integrierten Standorten in den zentralen Versorgungsbereichen. Dies dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Zudem existieren auch in den zentralen Versorgungsbereichen attraktive Betriebe mit hohem Frischeanteil. Dies ist kein Alleinstellungsmerkmal von Globus. Das Argument der Qualifizierung des Versorgungsangebots ist dabei beliebig. Es rechtfertigt potentiell jede Abweichung vom Zentrenkonzept.			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Die Vorgaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind danach Belange mit hohem Gewicht, die in der Abwägung durch die vorgebrachten Gesichtspunkte mit geringem Gewicht nicht überwunden werden können.			
II-29.13	**IV. Definition der Verkaufsfläche** Wir haben bereits oben darauf hingewiesen, dass die Definition der Verkaufsfläche in Nr. 1.4 der Textlichen Festsetzungen keine sachgerechte Definition dar stellt, da sie die Flächen hinter den Bedientheken aus dem Begriff der Verkaufsfläche ausklammert. Diese Flächen zählen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts jedoch zur Verkaufsfläche. Sachliche Gründe, die eine von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts abweichende Definition der Verkaufsfläche rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Sie werden in der Bebauungsplanbegründung auch nicht dargelegt. Die Festsetzung in Nr. 1.4 enthält danach keine sachgerechte Definition. Sie führt dazu, dass die Auswirkungen des SB-Warenhauses und der Shopzone geringer ausfallen als dies bei einer sachgerechten Definition zu erwarten wäre. Die Festsetzung kann daher in dieser Form keinen Bestand haben. Sie führt zu Fehlern bei der Ermittlung des Abwägungsmaterials.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur Verkaufsflächendefinition: siehe Punkt II-14b.25		**X**
II-29.14	**V. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen** Der Betrieb des SB-Warenhauses wird erhebliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nach sich ziehen. Sie wurden unzutreffend ermittelt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Der Betrieb des geplanten SB-Warenhauses wird die für ein SB-Warenhaus typischen Auswirkungen im Bereich der Emissionen haben. Welche erheblichen immissionsschutzrechtlichen Aus-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	1. Gegenstand der Auslegung ist eine Schallimmissionsprognose vom August 2017. Sie geht davon aus, dass mit insgesamt 4.770 Pkw-Bewegungen am Tag zu rechnen ist. Damit soll der Kunden- und Mitarbeiterverkehr erfasst werden. Diesen Wert hat die Immissionsprognose aus der verkehrstechnischen Untersuchung vom November 2017 entnommen. Die Verkehrsuntersuchung für das Kunden- und Besucheraufkommen ist auf der Grundlage von „Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ aus dem Jahre 2006 geschätzt. Diese Methode führt zu deutlich zu geringen Ansätzen für den Kundenverkehr. Die Hinweise dienen der Ermittlung des Verkehrsaufkommens zum Zwecke der Prüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes. Sie machen jedoch keine Aussagen darüber, welches Verkehrsaufkommen als Grundlage der Berechnung der Beurteilungspegel für den Lärm anzusetzen ist. Maßgebend dafür ist die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Dort wird in einem Berechnungsverfahren für die schalltechnische Prognose empfohlen, in dessen Rahmen Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatzarten für die schalltechnische Prognose einzustellen sind. Die Anhaltswerte beruhen auf Erhebungen von Fahrzeugbewegungen auf verschiedenen Parkplätzen, u.a. auch von Einzelhandelsbetrieben. Für die Kundenfrequenz wird das typische und realistische Betriebsgeschehen durch die Parkplatzlärmstudie wiedergegeben. Sie ist in der Rechtsprechung des OVG Münster als fachlich geeignete Orientierungshilfe für die Beurteilung der von Parkplatzanlagen ausgehenden	wirkungen dies nach sich ziehen soll, wird nicht erläutert. Die Untersuchungen zum Immissionsschutz fanden im Rahmen der allgemein gültigen technischen Vorschriften statt. Maßgebend für eine Datengrundlage ist ihre Genauigkeit. Es sollen in Gutachten nicht nur Worst-Case-Szenarien ermittelt werden, sondern für die explizite Situation realistische Worst-Case-Szenarien. Als Grundlage dafür ist eine konkrete Verkehrsuntersuchung deutlich besser geeignet als eine Studie, welche anhand von Anhaltswerten Prognosen empfiehlt. Wie das OVG Münster anerkennt, kann die Bayrische Parkplatzlärmstudie als Orientierungshilfe gelten. Diese Ungenauigkeit reicht für die Situation der vorliegenden Planung allerdings nicht aus. Da zusätzlich ein Verkehrsgutachten vorliegt, wird dem entsprechend dieses als genauere und situationsbezogene Quelle für die Planung genutzt. Wenn die Betrachtung mit Hilfe der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ zu deutlich geringeren Kundenverkehr führen würden, wär auch eine Prüfung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes nicht möglich. Letzendlich wird ein Verkehrsaufkommen ermittelt, welches natürlich, im Abgleich mit anderen Wegen Verkehrsaufkommen zu ermitteln, eine Grundlage auch zur Berechnung von Lärm darstellt. Dafür werden in der Regel keine unterschiedlichen Verkehrsmengen ermittelt. In der Parkplatzlärmstudie ist in Tabelle 33 als Anhaltswert für die		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Lärmimmissionen anerkannt (OVG Münster, U.v. 06.09.2011 - 2 A 2249/09 -, juris Rn. 128; B.v. 04.01.2007 - 7 B 2466/06 -, juris Rn. 11). Die Parkplatzlärmstudie berücksichtigt dabei einen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht notwendigen worst case. Legt man die Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit aus der Parkplatzlärmstudie zugrunde, liegt die Prognose auf der „sicheren Seite". Dies ist dagegen bei den Ansätzen für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens aus den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen nicht der Fall. Auf der Grundlage dieser Hinweise soll die Leistungsfähigkeit von Verkehrsanlagen beurteilt werden. Ihnen liegen deshalb Durchschnittswerte zugrunde. Für die Immissionsprognose ist jedoch nicht auf Durchschnittswerte abzustellen. Die Regelung zu seltenen Ereignissen in Nr. 7.2 TA Lärm belegt dies. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind danach höchstens an 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zulässig. Die TA Lärm stellt damit auf Spitzenbelastungen und nicht auf Durchschnittswerte ab. Nach der Parkplatzlärmstudie ist das SB-Warenhaus als großer Verbrauchermarkt mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche einzustufen. Dafür sind 0,07 Pkw-Bewegungen je m² Verkaufsfläche in der Stunde anzusetzen. Sie sind über 16 Tagesstunden anzusetzen. Bei einer Verkaufsfläche von 9.260 m² ergeben sich bei diesem Ansatz 10.371 Pkw-Bewegungen am Tag. Dieser Ansatz liegt deutlich über der Immissionsprognose vom August 2017. Dies zeigt, dass das Abwägungsmaterial schon bezogen auf diesen Wert unzutreffend zusammengestellt ist.	Bewegungshäufigkeit bei Parkplätzen von Verbrauchermärkten mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche N = 0,07 Bewegungen / (m² Netto-Verkaufsfläche × h) angegeben. Bei einer Analyse der Grundlagen für diese Bewegungshäufigkeit N in der Parkplatzlärmstudie Tabelle 8 ergibt sich, dass bei Zählungen in einer Großstadt deutlich geringere Bewegungshäufigkeiten von N = 0,024 Bewegungen / (m² Netto-Verkaufsfläche × h) auftraten. Die höheren Bewegungshäufigkeiten von N = 0,042 – 0,064 Bewegungen / (m² Netto-Verkaufsfläche × h) wurden in Kleinstädten im bayerischen Raum ermittelt. In diesen Gebieten liegt, auch unter Berücksichtigung des Zeitpunktes der Zählungen, eine andere Verkehrsstruktur als in der Stadt Halle (Saale) vor. Die im Gutachten 0752-02-2 vom 17.08.2017 verwendete Bewegungshäufigkeit N liegt in der Größenordnung des Wertes für Großstädte. Bei den weiteren Ausführungen und Schlussfolgerungen zur Berechnung in Verkehrsgutachten und Immissionsprognosen liegt dem Einwender eine Fehlbeurteilung vor. So werden im Verkehrsgutachten Spitzenstundenbelastungen ermittelt, in einer Immissionsprognose wird den Vorschriften entsprechend tags mit Durchschnittswerten gerechnet. Grundlage ist aber in beiden Fällen das ermittelte Gesamtverkehrsaufkommen. Die Erkenntnisse aus den Gutachten sind in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeflossen.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Dies führt zwangsläufig dazu, dass die vom Vorhaben ausgehenden Lärmimmissionen deutlich zu niedrig angesetzt sind. Setzt man zutreffende Ausgangsdaten an, ergeben sich deutlich stärkere Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung.			
II-29.15	Die Immissionsprognose ist unabhängig davon als Abwägungsmaterial nicht ausreichend. Sie untersucht, welche Lärmimmissionen mit dem geplanten Vorhaben verbunden sind. Prognostiziert wird nur die dadurch bewirkte Zusatzbelastung. Bestehende Vorbelastungen durch andere Gewerbebetriebe wurden nicht ermittelt. Dementsprechend kann der Immissionsprognose auch keine Aussage dazu entnommen werden, welche Veränderungen die Verwirklichung des Vorhabens gegenüber dem bestehenden Zustand mit sich bringt. Auch Aussagen dazu, ob die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung eingehalten werden, sind auf der Grundlage der Immissionsprognose nicht möglich.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** In der Schallimmissionsprognose ist im Abschnitt 2.2 „Anforderungen nach TA Lärm - Immissionsrichtwerte“ angegeben, dass entsprechend den Regelungen der TA Lärm Nr. 3.2.1 bei einer Unterschreitung des maßgeblichen Immissionsrichtwerts von mindestens 6 dB die Bestimmung der Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen im Untersuchungsraum entfallen kann. Nach den vorgenommenen Untersuchungen der Geräuschimmissionen an der schützenswerten Bebauung in der Umgebung wird durch den Betrieb des Globus SB-Marktes der jeweils zulässige Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den Immissionsorten IO 1 – IO7 um mind. 6 dB am Tag und mind. 6 dB im Nachtzeitraum unterschritten. Eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung nach TA Lärm ist nicht erforderlich. Dies ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Kapitel 7.8.1 so auch wiedergegeben.		**X**
II-29.16	2. Gleiches gilt für die Verkehrslärmimmissionen, die mit der Verwirklichung des Vorhabens verbunden sind. Auch sie sind abhängig von der mit dem Vorhaben verbundenen Verkehrszunahme. Dem Vorhaben verbundene Erhöhung der Verkehrs-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Warum die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen unterschätzt werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Ermittlung		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	lärmimmissionen wird schon aus diesem Grunde unterschätzt. Der Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen werden zudem Verkehrsdaten aus den Jahren 2013/2012 zugrunde gelegt. Auf Zuschläge wurde mit der Begründung verzichtet, sei davon auszugehen, dass der Verkehr in den kommenden Jahren auf den untersuchten Straßen stagniere. Diese Behauptung trifft nicht zu. Einer zukunftsgerichteten Planung muss ein Prognosehorizont zugrunde gelegt werden, der den Betrieb des Einkaufszentrums in der Zukunft erfasst. Zu berücksichtigen ist dabei die absehbare Bevölkerungsentwicklung. Für die Stadt Halle wird für den Zeitraum 2014-2030 eine Bevölkerungszunahme von mehr als 2% prognostiziert. Ein Bevölkerungszuwachs ist regelmäßig auch mit einer Steigerung des motorisierten Individualverkehrs verbunden. Hinzu kommt, dass nach den einschlägigen Prognosen auch mit einer starken Zunahme des Pkw und Lkw-Verkehrs zu rechnen ist. Nach der Verkehrsprognose 2030 wird für den Zeitraum 2010 bis 2030 von einer Zunahme des Pkw-Verkehrs um 10% ausgegangen. Für den Lkw-Verkehr wird eine Steigerung um 43% prognostiziert. Angesichts dieser Prognosen kann schwerlich von einer Stagnation des Verkehrs auf den betroffenen Straßen ausgegangen werden.	des Verkehrslärms erfolgte nach den Vorgaben der entsprechenden technischen Regelwerke. Das Bevölkerungswachstum der Stadt Halle erfolgt ebenso wenig gleichverteilt wie die Veränderungen im Straßenverkehr. Ein linearer und räumlicher Zusammenhang zwischen Bevölkerungswachstum und Veränderungen im Straßenverkehr besteht somit nicht. Wenn die Bevölkerung einer Stadt um 1% anwächst, bedeutet dies nicht, dass der Verkehr an allen Stellen gleich um 1% anwächst. Für den Süden der Stadt Halle ist weiterhin ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Städtebau und Verkehr sind für solche pauschalen Aussagen zu komplexe Systeme. Um dies nicht nur pauschal zu erfassen sondern belastbare Aussagen treffen zu können, besitzt die Stadt Halle ein digitales Verkehrsmodell. Wie im Verkehrsgutachten dargelegt, wurde nicht allein eine Zählung von 2013 verwendet, sondern es wurde auch eine aktuelle Zählung von 2016 für die Erstellung des Verkehrsgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 verwendet. Die Annahme der Einwendung ist somit in mehrfacher Weise unbegründet. Bei drei Jahre alten Verkehrszahlen in einem Verkehrsnetz, welches permanent auf Veränderungen geprüft wird, kann auch nicht von deutlich überaltert gesprochen werden. Die Stadt Halle besitzt ein detailliertes digitales Verkehrsmodell, welches die aktuellen Verkehrsstärken und verschiedene Prognosemodelle unter Berücksichtigung bereits bekannter zukünfti-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		ger Veränderungen im Verkehrs-netz (z. B. Straßenneubau oder Straßenrückbau) darstellt. Die Stadt Halle ist natürlich selber daran interessiert, dass der durch das SB-Warenhaus induzierte Verkehr auch vor diesem Prognose-horizont am Standort bewältigt werden kann und hat dies in der Verkehrsuntersuchung mit be-rechnen lassen. Insgesamt ist dabei für die Die-selstraße eine Stagnation des Verkehrs zu erwarten. Was nicht bedeutet, dass die Dieselstraße diesbezüglich nicht von anderen Straßen profitiert. Die Stadt Halle besitzt für ihre spezifische Situation sehr weitrei-chende Prognosedaten, welche auch die absehbaren Bevölke-rungsentwicklung umfasst. Eine herausgegriffene langfristige Prognose eines Durchschnittswer-tes für das gesamte Bundesgebiet stellt für kleinteilige Untersu-chungsräume aber keine belast-bare bzw. verwendbare Datenba-sis dar.		
II-29.17	Die Bebauungsplanbegründung be-urteilt die Zumutbarkeit der Verkehrs-lärmimmissionen auf der Grundlage der 16. BImSchV. Auch dies ist nicht richtig. Die 16. BImSchV ist nur für den Bau und die wesentliche Ände-rung von Verkehrswegen anwend-bar. Im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärm aus der DIN 18005. Sie erfasst auch Verkehrs-lärmimmissionen. Die in ihr festge-haltenen Orientierungswerte gelten auch für Verkehrslärm. Sie sind mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm identisch. Eine Ausnahme gilt nur für die Nachtwerte für sie sieht die DIN 18005 gegenüber dem Ge-werbelärm um 5 dB(A) erhöhte	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Aussage des Einwenders ist falsch. Die 16.BImschV wird nur einmal in der Begründung des Bebauungsplanes im Kapitel 7.8.1. überhaupt genannt und dies als Zitat aus der TA Lärm zu den zu erfüllenden Voraussetzung für Maßnahmen organisatorischer Art zu Pegelminderungen. Des Weiteren richtet sich die städtebauliche Planung nach den Orientierungswerten der DIN 18005. Im Text des Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird deutlich darauf hinge-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Richtwerte vor. Eine städtebauliche Planung soll sich an diesen Orientierungswerten ausrichten.	wiesen, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen – siehe Schallimmissionsprognose, Abschnitt 2.1 „DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)“. Diese Situation tritt im Untersuchungsgebiet durch den vorhandenen Straßenverkehr bereits im Nullfall (Verkehrsmengen ohne Berücksichtigung des Planvorhabens) auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1: 1987-05 werden an den Wohngebäuden an der Dieselstraße hier bereits deutlich überschritten.		
II-29.18	3. In der Immissionsprognose und der Bebauungsplanbegründung werden die einzelnen Lärmquellen jeweils getrennt betrachtet. Eine Untersuchung des Gesamtlärms unterbleibt zu Unrecht. Gerade die Einwirkung aus unterschiedlichen Quellen kann seiner Gesamtlärmbelastung führen, die unzumutbar ist. Dies gilt etwa für die Wohnhäuser entlang der Dieselstraße, die durch Verkehrslärm und Gewerbelärm stark betroffen sind. Gleichermaßen gilt dies für die Kleingartenanlage im Süden des Plangebiets. Sie ist durch den vom Vorhaben ausgehenden Lärm und den Schienenverkehrslärm betroffen. Dies gilt insbesondere für den Immissionsort IO 8. Erst durch den Schirm Verkehrslärm mindestens in gleicher Weise betroffen wie das geplante Vorhaben. Die Belastung im Tagzeitraum wird deutlich über 62 dB(A) liegen. Hinzu kommt eine Zusatzbelastung durch den vom Vorhaben ausgehenden Gewerbe-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Nach den geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorschriften wird zurzeit in Deutschland eine getrennte Beurteilung für die Geräuschquellen Gewerbelärm – nach TA Lärm – und Straßenverkehrslärm vorgenommen. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 führt dazu aus, „Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden." Sofern unter Berücksichtigung von aktueller Rechtsprechung eine Gesamtbetrachtung der Geräuschimmissionen Gewerbe und		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	lärm in Höhe von ca. 55 dB(A). Der daraus resultierende Gesamtlärm wurde zu Unrecht nicht untersucht.	Verkehr vorgenommen wird, ergibt sich für den beispielhaft betrachteten Immissionsort IO 5 – Dieselstraße 136 – folgende Situation: • Im Tagzeitraum ergibt sich durch den Anlagenlärm des Planvorhabens ein Beurteilungspegel von Lr = 45 dB(A). Durch den Straßenverkehr ergibt sich für den Planfall – Verkehrsmengen mit Planvorhaben – ein Beurteilungspegel von Lr = 70 dB(A). Bei der vorhandenen Differenz zwischen den Beurteilungspegeln Verkehr und Gewerbe von ∆Lr = 25 dB werden die Gesamt-Geräuschimmissionen ausschließlich durch den Straßenverkehr bestimmt. Dies wird deutlich beim Blick auf die energetische Summe von 70,01 dB(A). Die Geräuschimmissionen durch Gewerbe aus dem Planvorhaben können vernachlässigt werden. • Im Nachtzeitraum ergibt sich durch den Anlagenlärm des Globus SB Marktes ein Beurteilungspegel von Lr = 35 dB(A). Durch den Straßenverkehr ergibt sich für den Planfall – Verkehrsmengen mit Planvorhaben – ein Beurteilungspegel von Lr = 63 dB(A). Bei der vorhandenen Differenz zwischen den Beurteilungspegeln Verkehr und Gewerbe von ∆Lr = 28 dB werden die Gesamt-Geräuschimmissionen ausschließlich durch den Straßenverkehr bestimmt. Dies wird deutlich beim Blick auf die energetische Summe von 63,006 dB(A). Die Geräuschimmissionen durch Gewerbe aus dem Planvorhaben sind kaum relevant,		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		da sie durch die Distanz zu den Immissionsorten an diesen bereits so niedrig sind (siehe Differenz im Absatz zuvor), dass sie weit unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Durch die auf Grund des hohen Verkehrslärms notwendigen Maßnahmen, in dem Fall Passiver Schallschutz, ist auch der Summierung, der verschiedenen Lärmarten, die wie dargestellt, fast genau dem Wert des Verkehrswert allein entspricht, bereits mit entsprochen. Für den Immissionsort IO 8 – „KGA Fortschritt e.V.“ wurde in der Schallimmissionsprognose ein Beurteilungspegel durch den Anlagenlärm des Planvorhabens von Lr = 53 dB(A) ermittelt. Die Angabe eines Beurteilungspegels von ca. 55 dB(A) bzw. 62 dB(A) an diesem Immissionsort in der Einwendung ist nicht nachvollziehbar. Bei einer Verwendung der ermittelten Werte für die einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr auf das Plangebiet nach der Schallimmissionsprognose, Abschnitt 7 ist zu beachten, dass diese Berechnungen für eine Immissionsorthöhe 1. OG vorgenommen wurden. Bei Kleingärten ist eine geringere Immissionsorthöhe anzusetzen. Mit der vorhandenen Lärmschutzwand an den Bahnanlagen ergibt sich für die geringere Immissionsorthöhe ein geringerer Beurteilungspegel aufgrund der größeren Abschirmwirkung gegenüber den Betrachtungen für die Gebäude des Planvorhabens (hier Immissionsort im 1. OG). Für die Kleingärten ergibt sich durch die Geräuschimmissionen Schienen- und Straßenverkehr ein Be-		

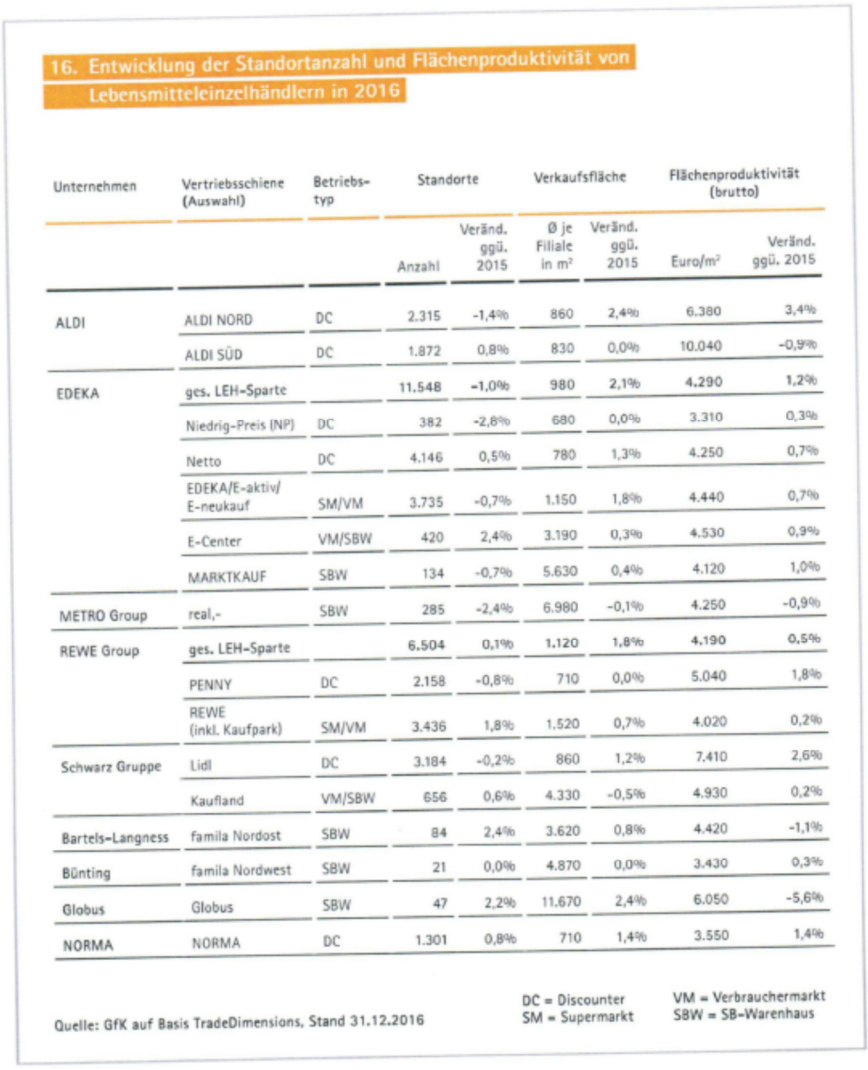
lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
		urteilungspegel von weniger als 60 dB(A). Die Gesamt-Geräuschimmissionen von weniger als 61 dB(A) werden maßgeblich ausschließlich durch den Verkehr (Schienenverkehr) bestimmt. Unabhängig der Rechtmäßigkeit einer Betrachtung des Gesamtlärms, kann für den vom Vorhaben ausgelösten Lärm keine erhöhte Gesamtbelastung gegenüber den einzelnen Lärmarten festgestellt werden.		
II-29.19	**VI. Artenschutz** Die Planung verstößt gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aus § 44 BNatschG. 1. Dies gilt einmal für die festgestellten Vogelarten. Ausweislich artenschutzrechtlichen Untersuchung gehen im Zuge der Baufeldfreimachung für Brutvögel bislang nachweislich genutzte Brutplätze von Gebäudebrütern verloren. Zur Vermeidung von Verlusten von Individuen und damit zur Vermeidung des Tötungsverbotes aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG wird vorgeschlagen, den Gebäudeabbruch auf die Zeit von August bis 31. März zu beschränken. Gleiches gilt für die Beseitigung von Gehölzbeständen. Die Maßnahmen sollen damit außerhalb der Kernbrutzeit stattfinden. Für Frühbruten im März wird die Verwirklichung des Tötungsverbotes verneint. Begründet wird dies damit, dass in dieser Zeit Verluste auch durch widrige Witterung entstehen könnten und sie deshalb der Verwirklichung des allgemeinen Lebensrisikos entsprächen. Dies überzeugt nicht. Das Tötungsverbot wird bereits verletzt, wenn es zu einer signifikanten Erhöhung des	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Artenschutzbeitrag wurde neben der Vermeidungsmaßnahmen 1_{VCEF} – „Bauzeitenbeschränkung“, die sich auf die Kernbrutzeiten konzentriert, die Maßnahme 3_{VCEF} „Gebäudekontrolle auf Fledermausbesatz und besetzte Nester“ festgelegt. Sollten also auch außerhalb der Kernbrutzeiten vor dem Gebäudeabriss Bruten festgestellt werden, wird, entsprechend der dafür geltenden Vorschriften, die Untere / Obere Naturschutzbehörde darüber informiert und der weitere Verfahrensweg geklärt. Ein signifikant höheres Tötungsrisiko kann somit nicht vorliegen. Die geltenden artenschutzrechtlichen Grundsätze bei Gebäudeabbrüchen und Vegetationsbeseitigung in Begleitung durch Gutachter und die Naturschutzbehörden werden seit Jahren in Deutschland unzählige Male angewandt. Wenn die Regelungen artenschutzrechtlicher Eingriffe in Deutschland insgesamt kritisiert werden, ist dies diesem Bauleitplanverfahren nicht zugänglich.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Tötungsrisikos kommt. Es liegt auf der Hand, dass dies bei einer Abbruchmaßnahme für Gebäudebrüter und bei der Beseitigung von Gehölzen für Gehölzbrüter der Fall ist. Mit der Realisierung eines ungewissen Witterungsrisikos kann dies nicht verglichen werden. Die Abbruchmaßnahme und die Beseitigung der Gehölze führen deshalb zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zulasten von Gebäude- und Baumbrütern. Dem tragen die Vorschläge im Artenschutzgutachten nicht hinreichend Rechnung.			
II-29.20	2. Weiter gilt dies für die Zauneidechse. Von ihr wurden im Baufeld insgesamt 68 Individuen nachgewiesen. Das Artenschutzgutachten geht davon aus, dass etwa 200 Individuen existieren. Um die Verwirklichung des Tötungsrisikos zu vermeiden, sollen die einzelnen Individuen der Zauneidechse auf das Areal M 02 umgesiedelt werden. Das Artenschutzgutachten geht davon aus, dass 70 Individuen gefangen werden können, um sie auf das Areal M 02 umzusetzen. Es stellt sich die Frage was mit den verbleibenden 130 Individuen geschehen soll. Offenbar geht das Artenschutzgutachten davon aus, dass diese 130 Individuen den Baumaßnahmen zum Opfer fallen können. Damit würde das individuenbezogene Tötungsverbot aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG realisiert. Das Artenschutzgutachten geht zudem davon aus, dass 70 Individuen gefangen und umgesetzt werden können. Damit wird gegen das Zugriffsverbot aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatschG verstoßen. Danach ist es	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zur Schätzung der maximalen Individuenzahl von 200 Individuen für das gesamte Plangebiet, wurde die Zahl an kartierten adulten Tieren (34) mit einem Korrekturfaktor von 6 multipliziert (LAUFER 2014). Hier handelt es sich um einen Schätzwert, der zwar in beide Richtungen deutlich von der Realität abweichen kann, aber in der Vorgehensweise in der gängigen Planungspraxis Anwendung findet. Es befinden sich viele der kartierten Individuen in den Randbereichen des Plangebietes und werden durch einen Reptilienschutzzaun vor einer Einwanderung in den Baufeldbereich geschützt. Anhand der Kartierung 2017 wurde abgeschätzt, dass ca. die Hälfte (Schätzwert 100) der Individuen in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen vorkommt. Aus vergleichbaren Vorhaben wurde von einem Fangerfolg von 70%, also maximal 70 Tiere, ausgegangen. Dies bedeutet aber entgegen der Annahme der Einwendung nicht automatisch, dass die weiteren Tiere alle		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen. Dieser Verbotstatbestand wird mit dem geplanten Fangen der Zauneidechsen und ihrem Umsetzen auf das Areal M 02 Gerade realisiert. Dies wird im Artenschutzgutachten verkannt.	den Baumaßnahmen zum Opfer fallen werden. Um die Tötungsrate weiter zu minimieren und eventuelle Eiablagen von noch nicht abgefangenen Weibchen zu berücksichtigen, werden im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung auch nach Ende der Fangperiode regelmäßige Kontrollen durchgeführt. Vor Abriss / Baubeginn bestimmter Teilbereiche wird zudem in Absprache mit der Bauleitung eine Mahd durchgeführt und der jeweilige Bereich nochmals begutachtet. Nach dem aktuellen Stand der Umsiedlung und Begehungen des Gebietes, ist davon auszugehen, dass die 34 kartierten Alttiere bereits eine repräsentative Individuenzahl der Alttier-Population des gesamten Plangebietes darstellte und die Schätzung selbst mittels des kleinstem ansetzbaren Korrekturfaktors eine Überschätzung darstellte. Grund dafür können der hohe Versiegelungsgrad auf dem Grundstück und die damit stark begrenzten Vorkommensbereiche passender Habitatstrukturen im Bestand sein. Die bisherige Umsiedlung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird von dieser begleitet.		
II-29.21	**VII. Eigentümerbelange** Die Planung berücksichtigt zudem die Eigentümerbelange nicht hinreichend. 1. Der Hallesche Einkaufspark ist und bleibt ein attraktiver Standort für Betreiber von SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten und Fachmärkten, die auch das südösttiche Umland von Halle (Saale) bedienen	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Mit dem Planvorhaben für die Ansiedlung des SB-Warenhauses im Plangebiet Dieselstraße ist kein Verlust des Baurechtes für die Grundstücke am bisherigen Standort des Vorhabenträgers verbunden. Die dort bisher geltende planungsrechtliche Lage gilt unverändert. Weder wird die für		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	können. Dies gilt gleichermaßen für Betreiber, die noch nicht in Halle (Saale) vertreten sind wie für bereits ansässige Unternehmen, die ihr Standort-/Filialnetz verdichten möchten. Dies spiegelt sich in den diversen Neuansiedlungen im Halleschen Einkaufspark und in den aktuellen Gesprächen ……. mit Mietinteressenten wider. Der Hallesche Einkaufspark verfügt sowohl über eine Baugenehmigung für ein SB Warenhaus und einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einem entsprechenden Baurecht als auch über gute Standortbedingungen (gute Verkehrsanbindung, viele Parkplätze, attraktive Anbieter etc.). Es spricht somit nichts gegen, aber vieles für die dauerhafte Aufrechterhaltung eines großflächigen, leistungsstarken Lebensmittelangebots im Hallesche Einkaufspark. Die Behauptung der BBE, im Halleschen Einkaufspark sei zukünftig kein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb eines großflächigen SB-Warenhauses und/oder Lebensmittelmarkts möglich und dementsprechend auch nicht von der tatsächlichen Existenz eines leistungsstarken Betreibers auszugehen, ist völlig haltlos. Diese konstruierte Annahme dient dem Zweck, die prozentualen Umsatzverluste in den zentralen Versorgungsbereichen von Halle (Saale) bei den Prognosen „klein rechnen" zu können. Die Annahme, dass GLOBUS am neuen Standort den Umsatz im Wesentlichen aus dem vermeintlich nicht schutzwürdigen abzieht (ca. 65 % des Gesamtumsatzes laut BBE), dient dazu, die anteiligen Umsatzverluste in den zentralen Versorgungsbereichen leicht unterhalb der kritischen Anhaltswerte zu halten. Diese Annahme ist aber nicht realistisch. Der Um-	die Nutzung des Vorhabenträges am bisherigen Standorte erteilte Baugenehmigung infolge des Umzuges unwirksam noch der für den bisherigen Standort geltende Bebauungsplan. Die Planung richtet sich also nicht gegen den bisherigen Standort und das Einkaufszentrum insgesamt. Etwaige zivilrechtliche Auseinandersetzungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des bisherigen Vorhabenstandortes sind städtebaulich irrelevant. Bei der Planung werden auch die Nutzungsverhältnisse und Nutzungsmöglichkeiten im Einkaufszentrum … angemessen berücksichtigt. In der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 30.11.2017) wird angenommen, dass es sich bei dem Vorhaben am Planstandort um ein Neubauvorhaben und nicht um eine Verlagerung handelt. Die Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgt also unter der Annahme des Weiterbetriebes eines SB-Warenhauses am bisherigen Standort. Der Gutachter hat im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse lediglich die gutachterliche Einschätzung geäußert, dass nicht zu erwarten sei, dass sich am bisherigen Standort des SB-Warenhauses ein vergleichbares SB-Warenhaus mit vergleichbarer Größe ansiedeln könnte, so dass nach seiner Schlussfolgerung zu erwarten sei, dass ggf. ein Verbrauchermarkt mit einer geringeren Verkaufsfläche die freiwerdenden Flächen nachbelegen könnte und sich somit die Auswirkungen im Verhältnis zu den Annahmen in der Auswirkungsanalyse abschwächen könnten. Unter realitätsnahen Gesichtspunkten		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	satzabzug aus dem Hallesche Einkaufspark wird nicht einmal ansatzweise in der von der BBE prognostizierten Größenordnung liegen, sondern weit darunter. Wenn also der Umsatz im Hallesche Einkaufspark gebunden wird, dann muss bzw. wird GLOBUS den angestrebten und benötigten Umsatz aus anderen Stadtgebieten abziehen. Die kritischen Anhaltswerte der Umsatzumlenkung aus den zentralen Versorgungsbereichen werden dann deutlich überschritten. Folge davon ist, dass vom Vorhaben negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. 2. Unzutreffend ist die Annahme der BBE, der Hallesche Einkaufspark sei gegenüber den prognostizierten Umsatzverlusten nicht „schutzwürdig". Dabei wird verkannt, dass der Hallesche Einkaufspark mit einer Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 vom Rat der Stadt Halle zugelassen wurde. Auf der Grundlage dieses Planungsrechts wurde das Objekt errichtet. Unsere Mandantin hat dafür erhebliche Investitionen aufgewandt. Sie genießt deshalb einen Vertrauensschutz auf Aufrechterhaltung der zugelassenen Nutzung. Dies darf nicht dadurch konterkariert werden, dass ein Konkurrenzobjekt an einem städtebaulich jedenfalls nicht besser zu beurteilenden Standort zugelassen wird, das gegenüber dem Hallesche Einkaufspark Umsatzumverteilungen bewirkt, die die erteilte Baugenehmigung entwerten. Wir regen daher an, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.	spricht für diese Annahme mehr als für die Annahme, dass es zu einer identischen Nachbelegung des bisherigen Standortes kommen könnte. Außer dem Vorhabenträger für das Neubauprojekt gibt es derzeit keine Betreiber, die auf vergleichbar großen Flächen SB-Warenhäuser entwickeln. Insofern liegt der Berechnung der Umsatzumverteilung entgegen der Behauptung des Einwenders nicht die Annahme der Verringerung der Verkaufsfläche im Halleschen Einkaufspark zugrunde. Es erfolgt lediglich ein gutachterlicher Hinweis darauf, dass die maximal prognostizierten Auswirkungen aufgrund einer wahrscheinlichen Verringerung der Verkaufsfläche bei Nachnutzung im HEP in aller Regel geringer ausfallen werden. In der Planung werden die Auswirkungen auf das Einkaufszentrum berücksichtigt, allerdings auch in Rechnung gestellt, dass es sich bei dem nicht-integriert gelegenen Standort nicht um einen zentralen Versorgungsbereich oder einen Standort der verbrauchernahen Versorgung handelt und somit eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten geminderte Schutzwürdigkeit festzustellen ist. Die Aussage zur Schutzwürdigkeit bezieht sich dabei auf den im Baugesetzbuch und in der Baunutzungsverordnung verankerten Schutz von zentralen Versorgungsbereich und der verbrauchernahen Versorgung. Die Stadt geht davon aus, dass die Standortrahmenbedingungen am bisherigen Standort auch eine Nachfolgenutzung, ggf. in verminderter Form und mit einem anderen Nutzer ermöglichen.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt J	berück-sich-tigt N
	Anlage 1: 38 ≡ RETAIL REAL ESTATE REPORT GERMANY 2017 | 2018 			
II-30.	**Bürger 30** Stellungnahme vom 26.04.2018			
II-30.1	Sehr geehrte Damen und Herren,	**Keine Abwägungsentscheidung erforderlich.**		

16. Entwicklung der Standortanzahl und Flächenproduktivität von Lebensmitteleinzelhändlern in 2016

Unternehmen	Vertriebsschiene (Auswahl)	Betriebs-typ	Standorte		Verkaufsfläche		Flächenproduktivität (brutto)	
			Anzahl	Veränd. ggü. 2015	Ø je Filiale in m²	Veränd. ggü. 2015	Euro/m²	Veränd. ggü. 2015
ALDI	ALDI NORD	DC	2.315	-1,4%	860	2,4%	6.380	3,4%
	ALDI SÜD	DC	1.872	0,8%	830	0,0%	10.040	-0,9%
EDEKA	ges. LEH-Sparte		11.548	-1,0%	980	2,1%	4.290	1,2%
	Niedrig-Preis (NP)	DC	382	-2,8%	680	0,0%	3.310	0,3%
	Netto	DC	4.146	0,5%	780	1,3%	4.250	0,7%
	EDEKA/E-aktiv/ E-neukauf	SM/VM	3.735	-0,7%	1.150	1,8%	4.440	0,7%
	E-Center	VM/SBW	420	2,4%	3.190	0,3%	4.530	0,9%
	MARKTKAUF	SBW	134	-0,7%	5.630	0,4%	4.120	1,0%
METRO Group	real,-	SBW	285	-2,4%	6.980	-0,1%	4.250	-0,9%
REWE Group	ges. LEH-Sparte		6.504	0,1%	1.120	1,8%	4.190	0,5%
	PENNY	DC	2.158	-0,8%	710	0,0%	5.040	1,8%
	REWE (inkl. Kaufpark)	SM/VM	3.436	1,8%	1.520	0,7%	4.020	0,2%
Schwarz Gruppe	Lidl	DC	3.184	-0,2%	860	1,2%	7.410	2,6%
	Kaufland	VM/SBW	656	0,6%	4.330	-0,5%	4.930	0,2%
Bartels-Langness	famila Nordost	SBW	84	2,4%	3.620	0,8%	4.420	-1,1%
Bünting	famila Nordwest	SBW	21	0,0%	4.870	0,0%	3.430	0,3%
Globus	Globus	SBW	47	2,2%	11.670	2,4%	6.050	-5,6%
NORMA	NORMA	DC	1.301	0,8%	710	1,4%	3.550	1,4%

Quelle: GfK auf Basis TradeDimensions, Stand 31.12.2016

DC = Discounter
SM = Supermarkt
VM = Verbrauchermarkt
SBW = SB-Warenhaus

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	im Auftrag der …….. nehmen wir zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177" Sondergebiet SB Warenhaus Dieselstraße im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellung. Unsere Mandantin betreibt im Nahe-inzugsbereich von 500 m einen Nahversorgungsmarkt auf dem Grundstück …….			
II-30.2	1. Der Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, denn er ist nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele der Raumordnung sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten und bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Maßgeblich für das Vorhabengrundstück ist der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 12.03.2011. Das Vorhaben verstößt insbesondere gegen Ziel 48 des LEP LSA, das unter anderem bestimmt, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel städtebaulich zu integrieren sind und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen. a) Das Integrationsgebot ist nicht gewahrt, denn es handelt sich bei dem Standort in der Dieselstraße um einen städtebaulich nicht integrierten Standort. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungsein-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4 2. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung: siehe Punkt II-14b.6		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	richtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. deren Ortsmitten/Kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren das Kriterium der „städtebaulich integrierten Lage" erfüllen (OVG. Lüneburg, 17.05.2013 - 1 ME 56/13). Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) vom August 2013 (zuletzt geändert im Mai 2015) wird zwischen zentralen Versorgungsbereichen und einer integrierten Lage differenziert. Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen, raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen örtlichen Verhältnissen ergibt. Integrierte Lagen sind sonstige funktional und städtebaulich integrierte, dem Wohnsiedlungsbereich unmittelbar zugeordnete Standorte, in denen die Dichte nicht ausreicht den Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Darüber hinaus enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Definition nicht integrierter Lagen. Nicht integrierte Lagen sind Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, das heißt in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese"-Standorte. Westlich und nördlich des Vorhabengrundstücks befindet sich ausschließlich gewerbliche Nutzung. Nördlich des Vorhabengrundstücks auf der anderen Seite der Dieselstraße befinden sich das Heizkraftwerk Halle Dieselstraße sowie ein KFZ-Gewerbe. Nordwestlich befindet			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	sich ebenfalls auf der anderen Straßenseite der Dieselstraße ein Netto-Lebensmitteldiscounter und daran anschließend mehrgeschossige Wohnbebauung. Südlich des Planstandorts besteht eine Kleingartenanlage. Östlich des Vorhabengrundstücks grenzen eine Bahnanlage und die Europachaussee an, die eine deutliche städtebauliche Zäsur bilden. Das Vorhabengrundstück ist mangels Nähe zu signifikanter Wohnbebauung keinem Wohnsiedlungsbereich zugeordnet. Die sehr hohe Stellplatzanzahl (geplant: 900) ist darüber hinaus ein Indiz für einen autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieb. Durch eine Bushaltestelle ist der Vorhabenstandort zwar an das ÖPNV-Netz angebunden, ein fußläufiger Einzugsbereich ergibt sich aber nur für sehr wenige Einwohner. Welche Entfernung noch als fußläufig erreichbar anzusehen ist, ist nach den Umständen des Einzelfalls, unter anderem der Siedlungsstruktur, der Erreichbarkeit einschließlich einer möglichen Barrierewirkung etwa von Verkehrswegen und weiterer Nahversorgungsangebote im Umfeld zu beurteilen. Eine Gehzeit von bis zu 10 Minuten und eine Entfernung von 700 bis 1.000 m können als Ausgangswerte angesehen werden (OVG Lüneburg, 09.12.2013 - 1 KN 190/11). Siedlungsgebiete östlich des Vorhabens sind aufgrund der Barrierewirkung der Bahntrasse und der Europachaussee nicht zu berücksichtigen. Die südlich gelegene Kleingartensiedlung ist nicht das ganze Jahr über dauerhaft bewohnt, aus ihr kann somit kein beständiger fußläufiger Kundenverkehr abgeleitet werden. Im Nahbereich um das Vorhabengrundstück sind lediglich 540 Einwohner zu verzeichnen. Das Vor-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	haben ist daher ohne Bezug zu einem Wohnsiedlungsbereich als reiner autokundenorientierter „Grüne-Wiese" Standort geplant.			
II-30.3	b) Darüber hinaus verstößt das Vorhaben gegen das Beeinträchtigungsverbot, denn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wird gefährdet. Es befinden sich vier Nahversorger in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Westlich des Vorhabens liegt in ca. 500 m Entfernung der Einzelhandelsbetrieb … . In lediglich 120 m Entfernung befindet sich nordwestlich ein Netto-Markt. Ein Rewe-Markt befindet sich in ca. 800 m Entfernung an der Damaschkestraße und ein NP-Markt in ca. 1 km Entfernung an der Merseburger Straße. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind zu befürchten, da das Vorhaben die Nahversorger in der unmittelbaren Umgebung gefährdet. Negative Auswirkungen können sich dadurch ergeben, dass durch Kaufkraftumleitung anderen wohnungsnahen Einzelhandelsbetrieben die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch dort eine Unterversorgung der nichtmotorisierten Bevölkerung eintritt, zum Beispiel durch eine Beeinträchtigung des für die bedarfsgerechte und flächendeckende Warenversorgung der Bevölkerung im Nahbereich notwendigen engmaschigen Netzes von Einzelhandelsbetrieben (vgl. BVerwG, 03.02.1984 - 4 C 54.80 zu § 34 Abs. 3 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stützt sich hinsichtlich seiner Verträglichkeit auf ein Gutachten der BBE Handelsberatung vom August 2017. Dieses Gutachten kommt zu	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkt II-15a.8		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	dem Ergebnis, dass die jeweiligen Versorgungsfunktionen der umliegenden Bereiche nicht nachhaltig beeinträchtigt werden, obwohl es für die beiden nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (Netto und Lidl) Umsatzumlenkungen von über 10 % prognostiziert. Umsatzumlenkungen von über 10 %, je nach Einzelfall auch schon niedrigere, lassen schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion befürchten (vgl. BVerwG, 22.12.2009 - 4 B 25/09; BayVGH, 14.04.2011 - 2 BV 10.297; OVG Bautzen, 13.05.2014 - 1 A 432/10; OVG Münster, 05.09.1997 - 7 A 2902/93; 06.06.2005 - 10 D 155/04.NE; OVG Koblenz, 08.01.1999-8 B 12650/98; 25.04.2001-BA 11441/00; 06.05.2009 - 1 C 10970/08; 15.11.2010 - 1 C 10320/09; OVG Schleswig, 22.04.2010 - 1 KN 19.09). Im Ergebnis kommt das Gutachten zwar zu einer wesentlich geringeren Umsatzumlenkung, dies resultiert aber daraus, dass alle prognostizierten Umsatzumlenkungen verrechnet werden. Dabei werden Versorgungsbereiche berücksichtigt, die sich in einer Entfernung von bis zu 10 km vom Vorhabenstandort befinden.			
II-30.4	Das Plausibilitätsgutachten der Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung vom 27.11.2017 kritisiert darüber hinaus die Berechnung der Umsatzumlenkungen. Die Berechnung der prozentualen Auswirkungen auf den alten Standort des Einzelhandelsbetriebs im „HEP" einerseits und den übrigen Versorgungsbereichen andererseits ist nicht plausibel. Nach eigenen Berechnungen kommt das Gutachten zu weitaus höheren Umsatzumlenkungen auch für weiter entfernte Versorgungszentren. So ergeben sich auch für das Nebenzentrum Süd prognos-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-15a.13		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	tizierte Umsatzumlenkungen von 10 %. Nach der Rechtsprechung sind außerdem bei neu hinzukommender Verkaufsfläche von über 2/3 des Bestands städtebauliche Auswirkungen zu besorgen (BVerwG, 11.10.2007- 4 C 7/07: 75 %, OVG Münster, 01.07.2009 -10 A02350/07: 72 %; VG Düsseldorf, 02.04.2011 - 11 K 7330/09: 68 %).			
II-30.5	Der Verkaufsflächenvergleich zeigt, dass das geplante Vorhaben die bestehende Verkaufsfläche im unmittelbaren Umfeld um 900 % übersteigen wird. Die Behauptung, aufgrund der Leistungsfähigkeit und Marktstärke der Nahversorger Lidl und Netto würde es zu keiner Gefährdung des Standorts kommen, ist falsch. Die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens insgesamt besagt nichts über die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Filialen. Diesen wird aufgrund eines neun Mal größeren Wettbewerbers in fußläufiger Entfernung die Existenzgrundlage entzogen. Auch etablierte Unternehmen schließen Filialen aufgrund von Unwirtschaftlichkeit. Daneben verliert der Standort seine städtebauliche Funktion für die Nahversorgung. Darüber hinaus beläuft sich das Einzelhandelsangebot im Stadtteil Damaschkestraße ohne das geplante Vorhaben auf eine Fläche von rd. 5.300 m². Daraus ergibt sich eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 600 m²/1 .000 Einwohner, die bereits deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 500-520 m²/1.000 Einwohner liegt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zum Einfluss des Filialisierungsgrades / „Netzbereinigung“: siehe Punkt I-6.4 2. zur Bewertung der Verkaufsflächenausstattung: siehe Punkt II-14a.4.2		**X**
II-30.6	2. Der Bebauungsplan verstößt außerdem gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB, denn die Er-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.**		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	haltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wurde nicht berücksichtigt. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund von Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist für die Sicherstellung einer wohnungsnahen Versorgung, auch wegen der geringen Mobilität bestimmter Bevölkerungsgruppen von hoher städtebaulichen Bedeutung (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 61a). Erst im Jahr 2016 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 für das Gebiet südlich der Dieselstraße beschlossen, um dort die Einzelhandelsnutzung zu verhindern, die die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnte. Auch der neue Bebauungsplan muss diesen Belang berücksichtigen. Nach den Berechnungen im Plausibilitätsgutachten der Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung ergeben sich für das Nebenzentrum Süd Umsatzumlenkungen von 10 %. Umsatzumlenkungen in dieser Höhe, je nach Einzelfall auch schon niedrigere, lassen schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche befürchten.	siehe Punkt II-15a.8 Das Büro Dr. Acocella hat in einer aktuellen Überprüfung der Ergebnisse des Gutachtens der BBE-Handelsberatung vom 04.12.2018 festgestellt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das SB-Warenhaus Globus in der Dieselstraße zu erwarten sind (siehe auch Anlage 6 zu dieser Abwägung).		
II-30.7	3. Der Bebauungsplan verstößt auch insoweit gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB, als er die Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB nicht berücksichtigt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-15a.8		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist bei der Bauleitplanung als zu berücksichtigender Belang anzusehen und steht im Zusammenhang mit dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Bauleitplanung ist auf die Versorgung an städtebaulich integrierten Standorten gerichtet. Dabei hat die räumliche Zuordnung der Einkaufs- und Dienstleistungsangebote zu den Wohnstandorten Bedeutung (Söfker in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 161). Wie schon unter Gliederungspunkt 1 a) gezeigt, besteht keine räumliche Nähe des Vorhabengrundstücks zu signifikanter Wohnbebauung. Im Naheinzugsbereich von 500 m leben lediglich ca. 540 Einwohner. Das Vorhaben ist städtebaulich nicht integriert und als reiner autokundenorientierter „Grüne-Wiese“ Standort geplant, der die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im weiteren Einzugsbereich gefährdet (siehe dazu zu 1. b).			
II-30.8	4. Außerdem verstößt der Bebauungsplan gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB, denn er berücksichtigt nicht die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Der Bebauungsplan widerspricht dem Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) vom August 2013 (zuletzt geändert im Mai 2015). Zweck von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist vor allem, eine Verbindung zwischen den städtebaulichen Entwicklungskonzepten und sonstigen städtebaulichen Planungen mit	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	der Bauleitplanung herzustellen und insbesondere deren Umsetzung durch Bauleitpläne zu unterstützen (Söfker in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, Kommentar, § 1 Rn. 173). Ziel des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) ist es, die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandort zu stärken, damit diese ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden können. Durch den Bebauungsplan soll die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit ca. 9.000 m² Verkaufsfläche außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht werden. Wie schon unter Gliederungspunkt 1. gezeigt, wird das Vorhaben zu großen Umsatzumlenkungen führen. Dies widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Versorgungsbereiche verhindern möchte. Für das Nebenzentrum Südstadt ist im Einzelhandelskonzept ausgeführt, dass es neben der Altstadt und dem Nebenzentrum Nord als wichtigster Einzelhandelsstandort in Halle fungiert. Mit ihrem breiten überwiegend zentrenrelevantem Angebot sorgen die beiden Nebenzentren zum einen für eine wohnortnahe Versorgung in den beiden bevölkerungsreichsten Stadtbezirken, übernehmen aber in Teilen auch die Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen. Um diese Bedeutung zu erhalten, soll die Einzelhandelsfunktionalität und Einzelhandelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) gesichert werden (vgl. Einzelhandels und Zentrenkonzept S. 178). Die Zulassung eines großflächigen			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Einzelhandelsbetriebs, der zu Umsatzumlenkungen von über 10 % führen wird und die neu hinzukommende Verkaufsfläche den Bestand um über 2/3 übersteigt (siehe Gliederungspunkt 1. b), widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die zentralen Versorgungsbereiche werden durch die Kaufkraftumlenkungen, die durch das Vorhaben entstehen werden, geschwächt. Abweichungen von dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sind zwar auch unter Gesichtspunkten des Abwägungsgebots möglich, um situationsgemäß auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen oder um neue Entwicklungen zu berücksichtigen, allerdings darf das Konzept seine Funktion nicht einbüßen (BVerwG, 4.10.2007 - 4 BN 39.07; 26.3.2009 - 4 C 21.07; 27.3.2013 - 4 C 13.11). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept würde hier seine Aussagekraft verlieren, denn der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche wird durch den Bebauungsplan widersprochen.			
II-31.	**Bürger 31** Stellungnahme vom 04.05.2018			
II-31.1	Sehr geehrter Herr ……, sehr geehrte Damen und Herren, hiermit geben wir ……. fristgerecht folgende Anregungen und Bedenken zu dem Planvorhaben in das Bauleitverfahren. Das Planvorhaben Globus wurde von dem, zurzeit für die Stadt Halle tätigen, Gutachterbüro Stadt und Handel eingehend in Form einer Verträglichkeitsuntersuchung analysiert. Die eindeutigen Ergebnisse finden sich in dem beigefügten Gutachten, welches	Die umfangreichen gutachterlichen Stellungnahmen und Untersuchungen, die als Anlagen mit den Einwendungen während der Offenlage eingegangen sind, sind dieser Abwägung als Anlagen beigefügt. Die Behandlung der darin vorgebrachten Inhalte erfolgt zugeordnet ebenfalls als in der Anlage beigefügten Prüfungen durch das Gutachterbüro des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für das unter Anlage 4a eingegangene Gegengutachten erfolgt		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Bestandteil unserer Anregungen und Bedenken ist. Die geringfügigen Änderungen des Planvorhabens, die seit der Erstellung der Expertise erfolgt sind, führen zu keinen veränderten Aussagen oder Einschätzungen (Anlage 1). ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 4a]*** Darüber hinaus haben wir die Offenlageunterlagen von einer renommierten Fachkanzlei prüfen lassen. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Planung mehrere Planungsfehler aufweist, die teilweise nicht heilbar sind. Die konkreten Ergebnisse finden Sie im Anhang (Anlage 2).	die Prüfung als Anlage 4b. Zu den Einwendungen der Rechtsanwaltskanzlei im Einzelnen in den folgenden Punkten.		
II-31.2	Durch das Planvorhaben wird uns und allen anderen Einzelhandelstreibenden das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Politik und der Verwaltung genommen. In diesem Zusammenhang hervorzuheben sind die überwiegend bereits seit den 1990er Jahren im Stadtgebiet ansässigen selbständigen ….. samt Belegschaften welche ihre Gewerbesteuer im Gegensatz zu Globus vor Ort entrichten. Deren wirtschaftliche Grundlage ist durch das geplante Vorhaben existenziell bedroht. Es verwundert nicht nur uns, warum zum einen vor nicht allzu langer Zeit ein Einzelhandelskonzept verabschiedet wurde, welches im Planbereich keine Ansiedlung zulässt, dieses dann aber im Interesse eines einzelnen Marktteilnehmers „über Nacht" obsolet wird. Dass das bestehende EZH-Konzept unter anderem mit dem Ziel der Befürwortung der Globus-Ansiedlung in der Dieselstraße überarbeitet werden soll, zeugt offen gesagt von einer	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Stadt Halle (Saale) hat die Auswirkungen des Vorhabens von der BBE Handelsberatung in der Auswirkungsanalyse vom 30.11.2017 untersuchen lassen. Dort und in einer Stellungnahme, zuletzt vom 04.12.2018, des mit der Prüfung der Plausibilität der Auswirkungsanalyse betrauten Büros Dr. Acocella wurde dargelegt, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Verwaltung mit Beschluss vom 31.05.2017 (Beschluss Nr. V/2017/02764 beauftragt, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortzuschreiben. Mit dieser Fortschreibung soll das		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	inkonsequenten und wenig vorausschauenden Stadtentwicklung in Halle. Schließlich handelt es sich hier um Planungsrecht für weitere ca. 10.000m² auch innenstadtrelevanter Einzelhandelsfläche.	2013 beschlossene Konzept aktualisiert werden. Einzelhandelskonzepte sollen nach allgemeiner Empfehlung in einem zeitlichen Abstand von etwa fünf Jahren fortgeschrieben werden, um sich den fortwährenden Veränderungen im Einzelhandel anzupassen. Dieser Empfehlung, die auch das Konzept aus dem Jahr 2013 enthält, folgt die Stadt Halle (Saale), zumal die Datenlage, die dem Konzept von 2013 zugrunde lag, aus dem Jahr 2010 stammt. Der Beschluss zur Fortschreibung erfolgte unabhängig von dem Vorhaben SB-Warenhaus Dieselstraße. Aber es ist selbstverständlich erforderlich, sich in dieser Fortschreibung des Konzeptes mit diesem und anderen aktuellen Planvorhaben auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob und wie sich diese Vorhaben im Konzept wiederfinden werden. Dass das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit dem Ziel der Befürwortung der Globus-Ansiedlung in der Dieselstraße überarbeitet werden soll, ist nicht zutreffend. Allerdings hat der Stadtrat 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. Zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-31.3	Angesichts der zu erwartenden massiven negativen städtebaulichen Auswirkungen der Globus-Planung bitten wir Sie von der Planung Abstand zu nehmen und weiterhin die Grundsätze des zurzeit noch gültigen und mit Blick auf den Planungsbereich Dieselstraße sinnhaften Einzelhandelskonzeptes (keine Ansiedlung möglich) zu berücksichtigen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept: siehe Punkt II-14b.5		**X**
II-31.4	Sehr geehrter Herr ……., sehr geehrte Damen und Herren, hiermit zeigen wir die Vertretung der…….. an. Eine auf uns lautende Vollmacht kann bei Bedarf nachgereicht werden. Für unsere Mandantin erheben wir Einwendungen im Rahmen der Offenlage des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der o. g. Flächennutzungsplanänderung. Die Planung verstößt insbesondere gegen die Ziele der Raumordnung und gegen die Vorgaben im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale). Hinzu kommen u. a. Fehler in den Festsetzungen zum Artenschutz und Lärmimmissionsschutz sowie Fehler bei der Bekanntmachung der Offenlage im Internet. Im Einzelnen rügen wir Folgendes:	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Einzelnen wird in den nachfolgenden Punkten Stellung genommen.		**X**
II-31.5	1. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Internet ist nicht ordnungsgemäß erfolgt. So wird der Geltungsbereich nicht verbal erläutert, und es erfolgt auch kein Hinweis auf den in der Bekanntmachung gezeigten Planaus-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Internet ist mit der Online-Version des Amtsblattes ebenso ordnungsgemäß er-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	schnitt. Zudem werden die umweltbezogenen Informationen nicht wie die Rechtsprechung verlangt – in Themenblöcken und mit überschlagsmäßiger Inhaltsangabe vorgestellt. Es werden lediglich die Gutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen aufgelistet. Zudem erfolgt kein Hinweis darauf, dass während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abgegeben werden können. Vielmehr erfolgt lediglich ein Hinweis auf ein PDF-Formular, das zur Beteiligung ausgedruckt werden könne. Man kann jedoch auch auf anderem Wege Stellungnahmen abgeben, so dass dieser Hinweis irreführend ist und die Anstoßfunktion der Bekanntmachung verfehlt. Zudem fehlt in der Internet-Bekanntmachung eine Wiedergabe der vollständigen Postanschrift, an die Einwendungen postalisch gerichtet werden können.	folgt, wie die Bekanntmachung im Amtsblatt selbst. Sie beinhaltete unter anderem eine verbale Erläuterung des Geltungsbereichs, ein Hinweis auf den gezeigten Planausschnitt, den Hinweis darauf, dass während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abgegeben werden können sowie die vollständigen Postanschrift, an die Einwendungen postalisch gerichtet werden können. Die umweltbezogenen Informationen wurden mit dem folgenden Satz in Themenblöcken und mit überschlagsmäßiger Inhaltsangabe, wie es die aktuelle Rechtsprechung nicht verlangt, aber vorschlägt, vorgestellt: „Umweltbezogene Informationen sind zu den Schutzgütern Mensch (insbesondere Lärm, Nahversorgung und Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen), Tiere (insbesondere Fledermäuse, Zauneidechsen, Vögel und Käfer), Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden (insbesondere Altlasten), Wasser (insbesondere Grundwasser), Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter verfügbar.“		
II-31.6	Zudem heißt es in der Internetbekanntmachung unter „Wichtige Nutzungshinweise", die im Internet bereitgestellten Unterlagen erhöben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienten nur als ergänzendes Informationsangebot. Es ist nicht zulässig, dass die Unterlagen in der Internet-Bekanntmachung nicht vollständig sind. Vielmehr besteht die Verpflichtung, hier auch einen Vollständigkeitsanspruch zu verfolgen. Auch mit diesem Hinweis wird die Anstoßfunktion nicht erfüllt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-29.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-31.7	2. Der Durchführungsvertrag ist kein Bestandteil der Offenlage-Unterlagen. Dies wäre jedoch erforderlich gewesen, da der Durchführungsvertrag u. a. die Kostenübernahme für die Erschließungsmaßnahmen sowie für organisatorische und sonstige Lärmschutzmaßnahmen, für die Anpflanzungsvorgaben im Plangebiet sowie für die artenschutzrechtlichen Maßnahmen regelt. Dies sind rechtlich wichtige Gesichtspunkte, deren konkrete Ausführung erst ausmacht, ob die Planung abwägungsgerecht ist. Daher sind die Inhalte des Durchführungsvertrages der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommt noch, dass sich hier Vorhabenträger und Stadt Halle (Saale) der Vorschrift des § 12 Abs. 3a BauGB bedienen, wonach das Vorhaben letztlich erst im Durchführungsvertrag konturiert wird. Gerade in einem solchen Fall, wo das Vorhaben erst im Durchführungsvertrag und gerade noch nicht vollständig im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert wird, steht der Öffentlichkeit zu, den Durchführungsvertrag im Entwurf zur Kenntnis zu erhalten.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit ihrer Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich auszulegen. Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Bauleitplan i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Hiervon zu unterscheiden ist der Vertrag, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und etwaiger Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten und im Vertrag zu bestimmenden Frist verpflichtet (Durchführungsvertrag). Im Gegensatz zum Bebauungsplan, der als Satzung eine Regelung behandelt, die grundsätzlich für jedermann gilt, ist der Durchführungsvertrag eine Vereinbarung zwischen zwei Parteien. Er bindet entsprechend auch nur diese beiden Vertragsparteien. Dieser Vertrag ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen. Aus dieser Systematik wird deutlich, dass der Durchführungsvertrag, der nicht Bestandteil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird, kein Bauleitplan ist, und somit auch nicht		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		der Auslegungspflicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB unterliegt.		
II-31.8	3. Sowohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan als auch die Flächennutzungsplanänderung stehen mit den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht in Einklang. Die Planungen verstoßen gegen das Ziel Z 48 Nr. 2 und 3 des Landesentwicklungsplans (LEP). (a) Das Planvorhaben befindet sich nicht in städtebaulich integrierter Lage. Zwar ist die Annahme auf S. 14 der Begründung korrekt, dass städtebaulich integrierte Lagen nicht mit einer Lage innerhalb eines in einem Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs gleichzusetzen sind. Dennoch gilt die im Folgenden auf S. 14 der Begründung zitierte Definition für integrierte Lagen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale). Dort ist die Rede davon, dass die Einzelhandelsbetriebe „im Siedlungsgefüge" integriert sein sowie einen „unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen" haben müssen. Der Vorhabenstandort weist aber gerade keinen unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen auf, sondern befindet sich vielmehr siedlungsräumlich in peripherer Lage, in einem durch Gewerbe geprägten Umfeld. Wir verweisen insofern auf die „Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung des SB-Warenhauses Globus in Halle (Saale) gem. § 11 Abs. 3 Bau-NVO" von Stadt+Handel, Dortmund, 16.08.2017, die wir als Anlage CBH 1 vorlegen. Hier wird die nicht vorhandene städtebauliche Integration auf Seiten 8 f.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Zum Integrationsgebot: siehe Punkt II-14b.4 Zum Beeinträchtigungsverbot: siehe Punkt II-15a.8		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	behandelt. Dort wird ausgeführt, dass der Standort zwischen Gleisanlagen, Kleingartenkolonien, Gewerbegebieten und größtenteils nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben gelegen ist. Von städtebaulicher Integration kann insofern nicht die Rede sein.			
II-31.9	Die Begründung des Bebauungsplans weist auf S. 14 darauf hin, dass der Flächennutzungsplan im großen Umfang Wohnbauflächen in der Umgebung des Vorhabenstandortes vorsehe. Dies ist aber gerade nicht die gegenwärtige Lage, sondern allenfalls die Zukunftsplanung, von deren Realisierbarkeit und tatsächlicher Realisierung heute nicht ausgegangen werden kann. Für die Frage nach der städtebaulichen Integration ist demgegenüber die gegenwärtige Lage ausschlaggebend.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die in der Begründung benannte Tatsache, dass der Flächennutzungsplan nordwestlich des Plangebiets in großen Umfang Wohnbauflächen ausweist wird an der benannten Stelle lediglich als zusätzliches Indiz für die planerische Intention der Stadt Halle, nicht aber als Begründung für die Integration des Planstandortes angeführt. Tatsächlich ist es so, dass sich auch im aktuellen Bestand sowohl nordwestlich (im Bereich Roßbachstraße/Dieselstraße/Merseburger Straße/Schlosserstraße) als auch südwestlich (im Bereich Ottostraße/Bunastraße/Merseburger Straße/Dieselstraße) des Plangebietes umfangreiche Wohnbebauungen befinden.		**X**
II-31.9	(b) Das Vorhaben gefährdet auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und widerspricht damit dem Ziel Z 48 Nr. 3 des LEP. Auch dies weist die o. g. und hier als Anlage CBH 1 beigefügte Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel eindrücklich nach. Wir verweisen auf diese umfängliche Stellungnahme und möchten hier nur einige Schlaglichter aufgreifen. ***[ergänzt als Anlage zur Abwägung 4a]***	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-15a.8 Zum Argument der Überversorgung sei ergänzend entgegnet, dass die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum im südlichen Sachsen-Anhalt oberzentrale Versorgungsaufgaben für das Umland wahrnimmt. Das betrifft im unmittelbaren Umfeld auch Aufgaben der Grundversorgung. Ein Kauf-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Eine verbrauchernahe Versorgung setzt eine möglichst gleichmäßige Angebotsstruktur voraus. Es sollen gerade keine überdimensionierten Angebote entstehen, die Kaufkraft von weiter entfernten Bereichen abziehen und dort die verbrauchernahe Versorgung gefährden. Dies ist gerade bei einem dezentral ausgerichteten Überangebot jedoch die Gefahr. In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel wird auf S. 17 dargelegt, dass bereits heute eine relativ gute Struktur der fußläufigen Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in Halle (Saale) vorhanden ist und der Versorgungsgrad bereits überdurchschnittlich ist, so dass eine ausgeprägte Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel entsteht, die noch durch den prognostizierten Bevölkerungsrückgang von bis zu 8,2 % und den unter dem bundesdeutschen Durchschnitt liegenden Kaufkraftindex von rd. 91 verschärft wird. Hinzu kommt noch, das Halle (Saale) eine Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel von 110 hat, d.h. eine aktuelle Kaufkraft von außerhalb in den Untersuchungsraum einfließt. Es besteht also bereits eine Überversorgung, die durch das Planvorhaben noch eklatant verstärkt wird. Die Ansiedlung des Planvorhabens muss also zu einem Verdrängungswettbewerb und zu einer Angebotskonzentration führen, die eine Gefahr für die verbrauchernahe Versorgung darstellen.	kraftzufluss aus dem oberzentralen Einzugsgebiet ist damit also selbstverständlich, in den einzelnen Sortimenten unterschiedlich stark ausgeprägt, aber keineswegs ein Anzeichen von „Überversorgung“ Die aktuelle Bestandsanalyse im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre es im Stadtbezirk Süd durchaus noch Ansiedlungsspielräume im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt. Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung liegt mit 0,43 m² je Einwohner leicht unterhalb des Durchschnittswertes in der Planungsregion Halle mit 0,46 m² je Einwohner. zur Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel: siehe Anlage 4b		
II-31.10	Dagegen lässt sich auch nicht vorbringen, dass das Vorhaben die Verkaufsflächen in Halle (Saale) nicht erhöht, da es sich lediglich um eine Verlagerung aus dem Halleschen Einkaufspark handele. Diese Argu-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14a.5		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	mentation ist insofern Augenwische-rei, als übersehen wird, dass heute im Halleschen Einkaufspark ein SB-Warenhaus mit fünfstelliger Ver-kaufsflächengröße eine Genehmi-gung hat, die ohne Weiteres nach Abzug des Globus von einem Kon-kurrenzunternehmen in Anspruch genommen und damit der Standort nachbesetzt werden kann. Im Worst Case ist also die Verkaufsfläche am Planstandort komplett als zusätzliche Verkaufsfläche anzusehen. Probleme für die verbrauchernahe Versorgung entstehen jedoch nicht erst, wenn man diesen Worst Case betrachtet, sondern bereits bei einer realitätsnahen Annahme, dass die Flächen im Halleschen Einkaufspark nicht komplett nachbelegt werden, sondern sich dort ein Verbraucher-markt inkl. Bäckerei mit der vorha-benüblichen Sortimentsverteilung ansiedeln wird. In der Verträglich-keitsanalyse von Stadt + Handel wird auf S. 26 ff. dargelegt, dass es sich da-bei um ein durchaus realitätsnahes Szenario handelt. Dies ist auch der zentrale Aspekt, warum die „Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße in Halle (Saale)" der BBE Handelsbera-tung in der überarbeiteten Fassung vom 30.11.2017, die den Offenla-geunterlagen beiliegt, nicht belastbar ist. Sie betrachtet das Planvorhaben als reines Verlagerungsvorhaben, das es jedoch bei realitätsnaher Be-trachtung nicht ist. In der heutigen restriktiven Lage für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben ist es realitätsfern anzunehmen, dass eine genehmigte Verkaufsfläche von 10.000 m² im nahversorgungsrele-vanten Bereich nicht wieder belegt wird.	zum Thema Umsatzverlagerung: siehe die Punkte II-14a.5 sowie II-14a.6. zur worst-case-Betrachtung der Umsatzumverteilung: siehe die Punkte II-15a.10 und II-15a.13. zum Umgang mit Globus hinsicht-lich der Beeinträchtigungen sowie der verbrauchernahen Versor-gung: siehe die Punkte zu II-15a.8, II-14b.5 und I-11.10. Ergänzend wird darauf hingewie-sen, dass die BBE Handelsbera-tung in ihrer Auswirkungsanalyse vom 30.11.2017 keineswegs von einer reinen Verlagerung des SB-Warenhauses ausgegangen ist. Sie hielt es allerdings für unwahr-scheinlich, dass trotz bestehender Baugenehmigungen und gelten-den Planungsrechtes die gesamte derzeit noch vom Globus SB-Warenhaus eingenommene Flä-che in gleicher Weise und im glei-chen Umfang nachgenutzt wird. Das bestätigt der Einwender in seinen Ausführungen, in dem er argumentiert, dass zumindest von einer Teilnachbelegung auszuge-hen ist. Das hat die BBE Han-delsberatung in ihrer Analyse aber getan. Bezüglich des Gutachtens des Büros Stadt + Handel wird auf die Stellungnahme der BBE Handels-bertaung vom 23.07.2018 dazu verwiesen, die als Anlage 4b der Abwägung beigefügt ist.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Auf S. 19 der Begründung wird argumentiert, dass der derzeitige Standort des Globus im Halleschen Einkaufspark nicht neu belegt werden könnte. Es heißt darin, es handelt sich um einen dezentralen Standort, der nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegt und daher möglichst für großflächige und flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten belegt werden soll. Diese Aussage im Einzelhandelskonzept ist jedoch nicht verbindlich und nur ein frommer Wunsch angesichts der Tatsache, dass der Globus im Halleschen Einkaufspark eine Genehmigung für 10.000 m² größtenteils nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen hat und diese Genehmigung nachbesetzt werden könnte. Selbst wenn der Standort im Halleschen Einkaufspark auf Grund von der Aufteilung auf zwei Stockwerke und ähnlichen Gründen nicht optimal sein sollte, so sind Flächen mit einer entsprechenden Genehmigung, also einer problemlosen, unmittelbaren Ansiedlungsmöglichkeit gerade in Großstädten so rar, dass zumindest von einer Teilnachbelegung ausgegangen werden muss und eine Verträglichkeitsanalyse, die das verschweigt, nicht Grundlage einer seriösen Planung sein kann. Die Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel zeigt auf S. 28, dass diese Annahme im Vergleich zum Gutachten BBE zu einem um 7,7 Mio.€ bzw. um 58 % höheren Umsatzumverteilungswert im Untersuchungsraum führt. Dass die Auswirkungsanalyse von BBE also zu moderaten Umsatzumverteilungen kommt und schlussfolgert, dass keine zentralen Versorgungsbereiche gefährdet sind, lässt sich nicht halten, weil diese Annahmen eben gerade nicht be-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	rücksichtigen, dass die Fläche, die der Globus im Halleschen Einkaufs-park verlässt, wieder besetzt werden wird. Berücksichtigt man diesen As-pekt - auch nur mit einer Nachbele-gung durch einen Verbrauchermarkt mit vorhabenüblicher Sortimentsver-teilung, wie dies Stadt + Handel ge-tan haben - ergeben sich weitaus höhere Umsatzumverteilungen und dramatische Gefährdungen der zent-ralen Versorgungsbereiche in der Umgebung des Planstandortes.			
II-31.11	Dabei ist in den Berechnungen von Stadt + Handel lediglich ein Bevölke-rungsrückgang von ca. 2,6 % einge-stellt. Jedoch ist der Bevölkerungs-rückgang in Halle (Saale) für die Jah-re ab 2020 durchaus höher prognos-tiziert, so dass der Rückgang des Kaufkraftpotenzials sowie der Um-sätze höher sein wird. Würde man dies berücksichtigen, wäre mit noch höheren Umsatzumverteilungen und damit noch stärkeren Gefährdungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung zu rechnen (Stadt+ Handel, Verträglichkeitsanalyse, S. 29 f.). Da zudem keine Nachbele-gung der Flächen im Halleschen Ein-kaufspark durch ein SB-Warenhaus, sondern lediglich durch einen Voll-sortimenter angenommen wurde, entspricht die Begutachtung von Stadt + Handel noch längst nicht dem Worst Case, der aber einer Ab-wägung für die Erforderlichkeit der Planung und des vorliegenden Plan-vorhabens durchaus hätte zu Grunde gelegt werden müssen. Schon der moderate Ansatz von Stadt + Handel kommt aber zu diversen Gefährdun-gen zentraler Versorgungsbereiche. Eine Gefährdung des zentralen Ver-sorgungsbereichs Nebenzentrum Südstadt ist offensichtlich, da eine Umsatzumverteilung von 14 % statt-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** zur Berücksichtigung der Bevölke-rungsentwicklung: siehe Punkt II-14a.4. zur worst-case-Betrachtung der Umsatzumverteilung: siehe Punk-te II-15a.10 und II-15a.13. Siehe zum Umgang mit Globus hinsichtlich der Beeinträchtigun-gen auch die Begründungen zu II-15a.8 und I-11.10. Bezüglich des Gutachtens des Büros Stadt + Handel wird auf die Stellungnahme der BBE Handels-beratung vom 23.07.2018 dazu verwiesen, die als Anlage 4b der Abwägung beigefügt ist.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	findet. Nach ständiger Rechtsprechung stellt bereits eine Umsatzumverteilung von 10 % eine unzulässige Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereiches dar.			
II-31.12	Neben dem zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Südstadt auch der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vogelweide durch das Planvorhaben gefährdet. Zwar weist die Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel auf S. 29 eine Umsatzumverteilung von 9 %, also < 10% aus. In einem solchen Fall, in dem der Gefährdungsbereich nur knapp unterschritten wird, sind die Annahmen jedoch besonders kritisch zu hinterfragen. Es stellt sich heraus, dass die Auswirkungsanalyse von BBE bereits die Umsatzleistung eines Ersatzneubaus mit 1.500 m² Verkaufsfläche des bestehenden …….. aktuell rd. 1.200 m² eingerechnet hat. Für diese Veränderungen gibt es jedoch derzeit lediglich einen Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan. Von „hoher Planreife" kann jedoch nicht schon beim Aufstellungsbeschluss, sondern erst nach dem Offenlagebeschluss eines Bebauungsplans die Rede sein. Erst zu diesem fortgeschrittenerem Stadium der Planung könnte eine solche Planung in einer Umsatzumverteilungsberechnung Berücksichtigung finden. Das Szenario von BBE wird noch unrealistischer vor dem Hintergrund, dass der vorliegende Bebauungsplan erneut die Verkaufsflächen in Halle (Saale) um fast 10.000 m² erhöhen soll. Zumindest ist mit der Erweiterung und damit Konkurrenzfähigkeit des …….. nicht vor der Realisierung des hier relevanten Planvorhabens zu rechnen, sondern es ist viel wahrscheinlicher, dass der ……. bereits	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** 1. zur Gefährdung Zentraler Versorgungsbereiche: siehe Punkt II-15a.8 2. zur Berücksichtigung von Planvorhaben mit hoher Planreife: Zuzüglich zu dem bestehenden Lebensmittelangebot zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenaufnahme wurde in dem BBE-Gutachten berücksichtigt, dass zwischenzeitlich verschiedene Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Halle bereits umgesetzt wurden und zwei weitere Projektvorhaben eine hohe Planreife erreicht haben. Diese beiden Vorhaben, die aus gutachterlicher und städtischer Sicht eine hohe Realisierungschance haben bzw. bereits in der Umsetzung sind, wurden bei der Angebotsdarstellung mit berücksichtigt. Die beiden Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben wurden den Bestandsumsätzen des Hallenser Lebensmittelhandels hinzugerechnet. Bei der Berücksichtigung der zusätzlichen Umsätze durch die beiden Vorhaben wurden mögliche Umsatzumverlagerungen von bestehenden Lebensmittelanbietern eingerechnet. Dies ergibt sich aus dem Fakt, dass im Realisierungsfall der vorstehend beschriebenen Projekte der am jeweiligen Standort zu erwartende Umsatz meist zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	vorher wegen Umsatzverlusten auf Grund des vorliegenden Vorhabens vom Markt ausscheidet (Verträglichkeitsanalyse, Stadt+ Handel, S. 31). Da er jedoch den einzigen strukturprägenden Betrieb des Nahversorgungszentrums darstellt, geht damit auch die Gefährdung des Nahversorgungszentrums einher. Ähnliches gilt für das Nahversorgungszentrum Ammendorf. Hier werden von Stadt + Handel ca. 8 % Umsatzumverteilung angenommen. Auf Grund der Annäherung des kritischen Wertes von 10 % sind auch hier die Grundlagen, die BBE eingestellt hat, kritisch zu beleuchten. Es stellt sich heraus, dass hier sogar eine komplette Neuansiedlung eines bereits bei der Berechnung des Bestandsumsatzes berücksichtigt wurde. Unsere Mandantin hat insofern glaubhaft mitgeteilt, dass eine solche Neuansiedlung, wie auch Stadt + Handel es bereits angenommen hat, unter wirtschaftlichen Aspekten nachvollziehbarer Weise äußerst kritisch gesehen wird, sollte das vorliegende Planvorhaben realisiert werden. Dann würde sich die Neuansiedlung des ……. in Verbindung mit dem ebenfalls geplanten …… Grund eines Überangebotes in der näheren Umgebung selbst mit einer seitens BBE unterstellten Umsatzumverteilung von „nur" ca. 8 % nicht mehr rentieren. Folge wäre, dass der für Ammendorf ausgewiesene Nahversorgungsstandort in seiner geplanten Funktion nicht wirtschaftlich zu betreiben wäre und der Betrieb nach Eröffnung des Vorhabens an der Dieselstraße insgesamt eingestellt werden müsste. Wenn der ….. bzw. das geplante Nahversorgungszentrum für Ammendorf schließt, wird auch der in	durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird. Somit erfolgt nicht nur eine Analyse des IST-Bestandes, sondern eine dynamische Betrachtung des zukünftig zu erwartenden Angebots an Lebensmittelmärkten in Halle. In Bezug auf den Einwand, dass für den im Sachverhalt benannten Ersatzneubau die künftige Verkaufsfläche von 1.500 m², statt der bisherigen 1.200 m² herangezogen wurde und dafür laut Einwender noch nicht von einer „hohen Planreife“ auszugehen war, sei auf den Satzungsbeschluss vom 25.04.2018 verwiesen. Das Vorhaben wird derzeit realisiert. Eine Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der beiden Neuansiedlungen wurde auch in dem Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Acocella angeregt, um mögliche Weiterentwicklungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft besser beurteilen zu können. Da beide Projektvorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (NVZ Vogelweide/ NVZ Ammendorf) liegen, ist insbesondere von einer Stärkung dieser zentralen und für die Nahversorgung wichtigen Lagen auszugehen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der EDEKA-Markt im Nahversorgungszentrum Vogelweide sich mittlerweile im Bau befindet. Ebenso wird das Nahversorgungszentrum Ammendorf mit einem Lebensmittelvollversorger gegenwärtig neu errichtet. Von dem ALDI-Markt auf der Westseite der Merseburger Straße in diesem Nahversorgungs-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	die Jahre gekommene gegenüberliegende Lebensmittelmarkt von den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein, so dass auch hier von einer Betriebsaufgabe auszugehen ist (Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse, S. 32). Damit geht dann eine weitere Gefährdung der Nahversorgungssituation Ammendorfs einher. Hinzu kommt, dass Stadt + Handel die Gefährdung dreier als Nahversorgungsstandortes in der Umgebung gelegenen …… festgestellt haben. Deren Umsatzumverteilung wird deutlich über 10 % liegen (Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse, S. 33), so dass Betriebsaufgaben definitiv zu erwarten sind. Unsere Mandantin konnte dies glaubhaft für den oben genannten …….. im Stadtteil Damaschkestraße vermitteln. Gerade diese Märkte haben eine wichtige fußläufige Nahversorgungsfunktion für die Wohnbebauung, die der Planstandort aufgrund seiner peripheren Lage nicht übernehmen könnte. Wenn diese Märkte aufgegeben würden, wäre daher die wohnortnahe Nahversorgung nachhaltig gefährdet und damit gegen das o.g. Ziel der Raumordnung verstoßen.	zentrum sind keine Absichten bekannt, den Markt zu schließen. Von einer Existenzgefährdung der genannten Zentren und Märkte ist, wie auch im Gutachten der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 belegt, nicht auszugehen. Bezüglich des Gutachtens des Büros Stadt + Handel wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsbertaung vom 23.07.2018 dazu verwiesen, die als Anlage 4b der Abwägung beigefügt ist.		
II-31.13	4. Nicht nur die Ziele der Raumordnung, sondern auch die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013, das sich die Stadt Halle (Saale) selbst gegeben hat, werden durch das Planvorhaben nicht eingehalten. Verstöße gegen das Einzelhandelskonzept führen im Weiteren dazu, dass das Einzelhandelskonzept insgesamt an Bedeutung verliert und die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung nicht mehr übernehmen kann. Nach ständiger Rechtspre-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** siehe Punkt II-14b.5		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	chung kann sich eine Stadt nicht mehr auf ihr Einzelhandelskonzept berufen, um ungewünschte Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern, wenn sie selbst - wie das hier der Fall ist - für die Ansiedlung anderer Einzelhandelsunternehmen gegen ihr Einzelhandelskonzept verstoßen hat. Mit dem hier vorliegenden Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept geht damit einher, dass die Einzelhandelsansiedlungen in Halle (Saale) zukünftig steuerungslos erfolgen können. Zudem hat das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungsleitende Funktion. Im Einzelhandelskonzept heißt es im Grundsatz 1, dass Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen sollten. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Bereiche bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich. Das Vorhaben, das hier geplant wird, liegt unstreitig nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Dass es sich zudem nicht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, wurde bereits ausführlich dargelegt. Dem Vorhaben kann auch die Nahversorgungsfunktion nicht nachgewiesen werden. Dafür müsste die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im fußläufigen 600 m-Radius unter 35 % liegen. Hier liegt der Wert jedoch deutlich jenseits dieser Quote (Stadt + Handel, Verträglichkeitsanalyse, S. 37). Damit steht das Planvorhaben Globus SB-Warenhaus an der Dieselstraße den Zielen und dem Grundsatz 1 des Einzelhandelskon-			

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	zepts der Stadt Halle (Saale) entgegen. Dass das Einzelhandelskonzept offenbar überarbeitet werden soll, kann für die vorliegende Planung noch keine Rolle spielen, da die Überarbeitung noch nicht stattgefunden hat und daher das gegenwärtige Konzept zu Grunde zu legen ist.			
II-31.14	5. Die Planung verstößt nicht nur gegen das Einzelhandelskonzept, das eine städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB darstellt, sondern auch gegen das integrierte Stadtentwicklungskonzept, das eine ebensolche Planung ist. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept ist obendrein sehr aktuell, da es erst am 25.10.2017 verabschiedet wurde. Es heißt hierin für den Bereich der Dieselstraße, dass dort gewerbliche Strukturen etabliert werden sollen. Von Einzelhandel ist keine Rede, erst recht nicht von großflächigem Einzelhandel für nahversorgungsrelevante Sortimente.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Halle 2025 wurde am 25.10.2017 durch den Stadtrat verabschiedet. Es bildet den Rahmen für die Stadtentwicklung der Stadt Halle (Saale) der nächsten Jahre. Aussagen zu einzelnen Nutzungen trifft es in der Regel nicht. Für den Bereich an der Dieselstraße wird im ISEK als teilraumspezifische Leitlinie der Erhalt bzw. die Etablierung gewerblicher Strukturen genannt. Durch die Revitalisierung von fast vollständig brachgefallenen Flächen und die Umnutzung zu einem Einzelhandelsstandort in einem Teilbereich wird diesem Ziel nicht widersprochen, handelt es sich doch auch bei Einzelhandel um eine gewerbliche Nutzung. Für die Sicherung und Weiterentwicklung der Gewerbeflächen östlich der Ottostraße bis zur Merseburger Straße wird der Bebauungsplan Nr. 168 aufgestellt.		**X**
II-31.15	6. Es ist unverständlich, warum trotz der NO2 Schadstoffbelastung durch den lokalen Straßenverkehr (Begründung, S. 19) kein Schadstoffgutachten zu NOX erstattet wurde. Hierin liegt ein Abwägungsfehler.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** In der Begründung auf Seite 19 wird ausgeführt, dass der Straßenverkehr der Hauptverursacher		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Auf S. 52 (Begründung, Umweltbe-richt) heißt es, dass die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens durch die Stadt Halle (Saale) nicht gefor-dert wurde. Dies wird jedoch nicht begründet. Es ist nicht ersichtlich, warum an einer vielbefahrenen Stra-ße im Gewerbegebiet es keines Luft-schadstoffgutachtens bedarf.	der NO_2-Belastung ist. Eine Notwendigkeit für ein Luft-schadstoffgutachten wird daraus nicht begründet. Eine Schadstoff-belastung liegt grundsätzlich nur vor, wenn die Grenzwerte der Luftschadstoffe nach 39. BImschV überschritten werden. Im Zeitraum von 2011 bis 2017 kam es bei der mit über zwei Kilo-meter Entfernung nächstgelege-nen Messstation in der Stadt Halle zu keinen Überschreitungen für Stickstoffoxide. Im Stadtgebiet gibt es mit der hochfrequentierten Pa-racelsusstraße nur einen Ort, an dem überhaupt die Grenzwerte für Stickstoffoxide bis 2017 leicht überschritten wurden. Eine vielbefahrene Straße in ei-nem Gewerbegebiet erfordert nicht automatisch ein Luftschadstoffgut-achten. Warum dies so sein sollte, wird nicht ersichtlich. Zudem ist die Dieselstraße mit 11571 Fahrzeugen am Tag (DTV nach VISUM-Modell) weit weniger stark befahren, als andere Straßen im Stadtgebiet, an welchen Luft-überwachungsstationen eingerich-tet wurden (z.B Merseburger Stra-ße/Riebeckplatz mit 23644 Fahr-zeugen am Tag). Ein zusätzliches Schadstoffgutach-ten ist aus dieser Sachlage heraus nicht notwendig.		
II-31.16	7. Auf S. 24 der Begründung unter Punkt „Altlasten" heißt es, dass Emp-fehlungen für den Umgang mit dem Aushubmaterial gegeben worden seien. Die Altlastenbehandlung auf dem kontaminierten Vorhabengrund-stück ist jedoch elementar für die Planung. Insofern fragt sich, wie ver-bindlich diese Empfehlungen ge-macht worden sind und ob sie Be-standteil des Durchführungsvertra-ges geworden sind. Hierzu fehlen	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im vorhabenbezogenen Bebau-ungsplan sind im Abschnitt „2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ so-wohl die Fläche, deren Böden nachweislich mit umweltgefähr-denden Stoffen belastet sind, als auch die Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen um-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	Aussagen in der Begründung.	gegangen wurde, zeichnerisch definiert (Übernahme aus dem Altlastengutachten). In den textlichen Festsetzungen sind im Abschnitt „II. Kennzeichnungen“ Maßnahmen zum Umgang mit dem Aushubmaterial sowie der Erhalt von Grundwassermessstellen beschrieben. Auflagen und Anweisungen der zuständigen Behörden zu Altlastensanierungen sind allein schon verbindlich. Eine Aufnahme in den Durchführungsvertrag ist daher nicht notwendig.		
II-31.17	8. Auf S. 25 der Begründung unter „Vorhabenbeschreibung" wird auf eine Anlage zur Begründung hingewiesen, die Systemgrundrisse und Systemansichten umfasst. Diese Angabe lässt vermuten, dass die ebenfalls den Offenlageunterlagen beigegebene Planung „Systemgrundrisse/Systemansichten" nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Dennoch trägt die Planung die Überschrift „Stadt Halle (Saale) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177". Zudem ist durchaus üblich, dass Ansichten und Schnitte Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind. Diese Unterscheidung, ob die Planung Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder lediglich Anlage zur Begründung ist, ist elementar insofern, als Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlich sind, während eine Anlage zur Begründung lediglich eine Empfehlung, eine Möglichkeit, eine Information für die Bürger darstellen würde. An solch elementarer Stelle ist die Planung also unbestimmt und miss-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, also des Bauleitplans, sind jedenfalls im Verfahren nach § 12 Abs. 3a BauGB ein Plan mit zeichnerischen und textlichen mit Festsetzungen, in der Einwendung Rechtsplan genannt, und ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem den Gegenstand des Bebauungsplanes bildenden Vorhaben. Diese Unterlagen waren Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus sind der Öffentlichkeit „Systemgrundrisse/ Systemansichten“ zur Kenntnis gegeben worden, die als „Anlage zur Begründung“ gekennzeichnet wurden. Diese Zeichnungen sollen nicht Bestandteil der Satzung werden, sondern dienen nur der Veranschaulichung des Vorhabens zu Informationszwecken. Ein Verfahrensfehler ist hierin nicht zu erkennen, denn die Unterlagen widersprechen den sonstigen Planunterlagen nicht, sondern konkretisieren sie. Die erforderlichen Unterlagen sind öffentlich ausgelegt worden und		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	verständlich. Dies führt zur Unwirk-samkeit des Bebauungsplans, sollte nicht in einer erneuten Offenlage klargestellt werden, was tatsächlich Gegenstand des Rechtsplans sei soll.	es wird auch hinreichend deutlich, welche Bedeutung und Funktion die genannte Anlage hat. Es ist nicht notwendig, die Unter-lagen, die eindeutig nicht Teil der Satzung sind, als nicht Gegen-stand der Satzung zu bezeichnen.		
II-31.18	9. Gemäß S. 28 der Begründung unter „Art der baulichen Nutzung" umfasst das Sondergebiet den ge-samten Geltungsbereich. Insofern ist unklar, wieso auch die Maßnahmen-flächen, beispielsweise für die Zahneidechse, im Sondergebiet lie-gen müssen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Welchen genauen Einwendungs-grund der Einwendung mit den beiden durch „insofern“ verbunde-nen Sätzen verfolgt, ist nicht ein-deutig zu erkennen. Die Überlagerung der Festset-zung zur Art der baulichen Nut-zung (Sondergebiet) mit einer Maßnahmenfläche ist rechtlich möglich. Derartige Maßnahmen-flächen (hier für den Artenschutz) sind Bestandteil des Sonderge-biets und können somit ein Ele-ment der für die Nutzung des Grundstücks erforderlichen (Aus-gleichs)-Maßnahmen (hier für den Artenschutz) sein.		**X**
II-31.19	Zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist zudem zu sa-gen, dass sie unbestimmt sind, weil das Verhältnis der einzelnen Fest-setzungen untereinander nicht klar ist. So sind die Festsetzungen unter 1.2.2 und 1.3.2 vom Wortlaut nahezu identisch und unterscheiden sich lediglich in den Flächengrößen. Es wird nicht deutlich, welche Festset-zung nun gilt. Ob die eine Festset-zung für das SB-Warenhaus und die andere für die Shop-Zone gelten soll, geht aus dem Wortlaut der Festset-zungen, der - wie gesagt - identisch ist, nicht hervor. Die Festsetzungen sind daher isoliert nicht verständlich. Damit sind sie unbestimmt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die beiden Festsetzungen sind bestimmt und ergänzen in der Festsetzungssystematik die spezi-fischen Sortimentsfestsetzungen in 1.2.1 und 1.3.1. Es handelt sich nicht um isolierte Festsetzungen, sondern systematisch um solche der Abschnitte 1.2 respektive 1.3.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-31.20	10. Aus den Darlegungen in der Begründung wird nicht hinreichend deutlich, ob der Vorhabenträger eine vollständige Durchführung bzw. Kostenübernahme für alle von seinem Vorhaben ausgelösten Erschließungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag übernimmt. Es wird z.B. nirgendwo erwähnt, dass der Vorhabenträger auch die Fußgängerinsel an der Ausfahrt Dieselstraße (Begründung, S. 35) erstellt oder bezahlt. Die komplette Kostenübernahme ist jedoch aus Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten unabdingbar. Um dies zu überprüfen, ist die Offenlage des Durchführungsvertrages im Rahmen einer erneuten Offenlege erforderlich (dazu bereits oben).	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Gegenstand des Verfahrens nach § 12 BauGB ist die Konkretisierung eines näher bestimmten Vorhabens, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Kostentragung im Einzelnen ist städtebaulich ohne Belang. Vor dem Satzungsbeschluss wurde zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger geschlossen. In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie alle zugehörigen Erschließungs- und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist ganzheitlich auf eigenen Kosten zu verwirklichen.		**X**
II-31.21	11. Auf S. 34 der Begründung heißt es zu den Verkehrsverhältnissen, dass der Knotenpunkt Merseburger Straße/Damaschkestraße/Dieselstraße bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr in ausreichender Qualität bewältigt werden kann. Der Knotenpunkt ist auch heute bereits an seiner Kapazitätsgrenze, und es sollen höhere Wartezeiten von bis zu 150 Sekunden in Kauf genommen werden. Dies ist unverhältnismäßig. Hier hätte der Vorhabenträger eine verkehrlich komfortablere Lösung zur	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das umliegende Hauptstraßennetz ist für die hier betrachteten Verkehrsmengen ausgelegt. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte (KP), wobei der KP Merseburger Straße/Dieselstraße/ Damaschkestraße durchaus als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergän-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Verfügung stellen müssen. Hinzu kommt, dass die Ausführungen zur teilweisen Lösung des Konflikts durch ein angebliches Stadtbahnprogramm unverständlich sind. Es ist unklar, was gemeint ist, wenn es in der Begründung heißt, dass bis zum Umbau des Knotenpunktes im Zuge des Stadtbahnprogramms die daraus unter laufender Beobachtung notwendigen und angemessenen Maßnahmen vorgenommen würden. Es wird nicht deutlich, ob und wie der Konflikt, dass der Verkehr, den das Vorhaben induziert, nicht mehr in ausreichender Qualität bewältigt werden kann, gelöst wird. Es steht zu befürchten, dass hier verklausuliert werden soll, dass er gar nicht gelöst wird.	zungen vom 27.11.2017) weist jedoch nach, dass mit Anpassungen des Knotenpunktes eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht wird und die prognostizierten Verkehrsmengen in ausreichender Qualität abgewickelt werden können. Dies wird im Kapitel 7.3.1. auch in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotens reichen von reinen Parameteranpassungen der Lichtsignalanlagen, über die anderweitige Freigabe nicht benötigter Straßenbahnfanforderungen bis zu einer Erhöhung der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche, die notwendige Leistungsfähigkeit herstellenden, Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Verkehrsbehörde. Das Stadtbahnprogramm umfasst verschiedene im Zusammenhang mit der Straßenbahn bestehenden Straßenbauprojekte in der Stadt Halle. Für den Abschnitt Merseburger Straße Mitte wurde der Variantenbeschluss vom Stadtrat in 2018 gefasst (Beschluss Nr. VI/2017/03256). Im Zuge dieser Baumaßnahme wird der Knotenpunkt Merseburger Straße/ Dieselstraße grundlegend umgebaut. Die Anpassungsmaßnahmen des Knotenpunktes im Zuge der Umsetzung des Vorhabens sind also nur bis zu diesem Umbau notwendig. Wie bei jeder Anpassung im Verkehrsnetz wird im Sinne eines Monitorings natürlich überprüft, ob die durchgeführten Maßnahmen die gewünschten und notwendigen Effekte erzielen.		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		In den Planungen zum grundhaften Umbau des Knotenpunktes im Zuge des Stadtbahnprogramms ist das Vorhaben bereits berücksichtigt.		
II-31.22	12. Die Anzahl von 900 Pkw-Stellplätzen ist überzogen und erreicht selbst bei der in der Begründung auf S. 36 erwähnten großzügigen Berechnung bereits nahezu das obere Ende. Zudem soll es sich noch um überbreite Stellplätze handeln, was zu einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch führt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Der § 48 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) regelt, dass die notwendigen Stellplätze für Bauvorhaben auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. Als Richtzahl für großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten wird in Anlage 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) ein 1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche genannt. Demzufolge sind für den geplanten Neubau mit allen geplanten Nutzungen zwischen 556 – 1.074 Stellplätze erforderlich. Bei Festlegung der tatsächlichen Anzahl der zu errichtenden Stellplätze sind nach Stellplatzsatzung „… die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung dies erfordern oder gestatten.“ Im Plangebiet werden insgesamt ca. 900 PKW-Stellplätze hergestellt. Dieser Wert entspricht den Vorgaben der Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale). Die Orientierung im oberen Bereich des Richtzahlspektrums liegt in dem speziellen Betreiberkonzept begründet, dass von einer höheren Verweildauer von Kunden im SB-Warenhaus		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		ausgeht. Dies ist zum einen begründet durch die Verkaufsflächengröße zum anderen aber auch durch die Arrondierung des SB-Warenhauses mit weiteren attraktiven Angeboten (hauseigene Gastronomie, zusätzliche Verkaufs- und Dienstleitungseinrichtungen in der vorgelagerten Shopzone). Entsprechend des Rahmens durch die Stellplatzsatzung kann nicht von zu vielen Stellplätzen gesprochen werden. Auch wenn in der Begründung das Wort überbreit verwendet wurde, bedeutet dies nicht, dass die Stellplätze zu breit sind. Die Stellplätze sollen lediglich breiter als in Deutschland in der Regel ausgeführt werden, was angesichts der steigenden Anteil von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und immer breiter werdender Fahrzeuge nicht mehr als ein zusätzliches Angebot darstellt. Das Vorhaben hält die Vorgaben des §17 Baunutzungsverordnung ein und ist mit anderen großflächigen Einzelhandelsvorhaben, welche regelmäßig sehr flächenintensiv sind, vergleichbar.		
II-31.23	Auch ist es unrealistisch, als ÖPNV-Anbindung eine 450 m entfernte Stadtbahnhaltestelle heranzuziehen. Welcher Senior mit Einkaufstüten belastet eine solche Distanz zu Fuß zurücklegen soll, ist nicht bekannt.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle liegt innerhalb der im Nahverkehrsplan angestrebten fußläufigen Entfernungen. Diese betragen für die zentrumsnahen verdichteten Wohngebiete und die Großwohnsiedlungen 500 m, für die gering verdichteten äußeren Wohngebiete 800 m.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
II-31.24	13. Die artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind fehlerhaft. Wenn erst am neu zu errichtenden Gebäude sechs Fledermaus-Kästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten sind, ist fraglich, wie die zeitliche Lücke vom Abriss der alten Gebäude bis zum Bau der neuen Gebäude geschlossen werden soll. Im Artenschutzrecht ist es elementar, dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs (hier: Abriss) wirksam sind. Es hätte also dafür Sorge getragen werden müssen, dass Fledermaus-Kästen bereits vor Abriss der Altgebäude im Plangebiet vorhanden und wirksam sind.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Gebäude wurden nur von Einzeltieren und hauptsächlich als Hang- und Fraßplatz genutzt (nur vereinzelte Nachweise von Kot- und Fraßspuren). In diesem Zusammenhang ist die Nutzung der Gebäude als Tages- und Sommerquartier durch einzelne Tiere wahrscheinlich. Eine Nutzung durch größere Ansammlungen von Individuen ist nicht zu erwarten. Insgesamt besitzen die Gebäude keine Funktion als Wochenstube oder Winterquartier, weshalb ein Verlust dieser essentiellen Habitatfunktionen ausgeschlossen wird. Für die die Gebäude nachweislich und hauptsächlich als Hang- und Fraßplatz nutzenden Fledermäuse im Plangebiet wird angenommen, dass sie für den Bauzeitraum problemlos auf andere Standorte im städtischen Umfeld ausweichen können. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der vorübergehend wegfallenden Hang- und Fraßplätze auf dem Globus-Gelände für die in der Umgebung jagenden Fledermäuse werden nicht erwartet. Zur langfristigen Sicherung der vereinzelt genutzten Tagesquartierplätze ist die Errichtung der Fledermauskästen auf dem Gelände vorgesehen. Nach dem Anbringen der Kästen ist die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten – mit einer kurzen bauzeitlichen Unterbrechung – am gleichen Standort vollständig wiederhergestellt. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes ergibt sich demnach nicht.		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
II-31.25	Die Festsetzungen zur Aufwertung der Brachfläche als Zauneidechsen-habitat sind unbestimmt und daher unwirksam. Es wird nicht hinreichend spezifiziert, wie die „Wirksamkeit als Kompensationsfläche zum Eingriffs-zeitpunkt" sichergestellt werden soll. Hier hätte genau beschrieben wer-den müssen, was für die Wirksamkeit als Kompensationsfläche erforderlich ist. Ansonsten ist die Festsetzung nicht erfüllbar, weil ihr Inhalt unklar ist, so dass sie unbestimmt und un-wirksam ist. Gleiches gilt für den nächsten Satz, in dem es heißt, dass auf dieser Fläche „Biotopverbesse-rungsmaßnahmen und Habitatgestal-tungen entsprechend der artspezifi-schen Ansprüche der Zauneidechse" durchzuführen seien. Es ist völlig unklar, was damit gemeint ist. Dies hätte ausführlich beschrieben oder zumindest in der Begründung erläu-tert werden müssen. Eine solche Festsetzung ist auf Grund von Unbe-stimmtheit unwirksam. Wenn aber zentrale Festsetzungen zum Artenschutz unwirksam sind, ist die artenschutzrechtliche Problema-tik nicht bewältigt und der Bebau-ungsplan damit nicht umsetzbar. Er verstößt damit gegen § 1 Abs. 3 BauGB und ist nicht erforderlich. Dies gilt erst recht vor dem Hinter-grund, dass die artenschutzrechtliche Problematik hier nicht nur neben-sächlich ist. Im Artenschutzbeitrag wird von bis zu 200 Individuen der Zauneidechse auf dem Plangrund-stück gesprochen. Die Zauneidechse ist streng geschützt und planungsre-levant. Es hätte hier genauer Anwei-sungen bedurft, wie die entspre-chende Fläche herzurichten und zu pflegen ist. Nur auf diese Weise hät-te man auf Bebauungsplanebene den erforderlichen Nachweis bringen	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die benannte Festsetzung formu-liert, dass die Kompensationsflä-che entsprechend der artspezifi-sche Ansprüche der Zau-neidechse hergestellt werden müssen. Dies ist somit mehr als eindeutig in Zweck und Weise formuliert worden, eine Ausformu-lierung der komplexen Anforde-rungen unterliegt der spezifischen fachlichen Festlegungen. Die Art entspricht zudem den landesweit verwendeten Festsetzungsformu-lierungen zur „Pflege und des dauerhaften Erhalts von Pflan-zungen“. Durch die Formulierung „Wirk-samkeit als Kompensationsfläche zum Eingriffszeitpunkt“ wird dabei der Zeitpunkt sichergestellt, zu dem die Kompensationsfläche einsatzfähig sein muss. Artenschutz wird durch andere Rechtssysteme (BNatSchG) ab-schließend geregelt. Ein Bebau-ungsplan kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB lediglich flächenbezo-gene Maßnahmen aufnehmen. Ein Bebauungsplan kann somit nur sicherstellen, dass Maßnahmen umsetzbar sind, was in diesem Fall gegeben ist. Die Prüfung der Kompensations-fläche, ihre Eignung und ob arten-schutzrechtliche Verbotstatbe-stände hinsichtlich der Zau-neidechse in der Tat vermieden werden können, unterliegt der Un-teren Naturschutzbehörde. Die Habitatgestaltung wurde auf Grundlage eines Gestaltungskon-zeptes eines Büros für Umwelt-planung (Seils, 2017) bereits in		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	können, dass die Umsetzung des Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach sich ziehen wird. Bei derart unbestimmten Festsetzungen, wie es die vorliegenden sind, kann jedoch nicht überprüft werden, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich der Zauneidechse in der Tat vermieden werden können.	Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.		
II-31.26	Hinzu kommen Ungenauigkeiten im Artenschutzbeitrag. Hier ist von mit der Vogelschutzwarte Steckby abgestimmten Schwellenwerten die Rede (Artenschutzbeitrag, S. 6 f.). Wenn Schwellenwerte angewendet werden sollen, hat dies gravierende Folgen, weil für unter den Schwellenwerten liegende Beeinträchtigungen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geprüft werden. Daher müssen solche Schwellenwerte nicht nur mit der entsprechenden Vogelschutzwarte, sondern auch mit den entsprechenden Fachbehörden und Experten auf Landes- und Bundesebene abgestimmt sein und in entsprechenden Fachkonventionen niedergelegt sein. Sonst darf darauf nicht zurückgegriffen werden.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die in der Artenschutzliste Sachsen-Anhalts genannten Schwellenwerte wurden mit dem Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt und der Vogelschutzwarte Steckby, als Teil des Landesamtes für Umweltschutz, eng abgestimmt. Die Artenliste und Schwellenwerte stellen als allgemein gültige und auf Landesebene abgestimmte Fachkonvention in den Genehmigungsverfahren auf Bundes- und Landesebene die gemeinhin anerkannte Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Land Sachsen-Anhalt dar.		**X**
II-31.27	Auch ist unklar, inwiefern die Zerstörung von Gelegen der Vögel außerhalb der Kernbrutzeit keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand erfüllen sollte (dazu Artenschutzbeitrag, S. 19). Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand der Tötung wildlebender Tiere oder ihrer Entwicklungsformen ist erfüllt, wenn Bruten von europäischen Vogelarten zerstört werden. Ob dies eine besonders frühe oder eine Zweitbrut ist, ist nicht relevant. Daher muss die Bauzeitenbeschränkung auch darauf abstellen, dass Früh- oder Zweitbruten nicht beeinträchtigt werden. Die	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Im Artenschutzbeitrag wird auf Seite 19 an keiner Stelle formuliert, dass dies keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand erfüllt. Im Artenschutzbeitrag wurde neben der Vermeidungsmaßnahme 1_{VCEF} – Bauzeitenbeschränkung, die sich auf die Kernbrutzeiten konzentriert, die Maßnahme 3_{VCEF} Gebäudekontrolle auf Fledermausbesatz und besetzte Nester festgelegt. Sollten also auch au-		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	entsprechende Vermeidungsmaß-nahme ist damit nicht ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstat-bestände zu vermeiden.	ßerhalb der Kernbrutzeiten vor dem Gebäudeabriss Bruten fest-gestellt werden, wird die Unte-re/Obere Naturschutzbehörde darüber informiert und der weitere Verfahrensweg geklärt. Die Vor-gaben des § 39 BNatSchG sind zu erfüllen. Diese geltenden artenschutz-rechtlichen Grundsätze bei Ge-bäudeabbrüchen und Vegetati-onsbeseitigung in Begleitung durch Gutachterbüro und die Na-turschutzbehörden werden seit Jahren in Deutschland unzählige Male im Rahmen der geltenden Gesetze angewandt.		
II-31.28	14. Die Aussagen zum Lärmimmissi-onsschutz sind nicht belastbar, da die Schutzwürdigkeit der Umge-bungsbebauung nicht korrekt erfasst wurde. Betrachtet man ein Luftbild, erkennt man, dass nördlich der Dieselstraße um die Roßbachstraße sich reine Mehrfamilienhausbebauung befindet. Dass trotzdem eine Zwischenwertbil-dung für den Immissionsort 5 an der Dieselstraße 136 durchgeführt wird, wird im Schallschutzgutachten nicht hinreichend begründet. Das angeb-lich direkt angrenzende Gewerbege-biet liegt jenseits der Dieselstraße. Inwiefern allein der NETTO- Markt in der Nachbarschaft eine Zwischen-wertbildung ermöglicht, hätte näher dargelegt werden müssen. Zum Bei-spiel ist relevant, ob er überhaupt in der Nachtzeit betrieben wird, sonst hätte zumindest keine Zwischen-wertbildung für die Nachtzeit durch-geführt werden dürfen. Hinzu kommt, dass unmittelbar west-lich angrenzend sich ein großes rei-nes Wohngebiet mit Mehrfamilien-hausbebauung anschließt. Es hätte	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die vorgebrachten Annahmen zur Zwischenwertbildung sind nicht richtig und unbegründet. Für das Gebiet südlich der Die-selstraße im Bereich zwischen Merseburger Straße und Ot-tostraße befindet sich der Bebau-ungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ in der Aufstellung. In diesem Bereich sowie auch nördlich der Diesel-straße zwischen Ottostraße und Bahntrasse befinden sich aus-schließlich gewerblich genutzte Flächen. Unter anderem befindet sich nörd-lich des Plangebietes ein deutlich auf die Wohnbebauung wirkendes Heizkraftwerk, dessen Schal-limmissionsprognose zu aktuellen Genehmigungen nach Bun-desimmissionsschutzgesetz (BImSch-Verfahren) in das Lärm-gutachten zum vorhabenbezoge-nen Bebauungsplan Nr. 177 ein-geflossen sind. Die Zwischen-wertbetrachtung für die in seinem		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sichtigt	
			J	N
	dann zumindest auch ein weiterer Immissionsort in diesem Wohngebiet gesetzt werden müssen, der dann mit den Immissionswerten von reinem Wohngebiet hätte ausgestattet werden müssen. Ähnliches gilt für den Immissionsort 2 an der Gustav-Bachmann-Straße 18. Auch hier ist nicht klar, ob die Nachbarschaft zu Gewerbe überhaupt zu einer Störung führt, die eine Zwischenwertbildung erlaubt und erst recht nicht, ob dies auch zur Nachtzeit so ist. Zudem grenzen auch hier im Westen ausgedehnte Wohngebiete an, in denen dann zumindest ein weiterer Immissionsort mit der Schutzwürdigkeit eines Wohngebiets hätte gesetzt werden müssen. Infolgedessen sind auch die weiteren Berechnungen und Ausführungen im Lärmimmissionsschutzgutachten fehlerhaft. Auf S. 44 der Begründung heißt es, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm durch die zu beurteilende Anlage lediglich am Immissionspunkt 8 weniger als 6 dB unterschritten werde. Dies setzt aber gerade voraus, dass die Immissionsorte 2 und 5 die o.g. geminderte Schutzwürdigkeit haben. Haben sie diese nicht, ist der Immissionsrichtwert durch das Planvorhaben auch hier nicht um mehr als 6 dB unterschritten. Es läge dann keine Irrelevanz vor und die Geräuschvorbelastung müsste eingestellt werden. Dies kann ohne Weiteres sehr schnell zur Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen.	Einflussgebiet liegenden Wohngebiete ist somit gerechtfertigt und wurde so auch von der oberen Immissionsschutzbehörde im BImSch-Verfahren zum Heizkraftwerk angewendet. Der Netto-Markt ist für eine Beurteilung der örtlichen Situation in diesem Zusammenhang als nur eine der verschiedenen gewerblichen Nutzungen unbedeutend. Ebenso ist dem Wohngebiet keine Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebietes zu attestieren. Auch dies wurde bereits in den Schallgutachten zu den BImSch-Verfahren zum Heizkraftwerk von der Genehmigungsbehörde so bestätigt. Ausschließlich eine Luftbildbetrachtung ist für eine Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten daher ungeeignet. Im der Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer, 2017) ist im Abschnitt 3 „Schutzwürdige Umgebung und Immissionsorte“ die Begründung für die vorgenommene Zwischenwertbildung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 2 – Gustav-Bachmann-Straße 18 – und IO 5 – Dieselstraße 136 – dargestellt: *Die zum Wohnen dienenden Immissionsrichtwerte können gemäß TA Lärm auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet sollen dabei nicht überschritten werden.* *Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gemengelagesituation wurde für die Immissionsorte IO 2 und IO 5 eine Zwischenwertbildung durchgeführt und die Immissionsricht-*		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		werte auf 58 dB(A) im Tagzeit-raum und 43 dB(A) im Nacht-zeitraum erhöht. Diese Festlegungen wurden mit der betroffenen Genehmigungs-behörde abgestimmt. Für den Immissionsort IO 5 – Die-selstraße 136 – sind in der Schall-immissionsprognose im Abschnitt 4.4 „Untersuchungsergebnisse und Beurteilung“ Beurteilungspe-gel für den Tagzeitraum von L_r = 45 dB(A) und für den Nachtzeit-raum von L_r = 35 dB(A) angege-ben. Für das Gebiet mit Wohnbebau-ungen westlich des Immissionsor-tes IO 5 – Dieselstraße 136 – be-steht kein Bebauungsplan. Bei der vorhandenen Nutzung ent-spricht die Schutzwürdigkeit des Gebietes einem Allgemeinen Wohngebiet. Bei den westlich vom Immissions-ort IO 5 – Dieselstraße 136 – ge-legenen Bebauungen mit Wohn-nutzungen ergeben sich aufgrund der größeren Entfernung und der Abschirmwirkung durch die Ge-bäude geringere Beurteilungspe-gel gegenüber dem Immissionsort IO 5. Damit werden bei diesen Bebauungen die Immissionsricht-werte für Allgemeine Wohngebie-te nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mehr als 6 dB unterschritten. Für den Immissionsort IO 2 – Gustav-Bachmann-Straße 18 – sind in der Schallimmissionsprog-nose im Abschnitt 4.4 „Untersu-chungsergebnisse und Beurtei-lung“ Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von L_r = 40 dB(A) und für den Nachtzeitraum von L_r = 37 dB(A) angegeben. Für das Gebiet mit Wohnbebau-ungen westlich des Immissionsor-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		tes IO 2 – Gustav-Bachmann-Straße 18 – besteht kein Bebauungsplan. Bei der vorhandenen Nutzung entspricht die Schutzwürdigkeit der Flächen südlich des Grenzbereiches zum Gewerbegebiet nach Bebauungsplan Nr. 168 einem Allgemeinen Wohngebiet. Bei den westlich vom Immissionsort IO 2 – Gustav-Bachmann-Straße 18 – gelegenen Bebauungen mit Wohnnutzungen ergeben sich aufgrund der größeren Entfernung und der Abschirmwirkung durch die Gebäude geringere Beurteilungspegel gegenüber dem Immissionsort IO 2. Damit werden bei diesen Bebauungen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) um mehr als 6 dB unterschritten. Im sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ und der dazu durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung wurde die anzunehmende Beeinflussung durch das Gewerbegebiet auf den sehr nah am Gewerbegebiet liegenden IO 2 bestätigt. Verursacher ist vor allem nächtlicher Verkehr durch einen Tanzclub und ein im Schichtbetrieb arbeitenden Hersteller. Auch hier ist somit die Zwischenwertbildung durch die direkte Nachbarschaftslage zum Gewerbegebiet gerechtfertigt. Für die vorgenommene Zwischenwertbildung der Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten IO 2 – Gustav-Bachmann-Straße 18 – und IO 5 – Dieselstraße 136 – wurden die Angaben aus TA Lärm, Nr. 6.7 Gemenge-		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		lagen berücksichtigt. Der Beurteilungspegel L_r an diesen Immissionsorten liegt um mehr als 6 dB unter den festgelegten zulässigen Immissionsrichtwerten. Anders als in der Einwendung vorgebracht, kommt es bei den genannten Immissionsorten zu deutlichen Beeinträchtigungen aus den verschiedenen Gewerbelagen der Umgebung des Plangebietes. Welche Bereiche mit „auch hier im Westen ausgedehnte Wohngebiete“ gemeint ist, lässt sich nicht nachvollziehen. Die Immissionsorte für das Planvorhaben wurden nach den allgemein gültigen Verfahrensweisen für Schalltechnische Untersuchungen gewählt.		
II-31.29	Daher liegt hier versteckt in der Beurteilung der geminderten Schutzwürdigkeit von Immissionsorten eine Lücke in der Erhebung der Lärmbelastung vor. Diese gilt es im Rahmen einer Überarbeitung des Lärmgutachtens zu schließen. Des Weiteren stellt sich die Frage, inwiefern der Lärm des Ab- und Anfahrtsverkehrs noch im Rahmen der "TA-Lärm (Nr. 7.4) zu berücksichtigen ist. So findet-z.B. an der Ausfahrt Ottostraße nach Süden bis zum Immissionsort 2 kaum Vermischung mit sonstigem Verkehr statt, so dass zu fragen wäre, inwiefern der Ab- und Anfahrtsverkehr hinzuzurechnen wäre.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Bei den Angaben in TA Lärm Nr. 7.4 Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen ist bei den Bedingungen zur Prüfung von organisatorischen Maßnahmen für Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen eine UND-Verknüpfung enthalten. Das bedeutet, dass sowohl • der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht wird, • keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und • die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden. Aus den Angaben in der Schallimmissionsprognose (Kurz und		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Fischer GmbH, 17.08.2017) im Abschnitt 5 „Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum“ und den Anlagen 5.1 und 5.2 wird ersichtlich, dass sich durch den zusätzlichen Verkehr im südlichen Bereich der Ottostraße der Beurteilungspegel um weniger als 3 dB erhöht, so dass keine Berücksichtigung erfolgen muss. Inwiefern hier keine Vermischung mit dem sonstigen Verkehr, wie in der TA Lärm beschrieben, stattfinden sollte, bleibt unbegründet. Zudem lassen die schwierigen örtlichen Gegebenheiten der südlichen Ottostraße und der weiteren Straßenführung zur nächsten Hauptstraße wenig bis keinen Ab- und Anfahrtsverkehr über diese Relation erwarten. Eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose ist daher nicht notwendig.		
II-31.30	Es heißt zudem auf S. 49, dass im Durchführungsvertrag Maßnahmen und organisatorische Regelungen zum Schallimmissionsschutz vereinbart werden. Für die Bewältigung des Lärmkonflikts sind jedoch verbindliche Festsetzungen erforderlich. Hier reichen vertragliche Maßnahmen, die zudem in der Offenlage nicht der Bevölkerung zur Kenntnis gegeben werden, nicht aus.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz sind im Kapitel 7.8.1 der Begründung beschrieben. Dort heißt es: *Um einen Schutz vor den hohen und planbedingt noch einmal geringfügig erhöhten Beurteilungspegeln (Lärmpegel) zu ermöglichen und schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen zu vermeiden, werden für die Gebäude Dieselstraße 134 – 136 passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese können in Form eines vorhabenbezogenen*		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Lärmsanierungsprogrammes erfolgen, welches für die betroffenen Nutzungseinheiten die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen (i.d.R. Einbau von Schallschutzfenstern) vorsieht. Die tatsächliche Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen sowie ihr Umfang richten sich nach der Schutzbedürftigkeit vorhandener Räume in Bestandsgebäuden sowie der hier vorhandenen Schalldämmmaße von Außenbauteilen. Da sich die Grundstücke außerhalb des Plangebietes befinden, wird sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt verpflichten, die Kosten des Lärmsanierungsprogramms zu übernehmen. Da die beeinträchtigten Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen, sind Festsetzungen zur Bewältigung des Lärmkonfliktes nicht möglich. Die Lösung über Festlegung im Durchführungsvertrag, in dem die Durchführung des Vorhabens grundsätzlich geregelt wird bzw. sich der Vorhabenträger zur Umsetzung mit allen dazugehörigen Teilaspekten verpflichtet, ist mittlerweile eine fachlich anerkannte Vorgehensweise.		
II-31.31	15. Die Planunterlagen lassen einen landschaftspflegerischen Begleitplan vermissen. Die Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nirgendwo zusammenhängend beschrieben. Es wird zudem nicht dargelegt, dass der Vorhaben-	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Ein landschaftspflegerischer Begleitplan ist für bauleitplanerische Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG nicht erforderlich. Die Planung und die durch sie verursachten Eingriffe sind auch		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	träger diese Maßnahmen finanziert oder durchführt. Es ist auf S. 48 unter Punkt „Durchführungsvertrag" lediglich davon die Rede, dass der Vertrag die Umsetzung der Pflanzgebote regele. Hier sollte explizit auf die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen eingegangen werden, die zudem in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden sollten.	nicht derart umfangreich, dass ein landschaftspflegerischer Begleitplan ein zusätzliches hilfreiches Beiwerk darstellen würde. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht ausreichend beschrieben. Eine Zusammenhängende Beschreibung ist nicht erforderlich, da zur Planung nur artenspezifischer Ausgleich notwendig ist. Die Maßnahmen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt und in einem Maßnahmenplan als Bestandteil zum Durchführungsvertrag ausgewiesen. Darüber hinaus wurden die grünordnerischen Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle verbindlich vereinbart. In dem Durchführungsvertrag wurde die Sicherung der Umsetzung und die Tragung der Kosten ganzheitlich für alle vom Vorhabenträger verursachten Maßnahmen verbindlich vereinbart.		
II-31.32	16. Im Umweltbericht heißt es auf S. 64 in der Tabelle, dass Schwellenwerte zur Schutzpflicht für Gesundheit und Eigentum nicht überschritten würden. Dies ist nicht korrekt. Zumindest an einem Immissionsort überschreitet der Verkehrslärm nachts die Gesundheitsgefährdungsgrenze von 60 dB (A}.	**Wird berücksichtigt.** Die Anmerkung ist korrekt. An der Südfassade der Gebäude Dieselstraße 134 – 136 werden in Teilbereichen die Werte von 60 dB(A) nachts überschritten. Die Werte 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum herangezogen. Die Schwellenwerte werden jedoch bereits ohne Berücksichtigung des Planvorhabens überschritten. Durch das Vorhaben werden diese Werte noch	**X**	

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		einmal geringfügig erhöht. Um einen Schutz vor den im Bestand bereits hohen und planbedingt noch einmal geringfügig erhöhten Beurteilungspegeln (Lärmpegel) zu ermöglichen und schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Nutzungen zu vermeiden, werden für die Gebäude Dieselstraße 134 – 136 passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Diese werden in Form eines vorhabenbezogenen Lärmsanierungsprogrammes erfolgen, welches für die betroffenen Nutzungseinheiten die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen (i. d. R. Einbau von Schallschutzfenstern) vorsieht. Die tatsächliche Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen sowie ihr Umfang richten sich nach der Schutzbedürftigkeit vorhandener Räume in Bestandsgebäuden sowie der hier vorhandenen Schalldämmmaße von Außenbauteilen. Da sich die Grundstücke außerhalb des Plangebietes befinden, wird sich der Vorhabenträger in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt verpflichten, die Kosten des Lärmsanierungsprogramms zu übernehmen. Der Umweltbericht wird dementsprechend redaktionell ergänzt.		
II-31.33	17. Es wird an mehreren Stellen der Planunterlagen davon gesprochen, dass durch Werbe- und Beleuchtungsanlagen Lichtimmissionen entstehen. Auf S. 68 des Umweltberichtes heißt es, dass deren Umfang erst im Rahmen der folgenden Objekt- und Freianlagenplanung genau spezifiziert werden könne. Dies ist bei einem	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Ein Vorhaben- und Erschließungsplan muss nicht die Lichtstärke von Leuchtmitteln abschließend klären. Aus den Distanzen zwischen der Wohnbebauung und den potentiell möglichen Standorten für beleuchtete Werbeanlagen wie zum		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Vorhaben- und Erschließungsplan - wie dem vorliegenden - nicht korrekt, da er bereits eine Vorhabenplanung enthält. Es lässt sich hieran bereits erkennen, wo und in welchem Maße Lichtimmissionen entstehen. Bei starken Lichtimmissionen hätte es bereits eines Lichtgutachtens auf Ebene des Bebauungsplanes bedurft.	Beispiel den Einfahrten oder dem im Plan gezeichneten Werbepylon sind so groß, dass die Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle feststellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind. Ein Lichtgutachten ist damit nicht erforderlich. In der Umsetzung jedes Vorhabens ist der Stand der Technik grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.		
II-31.34	18. Die Ausführungen zur „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz" auf S.75 des Umweltberichtes sind bauplanungsrechtlich zweifelhaft. Es heißt dort, die Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes sei nach § 34 BauGB bebaubar, und daher sei für die dortigen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Es muss jedoch bezweifelt werden, dass es sich bei der Fläche tatsächlich um einen Innenbereich handelt. Eine nähere planungsrechtliche Prüfung dieser Einstufung fehlt. Auf Grund der Umgebungsnutzung ist davon auszugehen, dass es sich hier um Außenbereich handelt und ein Ausgleich der Eingriffe erfolgen muss. Südlich existiert eine Kleingartenanlage. Eine solche hat nach der Rechtsprechung durch die kleinförmige Bebauung und hauptsächlich begrünte Nutzung keine maßstabsbildende Kraft, um eine Fläche vom Außen- in den Innenbereich zu überführen. Im Süden des Plangebietes grenzt also Außenbereich an. Dann beginnt aber der Außenbereich bereits im Plangebiet in jener südwestlichen Fläche, die angeblich als Innenbereich einzustufen ist.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Das Plangebiet ist zu einem Großteil bereits im derzeitigen Ist-Zustand baulich vorgeprägt und mit Hochbauten bzw. Stellplatzanlagen, Verkehrsflächen, Lagerplätzen zu einem großen Teil voll versiegelt. Auf Grund dieser Vorprägung durch die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen und die bis in jüngere Zeit ausgeübten Nutzungen im vorderen Bereich durch den Baumarkt und der Einbindung des Plangebiets in die durch die Eigenart der näheren Umgebung prägenden baulichen Anlagen und Nutzungen, ist die Annahme gerechtfertigt, dass das Plangebiet insgesamt dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen ist. Hierfür spricht, dass das Plangebiet weitgehend selbst durch Hochbauten bebaut ist und der derzeit nicht mehr bebaute Bereich im südwestlichen Plangebiet, auf dem sich früher ein Tanklagerplatz befand, durch die an drei Seiten angrenzende Bebauung, die diese Fläche prägt, dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzurechnen ist. Auch großräumig wird das Plangebiet von Bebauung umgeben. Im Norden grenzt die gewerbliche		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
	Warum in diesem Zusammenhang auf S. 76 des Umweltberichts auf die Biotopverteilung für die Jahre 1991/1992 abgestellt wird, wird nicht näher erläutert und bleibt unklar.	Bebauung des Heizkraftwerkes einerseits und Wohnen- und Geschäftsbebauung andererseits an, im Westen durchgehende maßstabbildende größere gewerbliche Bebauung, im Osten wird das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt und im Süden durch die Kleingartenanlage. Aus diesem Grund ist die Annahme im Umweltbericht für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerechtfertigt entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Umweltbericht und der Biotopkartierung ist dargelegt, dass ein Großteil der Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist. Dies wird in dem Bestandsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert. In diesem Bestandsplan erfolgt allerdings eine aktuelle Biotopkartierung, in der die vorhandenen Biotop- und Grünstrukturen in ihrer Wertigkeit erfasst werden. Diese Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass der Biotopwert des Bestandes eine Punktezahl von 240.862 Punkten aufweist. Dem gegenübergestellt wird der Biotopwert der Planung, die auf Grund der Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere der Maßnahmenflächen im Bereich des ehemaligen Tanklagerplatzes zu einem um 54.471 Punkten erhöhten Biotopwert in der Planung von 295.333 Punkten führt. Bei dieser Vorgehensweise sind zulässigerweise nicht nur die Eingriffe berücksichtigt worden, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt waren, sondern auch solche, die nach den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zulässig waren. Beurteilt		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		man das Gebiet als unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, so wäre angesichts der faktischen Vorprägung der näheren Umgebung eine gewerbliche Nutzung, entsprechend einem Gewerbegebiet, mit einer GRZ von 0,8 jedenfalls möglich. Daraus ergibt sich, dass im Falle der Durchführung der Planung unter landschaftspflegerischen Aspekten ein Ausgleichsbedarf nicht besteht. Dabei konnte der Umweltbericht zulässigerweise bei der Bestandserfassung auch auf den Bau- und Nutzungszustand vor Durchführung der Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Tanklagerplatz zur Beseitigung der Altlast Bezug nehmen. Entsprechend § 6 Abs. 1 NatSchG LSA ist abweichend von § 14 Abs. 1 BNatSchG in der Regel kein Eingriff, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig bebaut oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession oder Pflege entstanden sind, beseitigt werden, oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf einer Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden. Das Tanklager wurde bis 1994 betrieben und nach 1998 erfolgte der Rückbau der tanktechnischen Anlagen. Im Jahre 2015 wurde mit den Altlastensanierungsmaßnahmen begonnen, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens abgeschlossen werden wird. Im Rahmen der Altlastensanierungsmaßnahmen erfolgte der Abriss der dort bis dahin, aufstehenden Gebäuden und eine Entsiegelung des im früheren Zustand vollständig versiegelten Tanklagerplatzes. Aus diesem Grunde ist die in § 6 Abs. 1		

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		NatSchG LSA angegebene Regelvermutungsfrist von 25 Jahren nach Eintritt der Sukzession noch nicht abgelaufen. Daher gilt die teilweise Überbauung dieses Bereichs mit Stellplatzanlagen nicht als Eingriff und ist auch aus diesem Grunde nicht ausgleichspflichtig. Die vormalige bauliche Nutzung prägt das Grundstück insoweit nicht.		
II-31.35	19. Auf S. 81 des Umweltberichts unter „Monitoringkonzept" wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen überwacht werden müssen und ihre dauerhafte Funktionsfähigkeit gewährleistet werden muss. Es wird nicht deutlich, wie und wo dies geregelt wird. Dies ist ein Mangel.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Die Pflegemaßnahmen des Zauneidechsenersatzhabitates wurden festgesetzt, um dessen Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten. Um den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen einschätzen zu können und gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Ausgleichsmaßnahmen einzuleiten, wurde ein Monitoring im Rahmen des Durchführungsvertrages festgehalten. Das Monitoring sieht vor: • Einmal jährlich eine Kontrolle der Brutvögelkästen auf Brutbesatz im Mai • Einmal jährlich eine Kontrolle der Fledermauskästen auf Besatz Ende Juli • Einmal jährlich eine Reinigung im Winter eventuell verdreckter Brut- und Fledermauskästen um ihre Funktion zu erhalten • Sollten nach 3 Jahren Kästen ohne bisherigen Besatz vorgefunden werden, muss eine Umsetzung der Kästen an eventuell geeignetere Plätze in Betracht gezogen werden. • Jährliche Individuenzählung der Zauneidechsen auf den Ersatzflächen zu 3 Terminen im Frühjahr (Mitte April bis Anfang		**X**

lfd. Nr. Stellung-nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück-sich-tigt	
			J	N
		Juni) und 3 Terminen im Spätsommer (Anfang August bis Mitte September) zur Einschätzung der Bestandsentwicklung und des Fortpflanzungserfolges. • Einmal jährlich Ableitung und Umsetzung von Pflegemaßnahmen (Mahd, Entmüllung) anhand der Habitat- und Bestandsentwicklung • Jährliche Kontrolle der Logistikzufahrt auf Verkehrsopferzahlen bei Zauneidechsen zu 8 Terminen. Davon je 4 Termine, einmal wöchentlich, innerhalb von 4 Wochen im Frühjahr (Mitte April bis Anfang Juni) und Spätsommer (Anfang August bis Mitte September) • Sofern notwendig, Ableitung von Vermeidungsmaßnahmen zur Senkung von Verkehrsopferzahlen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde		
II-31.36	Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Planung mehrere größere und kleinere Planungsfehler aufweist. Nicht alle Fehler sind heilbar; insofern sei nur auf den Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und das Einzelhandelskonzept verwiesen. Im Namen unserer Mandantin fordern wir daher, von der Planung abzusehen.	**Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.** Siehe Punkte 31.1-31.35		**X**

Anlagenverzeichnis

die während der Offenlage als Anlagen zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangenen Gegengutachten,
sowie jeweils unter der gleichen Ziffer zugeordnet, die im Sinne der Abwägung vorgenommenen Prüfungen der Gegengutachten durch das Gutachterbüro des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

1a Lademann Gutachten zum Vorentwurf vom 29.06.2017

1b Lademann Gutachten zum Entwurf vom April 2018

1c BBE Stellungnahme zu Lademann vom 31.08.2018

2a Ecostra Gutachten vom 16.01.20182

2b Ecostra Stellungnahme vom 28.03.2018

2c BBE Stellungnahme zu Ecostra vom 10.08.2018

3a Bulwiengesa Stellungnahme vom 22.03.2018

3b BBE Stellungnahme zu Bulwiengesa vom 13.08.2018

4a Stadt + Handel Stellungnahme vom 16.08.2017

4b BBE Stellungnahme zu Stadt + Handel vom 23.07.2018

Sowie die sonstigen fachgutachterlichen Stellungnahmen / Gutachten, auf die in der Abwägung verwiesen wird

5. Ergänzende Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 27.11.2018 im Rahmen der Abwägung zur Auswirkungsanalyse vom 30.11.2017

6. Stellungnahme des Büros Dr. Donato Acocella vom 04.12.2018 zur ergänzenden Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 27.11.2018