

STADT HALLE (SAALE)

Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhan- del, Dieselstraße“

Abwägung

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

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

Vorlage zum Abwägungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1.	Stand des Verfahrens	2
2.	Beschlussvorschläge zur Abwägung	3
2.1	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Fachbereiche der Stadt, betroffene Nachbargemeinden	5
2.2	Öffentlichkeit	68

1. Stand des Verfahrens

Für das Vorhaben Errichtung eines SB-Warenhauses in der Dieselstraße wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 aufgestellt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans musste der Flächennutzungsplan geändert werden. Notwendig wurde die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

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

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

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

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2018 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2017/03413).

Die öffentliche Auslegung Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 30 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 der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 30, „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, 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 verschiedenen Möglichkeiten in Folge erklärt, unter denen die jeweiligen Sachverhalte einzuordnen sind. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um abwägungsrelevante Belange handelt 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.“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
1.		<p>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.</p>	X	
2.		<p>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.</p>		X

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
3.		<p>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.</p>	✓	
4.		<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. 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.</p>		H

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

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-1	<p>DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Leipzig Liegenschaftsmanagement Brandenburger Straße 3a 04103 Leipzig</p> <p>Stellungnahme vom 10.04.2018</p>			
I-1.1	<p>... die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o. g. Planung.</p> <p>Gegen den Entwurf zur FNP-Änderung Nr. 30 "Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände, wenn nachfolgende Hinweise beachtet werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-1.2	<p>Mit dem Investor Globus wurde die Änderung der bestehenden Zufahrtsbaulast zum Grundstück der DB Netz AG vereinbart. Diese Abstimmung ist zu beachten und in der weiteren Planung umzusetzen.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H
I-1.3	<p>Die Darstellung der Flächen im Entwurf zur Änderung Nr. 30 ist nicht flurstücksscharf. So sind Flächen der DB Netz AG geringfügig mit der Ausweisung von Einzelhandelsflächen überplant. Hier bitten wir um diesbezügliche Korrektur.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Der § 5 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch verlangt für die Flächennutzungsplanung eine Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen. Dies folgt aus dem vorbereitenden Charakter des Plans und ermöglicht den Gemeinden eine nur typisierende Darstellung. Nicht erforderlich ist es daher, Aussagen mit Parzellenschärfe zu treffen. Die Darstellungen der Flächennutzung, auch der Bauflächen, orientieren sich nicht an Flurstücksgrenzen und / oder am Eigentum, sondern an topographischen Gegebenheiten.</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		Die Detailschärfe muss erst im Rahmen des aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans erreicht werden. Die erbetene Korrektur im Flächennutzungsplan ist somit nicht möglich und auch nicht erforderlich.		
I-2	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Kaiserslauterer Straße 75 06128 Halle (Saale)</p> <p>a) Stellungnahme vom 03.04.2018</p>			
I-2.1	<p>... 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.</p> <p>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.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-2.2	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 Trassenaus-	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beach-</p>		H

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	kunft einholt. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.	ten.		
I-2a	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Kaiserslauterer Straße 75 06128 Halle (Saale)</p> <p>b) Stellungnahme zum Vorentwurf vom 20.06.2018, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde:</p>			
I-2a.1	<p>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.</p> <p>Gegen das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), Ifd. Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ haben wir keine Einwände.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-2a.2	<p>Im direkten Planbereich des Bebauungsgebietes befinden sich sehr hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Unmittelbar betroffen sind Telekommunikationslinien mit regionaler Bedeutung.</p> <p>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.</p> <p>Die farblich dargestellten Trassen bedeuten: Grün (durchgehend) = Rohrtrasse</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Blau (Punkt – Strich) = ui-Trasse Schwarz (Strich-Strich) =oi-Trasse Grau = alte Telekomtrasse (außer Betrieb)</p> <p>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 werden. Genaue Trassen- und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschnitte vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass diese Unterlagen nur für Ihre Planung verwendet werden dürfen und eine Weitergabe an Dritte unzulässig ist.</p>			
I-2a.3	<p>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.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungsplanverfahren sowie im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gern zur Verfügung.			
I-3	Energieversorgung Halle GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale) Stellungnahme vom 05.04.2018			
I-3.1	Stellungnahme des Fachgebietes Elektrotechnik zum Vorhaben: Dem Bebauungsplan Nr. 177 „Son- dergebiet SB-Warenhaus Dieselstra- ße" und dem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Ifd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Ein- zelhandel, Dieselstraße" stimmen wir zu.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-3.2	Gleichzeitig übergeben wir Ihnen als Anlage Kopien der Planunterlagen, aus denen die Lage der Versor- gungsleitungen (Elektrotechnik und Kommunikationstechnik der EVH) ersichtlich ist. Für die Errichtung von Netzan- schlüssen für Strom und Gas, ist das Anmeldeverfahren der Energiever- sorgung Halle Netz GmbH einzuhal- ten. Im Randbereich des Planungsgebiet- tes befinden sich Versorgungsleitun- gen und Trafostationen. Eine Über- bauung der vorhandenen Versor- gungsanlage ist nicht zulässig. Ansprechpartner für die Planung der Errichtung eines Stromnetzes inkl. Trafostationen, ist Wir weisen darauf hin, dass die An- gaben nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Recht- liche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage der Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Bauausführung jederzeit Änderungen unterworfen ist.	Ist nicht Gegenstand dieses Bau- leitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennut- zungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beach- ten.		H

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-3.3	<p>Stellungnahme des Fachbereiches Fernwärme zum Vorhaben:</p> <p>Dem o. g. Vorhaben wird unsererseits zugestimmt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-3.4	<p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H
I-3.5	<p>Stellungnahme des Fachbereiches Gas zum Vorhaben:</p> <p>Dem Bebauungsplan Nr.177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ und dem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Ifd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ stimmen wir zu.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-3.6	<p>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.</p> <p>Es ist der Teilrückbau der vorhandenen Gas-Niederdruckleitung ON 150 PE geplant. Weiterhin ist die Trennung und der Teilrückbau des vorhandenen Gas-Hausanschlusses ON 100 PE geplant.</p> <p>Die Errichtung eines neuen Gas-Hausanschlusses in DN 200 PE, aus Richtung Dieselstraße, inkl. Straßenquerung ist vorgesehen.</p> <p>Ansprechpartner zur Planung des Gasnetzes ist ...</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	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 unserer Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Bauausführung jederzeit Änderungen unterworfen ist.			
I-3.7	<p>Stellungnahme der Sparte Stadtbeleuchtung Halle zum Vorhaben:</p> <p>Dem Bebauungsplan Nr.177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ und dem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan Ifd.-Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ stimmen wir zu.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-3.8	<p>Bei Änderung oder Erneuerung der bestehenden Beleuchtungsanlage bitten wir die Stadtbeleuchtung Halle Service GmbH rechtzeitig mit einzu-beziehen.</p> <p>Sollten im Baugebiet Straßen mit öffentlicher Beleuchtung geplant sein, so ist eine ProjektAbstimmung mit der SHS GmbH notwendig.</p> <p>Bei den Planungen und Änderungen der Zufahrten, sind Lage und Verlegetiefe der Beleuchtungskabel zu beachten und gegebenenfalls per Handschachtung festzustellen.</p> <p>Die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Halle, nebst zugehörigen In-formationen, ist zu beachten.</p> <p>Bei der Neupflanzung von Straßen-bäumen ist das Baumwachstum, hinsichtlich der Abstände zu den vorhandenen Lichtmasten, zu be-rücksichtigen.</p> <p>Privatstraßen werden generell nicht mit Energie aus dem öffentlichen Beleuchtungsnetz versorgt.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bau-leitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennut-zungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beach-ten.</p>		H

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-4	Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH Postfach 100154 06140 Halle (Saale) Stellungnahme vom 13.04.2018			
I-4.1	Mit Schreiben vom 07.03.2018 haben Sie uns den Entwurf des Flächennutzungsplanes zugesandt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Keine Abwägung erforderlich.		
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 Personaleinsatz) 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.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Verkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs zu berücksichtigen. Dabei gilt, dass die verkehrliche Erschließung eines konkreten Vorhabens in allen Details nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens ist. Der konkrete Nachweis der Erschließung muss auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. letztlich erst im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung geprüft und festgestellt werden. Die (verkehrlichen) Auswirkungen der Planung wurden dazu in einer Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) (VSC 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 Ver-		X

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>kehrsmengen auch für die im Sachverhalt genannten Linien 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.</p> <p>Auf der Betrachtungsebene des Flächennutzungsplans ist der Standort Dieselstraße für den motorisierten Verkehr und den ÖPNV ausreichend erschlossen.</p> <p>Bezüglich der in der Stellungnahme genannten zu erwartenden Fahrzeitverlängerungen des ÖPNV hat es ebenfalls Abstimmungen gegeben.</p> <p>Die vom Gutachter 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 Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Behörde.</p> <p>Diese Regelungen gehen aber über die Möglichkeiten der Regelungen im Flächennutzungsplan hinaus.</p>		
I-5.2	<p>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).-</p> <p>Begründung:</p> <p>Allgemein: Ausweitung Umlaufzeit Knoten Damaschkestraße auf 120s (aktuell ca. 90s).</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise beziehen sich nicht auf das Flächennutzungsplanänderungsverfahren, sondern auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177.</p> <p>Auf folgendes sei verwiesen: 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</p>		H

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		des Stadtbahnprogrammes und dessen von der Einwenderin beauftragten VTU insbesondere im Bereich des Knotenpunktes Merseburger / Diesel- / Damaschkestraße. Weitergehende, detailliertere Planungen können im Zuge der Ausführungsplanung für die Verkehrsanlagen erfolgen. Sie sind nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.		
I-5.3	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p>		H
I-5.4	<p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p>		H
I-5.5	<p>2. Trotz Nutzungsmöglichkeit des Rechtsabbiegerstreifens am KP Merseburger/Diesel- / Damaschkestraße kann es auf Grund des Rückstaus auf dem Geradeausstreifen zu Verzögerungen kommen.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p>		H

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-5.6	<p>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)</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p>	H	
I-5.7	<p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Mit der Verkehrsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben auf Maßstabebene des Flächennutzungsplanes ausreichen erschließbar ist. Detaillierte Regelungen sind den nachfolgenden Planungsebenen, wie dem Bebauungsplan sowie der Ausführungsplanung vorbehalten.</p> <p>Im Übrigen wurde in der Untersuchung die Straßenbahn im Vorrang behandelt. Deshalb ist für sie keine Darstellung einer Qualitätsstufe notwendig.</p>	H	
I-5.8	<p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p>	H	

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-5.9	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.	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p>	H	
I-5.10	MIV: Durch den nicht betrachteten Einfluss der Straßenbahn entstehen weitere Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit im Knoten bzw. im Zulauf Dieselstraße von der Europachaussee kommend.	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p> <p>Im Übrigen gilt: 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 Parametereinstellungen 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.</p>	H	
I-5.11	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.	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p> <p>Siehe auch Begründung zum Punkt I-5.1.</p>	H	

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-6	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau 06077 Halle (Saale) Stellungnahme vom 13.04.2018			
I-6.1	<p>... die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hat die vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel Dieselstraße“ hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.</p> <p>Das Planareal ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als gewerbliche Baufläche bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Eine Nutzung für den großflächigen Einzelhandel ist somit - mit Ausnahme atypischer Fälle - nicht möglich. Die jetzt vorgesehene Umwandlung dieses Planareals in eine Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ würde der Wirtschaft wiederholt - nach den FNP-Änderungen Nr. 27 und 28 - Flächen für die gewerbliche Nutzung, auf denen immissionsschutzrechtlich höhere Emissionen zulässig wären, entziehen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Es trifft zu, dass die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Bebauungsplan zu Lasten von gemischten und gewerblichen Bauflächen geht. Im Plangebiet handelt es sich dabei jedoch um im Bestand brach gefallene Nutzungen. Brachflächen dieser Art (überwiegend gemessen an der Flächeninanspruchnahme gewerblicher Nutzungen kleinteilige Brownfield-Flächen) stehen laut einer im Auftrag der Stadt Halle (Saale) im Jahr 2015 durchgeführten 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. Diese Flächen liegen aus unterschiedlichen Gründen oft über einen längeren Zeitraum brach. Im Fall der Fläche innerhalb des Plangebietes sind vor allem dafür Altlasten ausschlaggebend, die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes einzuschränken und die schnelle Nachnutzung zu behindern. Die kostenintensive Beseitigung der Altlasten setzt ein wirtschaftlich tragfähiges Nachnutzungskonzept voraus, das bisher seit Aufgabe der ursprünglichen gewerblichen Nutzung nicht abbildbar war. Mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich nun die Möglichkeit der Revitalisierung der gesamten Fläche und der Neunutzung durch ein Einzelhandelsobjekt. Damit verbunden ist eine städtebauliche Aufwertung des Areals in Form der Nachfolgenutzung nicht mehr genutzter gewerblich-industrieller</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>Objekte und Einzelhandelsbetriebe. Gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass die gebotene Altlastensanierung fortgesetzt und zum Abschluss gebracht wird. 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.</p> <p>Im Übrigen ist es keineswegs so, dass in den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen höhere Emissionen zulässig wären. Das hängt von der jeweiligen Umgebungsnutzung ab. In der Nähe zur Wohnbebauung muss immer mit Einschränkungen gerechnet werden.</p>		
I-6.2	Die IHK regt vor diesem Hintergrund die Erarbeitung einer Konzeption für eine zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Halle (Saale) an.	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die Erstellung einer Gewerbeflächenkonzeption für die Stadt Halle (Saale) ist kein im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigender Belang.</p>		H
I-6.3	<p>Das Planareal ist weder im aktuellen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch im derzeitigen Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen.</p> <p>Auch berücksichtigt das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht die sich durchaus aus Markt- und Unternehmensentwicklungen heraus beabsichtigten Standortverlagerungen vor allem im großflächigen Einzelhandel - eine solche Entwicklung hin zu einem neuen Standort ist jedoch Ausgangspunkt für die hier in Rede stehende FNP-Änderung.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>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 01.02.2019 die vorgenommene Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Voraussetzung für eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben bestätigt (Punkte I-10.2 und I-10.6 dieser Abwägung). Ein Verstoß der vorliegenden Planung gegen das</p>	X	

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen. 2) In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen. 3) Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Beschluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen. <p>Der Beschluss zur Erfüllung der Maßgaben erfolgt mit der abschließenden Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), Ifd. Nr. 30 sowie dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177.</p> <p>Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 wurde am 25.10.2017 durch den Stadtrat verabschiedet. Hierin wird unter anderem für den Bereich der Dieselstraße als teilraumspezifische Leitlinie der Erhalt bzw. die Etablierung gewerblicher Strukturen benannt. Durch die Revitalisierung der fast vollständig brachgefallenen Flächen und die Umnutzung zu einem Einzelhandelsstandort wird diesem Ziel zumindest im weiteren Sinne entsprochen.</p>		
I-6.4	Angesichts der weiterhin sehr dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel unterstützt die IHK deshalb die vom Stadtrat beschlossene Fortschreibung des aktuellen Einzelhandels und Zentrenkonzeptes	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	aus dem Jahr 2013. Seitdem haben sich im Bereich des Einzelhandels zahlreiche Änderungen vollzogen. Diese wie auch die Bewertung sich abzeichnender weiterer Entwicklungen sind bei der Festlegung der Ziele für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt zu berücksichtigen.			
I-6.5	Die IHK hat deshalb im Interesse der zügigen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gern die entsprechenden Daten IHK-Handelsatlas 2017 zur Verfügung gestellt.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-6.6	Die IHK regt dazu an, dass im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowohl die Auswirkungen der hier in Rede stehenden, vorgesehenen FNP-Änderung zur geplanten Verlagerung von Globus aus dem HEP in die Dieselstraße als auch die gleichfalls im Zuge der beabsichtigten Änderung des B-Planes Nr. 24 geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im HEP begutachtet werden. Dort soll die Gesamtverkaufsfläche um 2.400 m ² und gleichzeitig die Flächen für zentrenrelevante Sortimente um 6.200 m ² (+ 30 %) erweitert werden. Die IHK regt auch an, dass die Auswirkungen beider Vorhaben im Zusammenhang durch einen neutralen Gutachter bewertet werden. Nach Auffassung der IHK ist dagegen eine nur einzelfallbezogene Betrachtung nicht zielführend im Sinne einer notwendigen gesamtstädtischen Auswirkungsanalyse.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Im Rahmen der Aufstellung oder Fortschreibung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Betrachtung konkreter Auswirkungen einzelner Vorhaben nicht Bestandteil des Auftrages. Eine entsprechende Betrachtung erfolgt im Rahmen einer gesonderten Auswirkungsanalyse auf Vorhabenebene. Eine grundsätzliche Ziel-aussage hinsichtlich der Verortung von Sonderstandorte ist hingegen Kernaufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. So sind in dem in Fortschreibung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) die beiden Standortbereiche Dieselstraße und Leipziger Chaussee (HEP) als Sonderstandorte ausgewiesen. Darüber hinaus wurden Anregungen zur Fortschreibung ausgesprochen, die ebenfalls nicht den Charakter eines Belangs haben. Dennoch ist zu den Anregungen auf Folgendes hinzuweisen: In der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 30.11.2017) wurde zuzüglich zu dem bestehenden Lebensmittelangebot zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenaufnahme berücksichtigt, dass zwischenzeitlich verschiedene Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Halle		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		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 berücksichtigt.		
I-6.7	<p>Im konkreten Fall hat die IHK Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen eines neuen Standortes für großflächigen Einzelhandel in der Dieselstraße. Die positive Einschätzung des vom Investor initiierten Gutachtens kann so nicht geteilt werden. Problematisch erscheint insbesondere die Bewältigung des Kfz-Verkehrs in Ost-West-Relation vom Knoten Europachaussee/Dieselstraße bis zum Knoten Merseburger Straße/Dieselstraße und darüber hinaus. Bereits heute kann der Verkehr aus der Dieselstraße in Richtung Merseburger Straße (Nord) und Damaschkestraße innerhalb einer Ampelphase nicht vollständig abfließen. Es bilden sich so Rückstaus, in deren Folge zuerst der Lichtsignalgeregelte (LSA) Knoten Roßbachstraße/Dieselstraße und danach auch der LSA-geregelte Knoten Ottostraße/Dieselstraße regelmäßig überlastet sind. Vor diesem Hintergrund scheint auch eine mögliche Errichtung einer weiteren LSA an der Globus-Zufahrt Dieselstraße (als Alternative zum derzeitigen „rechts rein - rechts raus“) wenig zielführend. Die IHK regt stattdessen an, die Ertüchtigung des vorhandenen LSA-geregelten Knotenpunktes Ottostraße/ Dieselstraße zur Bewältigung der zusätzlichen Verkehre vertieft zu prüfen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Die (verkehrlichen) Auswirkungen der Planung und die Verkehrerschließung des Plangebietes wurden in einer Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) (VSC Halle GmbH, 19.12.2017) analysiert. Diese Untersuchung weist nach, dass mit Anpassungen insbesondere am Knotenpunkt Merseburger / Diesel- / Damaschkestraße die prognostizierten Verkehrsmengen im angrenzenden Straßennetz in ausreichender Qualität abgewickelt werden können. Standort und Vorhaben sind damit ausreichend erschlossen. Eine Zufahrtsregelung von der Dieselstraße zum Planareal mit „Rechts rein – rechts raus“-Regelung wurde im Rahmen der VTU geprüft und wäre prinzipiell möglich. Die Führung des Verkehrs über die signalisierte Einfahrt schneidet in der Bewertung jedoch besser ab, da Fahrzeuge, die aus Richtung Osten zum Plangebiet kommen bei dieser Lösung bereits am neu geschaffenen Knoten in Plangebiet fahren. Der Bestandsknoten Dieselstraße / Ottostraße wird dadurch weniger belastet. Diese detaillierte Betrachtung von Zufahrtsmöglichkeiten übersteigt die Regelungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans und sind in nachfolgenden Verfahren, z. B. im Bebauungsplan, zu regeln.</p> <p>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</p>		X

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		der Umlaufzeiten. Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen zu Einsatz kommen, obliegt der genehmigenden Verkehrsbehörde. Eine solche Regelung ist nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.		
I-6.8	<p>Laut der vorliegenden Verkehrsuntersuchung soll fast die Hälfte des gesamten Quellverkehrs des neuen Globusstandortes über die Damaschkestraße (25,7 %) und die Merseburger Straße, Richtung Nord (20,1 %) abfließen. Bereits heute ist der Knoten erheblich belastet mit den beschriebenen Stauerscheinungen. Durch den im Zuge des Stadtbahnprogramms vorgesehenen Rückbau von Fahrstreifen sowie die Reduzierungen der Abbiegespuren für den Kfz-Verkehr in der Merseburger Straße und der Dieselstraße ist dort eine weitere Verschärfung der Verkehrslage zu erwarten. Angesichts der durch den neuen Globusstandort induzierten weiteren neuen Verkehrsmengen erscheint eine Kapazitätserweiterung des Knotens Merseburger Straße/ Dieselstraße unerlässlich. Zur Kapazitätserweiterung des Knotens Merseburger Straße/Dieselstraße für die Relationen Damaschkestraße und Merseburger Straße Nord sollte dabei 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. Die IHK regt an, dies kurzfristig zu prüfen.</p> <p>Weitere Anregungen und Hinweise bestehen zum derzeitigen Planungsstand nicht.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe Begründung zum Punkt I-6.7.</p>		X

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-7	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle (Saale) Stellungnahme vom 29.04.2018			
I-7.1	Zu dem o.g. Vorhaben ergibt sich aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege folgende Stellungnahme: Nach derzeitiger fachlicher Einschätzung des LDA bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-7.2	Bitte weisen Sie die bauausführenden Betriebe grundsätzlich auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet 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.	Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.		H
I-7.3	Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege vereinbar unter Einhaltung von § 14 Denkmalschutzgesetz.	Keine Abwägung erforderlich.		H
I-8	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Postfach 156 06035 Halle (Saale) Stellungnahme vom 04.04.2018			
I-8.1	... mit Schreiben vom 07.03.2018 baten Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) um eine Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf für das Änderungsverfahren zum Flächennut-	Keine Abwägung erforderlich.		H

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>zungsplan, Ifd. Nr. 30., Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ der Stadt Halle.</p> <p>Das LAGB hatte bereits mit Schreiben vom 21.06.2017, Az.: 32.22-34290- 1267/2017-11669/2017 eine Stellungnahme im Rahmen der Planungen zum Vorentwurf abgegeben.</p> <p>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.</p> <p>Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><u>Bergbau:</u></p> <p>Nach Durchsicht des Entwurfs gilt:</p> <p>Bergbauliche Belange stehen der hier beschriebenen Änderung des FNP nicht entgegen. Es gilt:</p> <p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.</p> <p><u>Geologie:</u></p> <p>Geologische Belange stehen der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.</p>			
I-9	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 402 Postfach 200256 06003 Halle (Saale)</p> <p>Stellungnahme vom 25.04.2018</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-9.1	<p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>lässt sich im Ergebnis der Prüfung Folgendes feststellen:</p> <p>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.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	H	
I-9.2	<p>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 Verkehrsstrassen zur Lärmvorbelastung am Standort bei. Ggf. besteht auch noch eine Vorbelastung durch das ca. 200 m nördlich gelegene Heizkraftwerk Dieselstraße.</p> <p>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.</p>	<p>Ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten der umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt hat. Es werden Maßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan zu regeln, im späteren Baugenehmigungsverfahren und/oder im Verfahren auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung bzw. bei der Bauausführung zu beachten sind.</p>	✓	

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-9.3	<p>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.</p> <p>Eine detaillierte Prüfung der beiliegenden Schallimmissionsprognose obliegt der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde mit der auch die zu untersuchenden Immissionsorte abgestimmt wurden.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>	H	
I-9.4	<p>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, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.</p> <p>Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der Stadt Halle (Saale), insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.</p>	<p>Ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die genannten gesetzlichen Vorschriften sind berücksichtigt worden.</p>	✓	
I-10	<p>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Außenstelle Halle Referat 24 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)</p> <p>Stellungnahme vom 01.02.2019</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-10.1	<p>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.</p> <p>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 m² im Food-Bereich und 4.240 m² im Non-Food-Bereich festgesetzt.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung Ifd. 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 Beeinträchtungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010, mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar ist.</p> <p>Mit Schreiben vom 06.12.2018 (Eingang im MLV am 13.12.2018) baten</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme vom 27.04.2018 wird durch die vorliegende erneute landesplanerische Stellungnahme 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-10a.1 bis I-10a.11 abgewogen.</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Wirkungsgutachten 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 Nut- 			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>zung mit den Regelungen zu den zulässigen Sortimenten (Anlage 7)</p> <p>Des Weiteren wurden seitens der Stadt Halle (Saale) zur Entscheidung vorgelegt:</p> <p>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)</p> <p>9. Auszug aus dem Abschlussbericht des mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragten Büros Stadt+Handel (per E-Mail am 14.01.2019)</p> <p>10. Beantwortung von Nachfragen des MLV bezogen auf die gutachterlichen Aussagen der BBE und des Büros Dr. Acocella vom 23.01.2019</p>			
I-10.2	<p>Nach Prüfung dieser Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:</p> <p>• Landesplanerische Feststellung Die raumbedeutsame Planung „Flächennutzungsplanänderung Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße““ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Beachtung folgender Maßgaben vereinbar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen. 2) In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen. 3) Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Be- 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die im Sachverhalt gegebenen 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. Der nach Maßgabe 3 erforderliche Beschluss wird mit dem Feststellungsbeschluss zu dieser Flächennutzungsplanänderung gefasst.</p>	X	

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	schluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen.			
I-10.3	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ ist der landesplanerischen Stellungnahme vom 27.04.2018 zu entnehmen. 	<p>Keine Abwägung erforderlich. Die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ist, wie in der Stellungnahme vom 27.04.2018 ebenfalls zu entnehmen ist, gegeben. Siehe hierzu auch Punkt I-10a.3 dieser Abwägung.</p>		
I-10.4	<ul style="list-style-type: none"> • Begründung der landesplanerischen Feststellung Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt 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 	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>„Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen im LEP-LSA 2010 (Festlegungen unter Ziffer 2.3, Z 46 bis 52) gesichert.</p> <p>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, 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 bedarfsge-</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	rechte 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-10.5	<p>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, 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.</p> <p>Gemäß der Definition der Stadt im EHZK ist ein Zentraler Versorgungsbereich „ein - im Sinne des § 34 (3)</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 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 auto-kundenorientierte Standorte auf der „grünen Wiese“.</p>			
I-10.6	<p>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 Siedlungszusammenhan-</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die im Sachverhalt gegebenen 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.</p>	X	

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>ges 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 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. <p>Auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 19.12.2018 weist die Stadt Halle (Saale) in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dem Standortbereich</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 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.</p> <p>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 eige-</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>ner 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.</p> <p>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 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.</p> <p>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 Sonder-</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	standort 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.			
I-10.7	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	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-10a.6 dieser Abwägung verwiesen.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>hinaus erforderlich auch die Kombi- nation des neuen Vorhabens mit dem Altstandort HEP in dessen Rechtsbestand von 7.500 m² Ver- kaufsfläche 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 „Ergänzen- den 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 Umsatzum- lenkung des Globus-Warenhauses gegenüber dem Nebenzentrum Süd- stadt insgesamt bei 11,4 % sowie davon im Sortiment Lebensmittel bei 11,8 % bzw. im Sortiment Drogerie- waren bei 10,4 % liegen.</p> <p>Die Rechtsprechung erkennt schädli- che Auswirkungen auf geschützte Versorgungsbereiche dann an, wenn diese zwischen 10 und 30 % liegen. Im Einzelfall kommt es darauf an, mit welcher Wahrscheinlichkeit mit ei- nem Marktaustritt eines Ankermieters in einem solchen Bereich zu rechnen ist. Maßgeblich ist hier vor allem eine eventuell vorliegende Vorschädigung des geschützten zentralen Versor- gungsbereichs. Nach Aussagen der Stadt und der Gutachter liegen signi- fikante Vorschädigungen des Ne- benzentrums Südstadt weder im funktionalen noch im städtebaulich- architektonischen Sinne vor. Be- gründet wird diese Bewertung damit, dass das Nebenzentrum auf einer Gesamtfläche von ca. 19.000 m² über zahlreiche größere bzw. groß- flächige Einzelhandelsbetriebe mit Frequenzbringer- und Magnetbe- triebsfunktionen sowie auch über eine breite und vielfältige Angebots- struktur 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</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 Beeinträchtungsverbot gemäß Z 48 Nr. 3 LEP-LSA 2010 mehr festgestellt.</p> <p>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 Radwegnetz der Stadt auf meine landesplanerische Stellungnahme vom 23.04.2018.</p>			
I-10.8	<p>Rechtswirkung</p> <p>Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Die Flächennutzungsplanänderung Ifd. 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.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-10a	<p>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Außenstelle Halle Referat 24 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)</p> <p>Stellungnahme vom 27.04.2018</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-10a.1	<p>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.</p> <p>Das Unternehmen GLOBUS betreibt an der Leipziger Chaussee im Halle-schen Einkaufspark (HEP) ein zweigeschossiges Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.500 m².</p> <p>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 4.500 m² im Food-Bereich und 4.070 m² im Non-Food-Bereich festgesetzt.</p> <p>Ergänzend zu den Planunterlagen wurden folgende Fachgutachten in die landesplanerische Bewertung einbezogen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Plausi- 	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>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 Flächennutzungsplanänderung war, die auch dem MLV zur Verfügung standen. Im weiteren Verfahren wurden dem MLV, wie aus Punkt I-10.1 dieser Abwägung ersichtlich, alle zur Beurteilung relevanten Unterlagen übermittelt.</p>		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	bilitätsgutachten Lademann & Partner lag nicht vor.			
I-10a.2	<p>Nach Prüfung der Unterlagen ergeht folgende landesplanerische Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesplanerische Feststellung Die raumbedeutsame Planung „Änderung der Flächennutzungsplanes Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße ist mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar. 	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die landesplanerische Feststellung wurde mit der Stellungnahme vom 01.02.2019 aktualisiert und stellt die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben fest. Im Weiteren siehe dazu Punkt I-10.2 dieser Abwägung.</p>		
I-10a.3	<ul style="list-style-type: none"> • 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 Änderung des Flächennutzungsplanes Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße ist aufgrund der Planung „Großflächiger Einzelhandel“, der Größe des Plangebietes von ca. 10 ha und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. 	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ist gegeben.</p>		
I-10a.4	<ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die landesplanerische Feststellung wurde mit der Stellungnahme vom 01.02.2019 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 Kongruenzgebo-</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig.</p> <p>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, Z46 bis 52) gesichert.</p> <p>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.</p> <p>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 Bevöl-</p>	tes bestätigt (siehe Ausführungen des MLV in Punkt I-10.4).		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	kerung 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-10a.5	<p>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. 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.</p> <p>Gemäß der Definition der Stadt im EZK ist ein Zentraler Versorgungsbereich „ein - im Sinne des § 34 (3)</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 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.</p>			
I-10a.6	<p>Das Plangebiet in der Dieselstraße liegt außerhalb eines im EZK festgelegten zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines Fachmarkt-Sonderstandortes.</p> <p>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 Ver-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-10 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt. Siehe dazu insbesondere Punkt I-10.7 dieser Abwägung.</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>sorgungsbereiche 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 eine unmittelbare</p> <p>Zuordnung zu einem Wohnbereich nicht rechtfertigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nördlich (jenseits 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 (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 Fortritt 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 Einzelhandelnutzungen und daran anschließend gewerbliche Nutzungen befinden, südlich anschließend (südwestlich des Plangebietes) folgt ein Wohngebiet (3-geschossige Mehrfamilienhäuser). <p>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</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Kaufkraftvolumen in der Branche Lebensmittel der im fußläufigen Umfeld zu verzeichnenden Einwohner beträgt rd. 5,0 Mio. € (jährlich ermittelte Verbrauchsausgaben 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.</p>			
I-10a.7	<p>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.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich. Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-10 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt.</p>		
I-10a.8	<p>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-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich. Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	Bereich) weit über die Nahversorgungs- funktion hinausgeht, verstößt die Planung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an diesem Standort aus raumordneri- scher Sicht gegen das Integrations- gebot gemäß Ziel Z 48 Nr. 2 LEP- LSA 2010.	unter Punkt I-10 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt.		
I-10a.9	<p>Die Änderung Ifd. Nr. 30 „Sonderbau- fläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ verstößt des Weiteren gegen das Beeinträchtungsverbot 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 aus- geglichene Versorgungsstrukturen beeinträchtigt werden, wird u.a. die zu erwartende Umsatzumverteilung herangezogen. Das erfolgte auf der Grundlage der vorgelegten Auswir- kungsanalyse der BBE Handelsbera- tung GmbH (s. Nr. 1 der v. g. Gut- achten), in der die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen in den im EZK der Stadt Halle (Saale) festge- legten Haupt-, Neben- und Nahver- sorgungszentren ermittelt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Er- gebnis, dass die zu erwartenden Umsatzumlenkungen in den Zentra- len Versorgungsbereichen unterhalb der 10%-Schwelle liegen und damit eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist.</p> <p>Das Gutachten von Dr. Acocella (s. Nr. 2 der v. g. Gutachten) stellt hier- zu jedoch fest, dass die von der BBE Handelsberatung GmbH ermittelten Daten weder schlüssig noch nach- vollziehbar sind. So wird u.a. kriti- siert, dass die Sortimente Food (Nahrungs- und Genussmittel) und Non-Food I (Drogerie/Parfümerie, Tiernahrung) zu einer Sortiments- gruppe zusammengefasst und dadurch die Auswirkungen der ein- zelnen Sortimente nicht richtig be- rechnet wurden. Die Zusammenfas- sung von Sortimenten führt zu einem Nivellierungseffekt, so dass einzelne sortimentsbezogene Auswirkungen</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich. Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landes- planerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-10 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt. Siehe dazu insbesondere die Punkte I- 10.2 und I-10.7 dieser Abwägung.</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>kaum abgebildet werden können. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches könnte auch vorliegen, wenn für einzelne Sortimente die 10%-Schwelle überschritten wird.</p> <p>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.</p> <p>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. Der Nachweis,</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	dass die Umsatzverluste dort unter 10 % bleiben, fehlt.			
I-10a.10	<p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorgelegten Planunterlagen zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes 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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Ifd. Nr. 30 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.</p> <p>Aus raumordnerischer Sicht wird neben dem Verstoß gegen das Integrationsgebot gemäß Ziel Z 48, Nr. 2 LEP-LSA 2010 daher auch ein</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich. Die im Sachverhalt angeführten Beanstandungen des MLV wurden durch Übermittlung zusätzlicher Unterlagen zur erneuten landesplanerischen Beurteilung, welche unter Punkt I-10 dieser Abwägung ersichtlich ist, ausgeräumt. Siehe dazu insbesondere Punkt I-10.7 dieser Abwägung.</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	Verstoß gegen das Beeinträchti- gungsverbot gemäß Z 48, Nr. 3 LEP- LSA 2010 festgestellt.			
I-10a.11	<p>• Rechtswirkung Ich verweise auf die Bindungswir- kungen der Erfordernisse der Raum- ordnung gemäß § 4 ROG. Die Flä- chennutzungsplanänderung Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, 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 vor- gegriffen und es werden weder öf- fentlich-rechtliche noch privatrechtl- iche Zustimmungen und Gestattun- gen erteilt. Über den weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens bitte ich die oberste Landesentwicklungs- behörde zu informieren.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-11	<p>LMBV Lausitzer und Mitteldeut- sche Bergbau- Verwaltungsgesellschaft mbH Walter-Köhn-Straße 2 04356 Leipzig</p> <p>Stellungnahme vom 27.03.2018</p>			
I-11.1	<p>... nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zur o. g. Änderung des Flächennutzungspla- nes mit Stand 11/2017 teilen wir Ihnen mit, dass es keiner erneuten Stellungnahme der LMBV bedarf.</p> <p>In unserer Stellungnahme vom 06.07.2017 (EA-087-2017) haben wir Auskunft zum Änderungsbereich gegeben. Diese Stellungnahme be- hält in allen ihren Ausführungspun- kten weiterhin ihre Gültigkeit. Da keine räumliche Veränderung des Plange- bietes vorliegt, sind von unserer Sei- te keine weiteren Hinweise erforder- lich.</p> <p>Seitens der LMBV bestehen keine Bedenken oder Einwände gegenüber der vorliegenden Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-11a	<p>LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Walter-Köhn-Straße 2 04356 Leipzig</p> <p>Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.07.2017, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde:</p>			
I-11a.1	<p>nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen übermitteln wir Ihnen folgende Hinweise zur o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes:</p> <p>► Das Änderungsgebiet 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.</p> <p>► 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.</p> <p>Diese Angabe ist als Näherungswert zu verstehen, da das hydrogeologische Modell auf der Basis von Mittelwertansätzen entsprechend seines Elemente rasters unter dem Ansatz der mittleren Grundwasserneubildung arbeitet. Außerdem handelt es sich bei der Angabe um den vom Bergbau beeinflussten Hauptgrundwasserleiter. Es ist nicht auszuschließen, dass lokal verbreitete wasserführende Sand- und Kieslinsen vorkommen, welche oberflächennah anstehen. Für geplante Baumaßnahmen wird ein detailliertes Baugrundgutachten empfohlen.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-11a.2	<p>► Da das Änderungsgebiet 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:</p> <p>- Durchführung einer Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben gemäß geltendem Baurecht des Landes Sachsen-Anhalt.</p> <p>- 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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>	H	
I-11a.3	<p>► 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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>	H	
I-11a.4	<p>► Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich kein Grundeigentum und kein Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>		
I-12	<p>Polizeirevier Halle (Saale) Verkehrsorganisation An der Fliederwegkaserne 17 06130 Halle (Saale)</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	Stellungnahme vom 19.03.2018			
I-12.1	<p>Die durch das Polizeirevier Halle zu beurteilenden Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Stadtgebiet Halle sind ausreichend berücksichtigt worden.</p> <p>Fachliche Stellungnahme:</p> <p>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.</p>	Ist bereits berücksichtigt.	✓	
I-12.2	Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist 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.	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H
I-12.3	Im Weiteren gibt es keine Hinweise oder Ergänzungen zu ihren Planungen.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-13	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Geschäftsstelle An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale)</p> <p>Stellungnahme vom 11.04.2018</p>			
I-13.1	... 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	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Siehe auch Punkt I-13a. Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle vom 05.07.2017 zum Vorentwurf der Flächennut-</p>		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	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.	zungsplanänderung.		
I-13a	Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Geschäftsstelle An der Fliederwegkaserne 21 06130 Halle (Saale) Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05.07.2017, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde:			
I-13a.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.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-13a.2	<u>II Ausführungen zum Bebauungsplan</u> 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	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>der Grundlage des REP Halle einschließlich den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren ausreichend beachtet bzw. berücksichtigt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht werden gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ und gegen das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), Ifd. Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ der Stadt Halle keine Bedenken geäußert.</p>			
I-14	<p>FB Sicherheit Untere Verkehrsbehörde Am Stadion 5 06122 Halle (Saale)</p> <p>Stellungnahme vom 12.04.2018</p>			
I-14.1	<p>Dem Entwurf zum Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ kann aus Sicht des Team Verkehrsorganisation des FB Sicherheit zugestimmt werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-14.2	<p>Die unter Punkt 4.2 Verkehrerschließung beschriebenen „kombinierte Fuß- und Radwege“ bitte ich zu ändern in „getrennte Rad- und Gehwege“.</p> <p>Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich und stehe für Fragen gern zur Verfügung.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die redaktionelle Änderung wird in der Begründung, Kapitel 4.2 „Verkehrerschließung“ vorgenommen.</p>	X	
I-15	<p>FB Sicherheit Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst An der Feuerwache 5 06124 Halle (Saale)</p> <p>Stellungnahme vom 28.03.2018</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-15.1	... zum o. g. Flächennutzungsplan bestehen seitens der Abteilung Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst keine Forderungen.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-16	FB Planen Untere Landesentwicklungsbe- hörde Hansering 15 06108 Halle (Saale) Stellungnahme vom 19.03.2018			
I-16.1	... mit Ihrem Schreiben vom 07.03.2018 - haben Sie über die o.g. Planung sowie das Änderungsver- fahren zum FNP informiert und um Stellungnahme gebeten. Aus Sicht der Unteren Landesent- wicklungsbehörde gibt es zu den Entwürfen keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-17	FB Bauen Untere Bauaufsichtsbehörde Hansering 15 06108 Halle (Saale) Stellungnahme vom 17.04.2018			
I-17.1	... zum Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Die- selstraße" und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale), Ifd. Nr. 39 „Sonderbau- fläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße" ergeht durch den FB Bauen folgende Stellungnahme: Abteilung Baugenehmigung (Abt. 66.1): Die Planzeichnung des Bebauungs- planes muss eindeutige Maßanga- ben zu dem Baufeld, den Maßnah- menfeldern („M01" und „M02") und zu allen Zufahrten enthalten. Weiter- hin sollten die jeweiligen Abstände zwischen dem Baufeld und den Grundstücksgrenzen enthalten sein.	Ist nicht Gegenstand dieses Bau- leitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennut- zungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungs- plan zu beachten.		H

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
I-17.2	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.	Ist bereits berücksichtigt.	✓	
I-17.3	Abteilung Denkmalschutz (Abt. 66.2): Keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich.		
I-17.4	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. 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 nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren bei der Frage der Erschließung oder im Bereich der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten.		H
I-17.5	In Punkt 5.3.2 der Begründung fehlt der Hinweis, dass auch nach dem Umbau des Knotenpunktes Merseburger Str./ Dieselstr./ Damaschkestraße im Rahmen 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).	Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungsplan bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.		H
I-17.6	Abteilung Straßenverwaltung (Abt. 66.5) Zu Punkt 4.2 der Begründung gilt es zur ergänzen, dass insbesondere der Knotenpunkt Merseburger Straße/	Wird berücksichtigt. Die redaktionelle Ergänzung wird in der Begründung, Kapitel 4.2 „Verkehrerschließung“, vorgenommen.	X	

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	Dieselstraße infolge der beabsichtigten Entwicklung seine Kapazitätsgrenze erreichen wird.			
I-17.7	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.	Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungsplan zu beachten.	H	
I-18	FB Umwelt Stellungnahme vom 24.04.2018			
I-18.1	Zu o. g. Vorhaben nimmt der Fachbereich Umwelt wie folgt Stellung: Untere Naturschutzbehörde Es gibt keine Einwände oder Hinweise zur Änderung des Flächennutzungsplans.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-18.2	Zum Entwurf des Bebauungsplans gibt es keine Einwände. Folgender Hinweis ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Die Baumstandorte sind entsprechend der FLL-Richtlinie zu Baumpflanzungen vorzubereiten, d.h. es ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 16 m ² Fläche und 0,8 m Tiefe zu schaffen.	Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungsplan zu beachten.	H	
I-18.3	Abteilung Grünflächen und Friedhöfe Keine Hinweise oder Ergänzungen.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-18.4	Untere Wasserbehörde Keine Hinweise oder Ergänzungen.	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
I-18.5	<p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p><u>Luftreinhaltung</u></p> <p>Auf Seite 19 der Begründung ist NO2 in NO2 zu ändern.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bau- leitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise beziehen sich auf den Bebauungsplan und sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens.</p>	H	
I-18.6	<p><u>Anlagenbezogener Immissionsschutz</u></p> <p>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 (MBL 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 Nr. 7.5.1 des Anhangs 1 der 4. BImSchV zuzuordnen ist, errichtet werden beträgt der Mindestabstand 300 Meter. Es sollte aus immissionschutzrechtlicher 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). 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 Gesamtkoh-</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bau- leitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungsplan zu beachten.</p>	H	

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	lenstoff, im Abgas gilt entweder eine Begrenzung des Massenstrom (0,50 kg/h) oder eine Begrenzung der Massenkonzentration (50 mg/m ³ nach Nr. 5.2.5 der TA Luft unabhängig davon, ob die Anlage nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig ist oder nicht (vgl. Nr. 1 Abs. 4 der TA Luft).			
I-18.7	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.	Wird berücksichtigt. Die redaktionelle Änderung wird in der Begründung, Kapitel 6 „Auswirkungen“, vorgenommen.	X	
I-18.8	Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes 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) ist. Das Landesverwaltungsamt führt derzeit ein Änderungsverfahren nach § 16 BImSchG für eine Anlage der EVH GmbH durch.	Keine Abwägung erforderlich.		
I-18.9	<u>Physikalische Umwelteinwirkungen</u> 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 Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	X	
I-18.10	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	Wird berücksichtigt. Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung des Gutachtens, der Schreibfehler wird berichtigt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	X	

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>besprochen. Falls es zwingend erforderlich ist, ist der Punkt zu streichen.</p> <p>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.</p> <p>Im Übrigen bestehen keine Einwände.</p>	<p>Es wurde in der Planung abgewogen, dass der erheblich bessere Verkehrsablauf mit Lichtsignalanlage bei nur geringfügiger zusätzlicher Pegelerhöhung insgesamt die Vorzugsvariante darstellt.</p>		
I-18.11	<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p>Gegen den vorliegenden Entwurf des B-Planes Nr. 177 bestehen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise keine Einwände:</p> <p>Für den Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächen in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dieselstraße 48 (Maschinenbauhandlung, Flurstück 20/16-Kraftwerks- und Anlagenbau AG) - Dieselstraße 48 a (ehem. Ottostraße 48 a, MINOL-Tanklager) <p>Vorhandene Untersuchungsberichte können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde eingesehen werden.</p> <p>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.</p> <p>Auf dem Grundstück Gemarkung Halle, Flur 5, Flurstück 20/15 befinden sich folgende Grundwassermessstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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) 	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im Bebauungsplan zu beachten.</p>	H	

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>- 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: 4499512,29 (LS150) - GWM 18 - HW: 5702259,10, RW: 4499516,10 (LS150) - GWM 20 - HW: 5702280,10, RW: 4499503,10 (LS150)</p> <p>Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten (§ 15(2) BBodSchG). Ihre Zugänglichkeit ist dauerhaft zu sichern.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	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 Freistellung berühren, des Einvernehmens der Landesanstalt für Altlastenfreistellung.			
I-18.12	<p>Untere Abfallbehörde</p> <p>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, dass auch gefährliche Abfälle anfallen, die nach den Vorschriften der Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 zu entsorgen sind.</p> <p>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 analy-</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise sind im späteren Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Bauausführung zu beachten.</p>		H

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>tischer und technischer Eignung ist mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen.</p> <p>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.</p>			
I-19	<p>FB Gesundheit Hygiene, Umweltbezogener Ge- sundheitsschutz</p> <p>Stellungnahme vom 10.04.2018</p>			
I-19.1	<p>... dem Entwurf zum Änderungsver- fahren des Flächennutzungsplans Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche großflä- chiger Einzelhandel Dieselstraße“ wird zugestimmt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-20	<p>DLZ Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung</p> <p>Stellungnahme vom 12.03.2018</p>			
I-20.1	<p>WG: VI/2017/03341, Vorhabenbezo- gener Bebauungsplan Nr. Nr. 177 „Sondergebiet SB Warenhaus Die- selstraße“ - Beschluss zur öffentli- chen Auslegung Entwürfe - Beteiligung nach §4 Abs. 3 BauGB</p> <p>Der Stadtrat beschließt am 28.02.2018 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebau- ungsplan Nr. 177 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Diesel- straße“ und der Begründung mit dem Umweltbericht, vom 30.11.2017 ge- mäß §3 Abs. 2 BauGB. Der Stadtrat beschließt am 28.02.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Flächennutzungs- planänderung vom 30.11.2017 ge- mäß §3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Zu den in den o. g. Unterlagen ent- haltenen Planungsvarianten nehme</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>ich aus Sicht des Dienstleistungszentrums für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung wie folgt Stellung:</p> <p>Bei der dargestellten Variante werden die Belange des ansässigen Handels, des Fuß-, Pkw- und Radverkehrs durch das Verkehrsgutachten vom 27.11.2017, die Umweltaspekte durch die Schallimmissionsprognose vom 17.08.2017, Altlastengutachten 10.08.2017, Artenschutzbeitrag und Bestandsplan Biotop vom Juli/August 2017 berücksichtigt.</p>			
I-20.2	<p>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.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-21	<p>DLZ Klimaschutz</p> <p>Stellungnahme vom 13.03.2018</p>			
I-21.1	<p>... hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Dienstleistungszentrum Klimaschutz zum oben genannten Änderungsverfahren „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ - Entwurf.</p> <p>Das DLZ Klimaschutz stimmt der Umwandlung des vorhandenen Gebietstyps „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ als Konsequenz zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in eine künftige „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel“ zu.</p> <p>Die Umwandlung des Gebietstyps ermöglicht, wie in der Begründung beschrieben, eine Revitalisierung und Nachnutzung einer bestehen-</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	den, brachliegenden Liegenschaft und trägt somit zur ressourcenschonenden Entwicklung der Stadt bei.			
I-22	Gemeinde Salzatal Stellungnahme vom 10.04.2018			
I-22.1	<p>... 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.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ werden keine von der Gemeinde Salzatal wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt. Seitens der Gemeinde Salzatal bestehen keine planungsrechtlichen oder sonstigen Bedenken.</p> <p>Dies gilt gleichermaßen für das parallel geführte Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
I-23	Gemeinde Teutschenthal Stellungnahme vom 15.03.2018			
I-23.1	<p>... zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ und des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle, Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ bestehen seitens der Gemeinde Teutschenthal keine Bedenken.</p> <p>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 Zustim-</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung / Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	zung erteilen.			

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.

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-1	Bürger 1 Stellungnahme vom 22.03.2018			
II-1.1	<p>... 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.</p> <p>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.</p> <p>Wir verstehen uns ebenso gegenüber externen Partner als zuverlässigen Partner - so auch gegenüber der Stadt Halle.</p> <p>Weiterhin betreibt in Osterfeld (Sachsen-Anhalt) einen Logistik-Standort inkl. Fleischbetrieb. Seit geraumer Zeit befindet sich dort auch die Zentrale der Regionalgesellschaft Mitte von Insgesamt sind in Osterfeld mehr als 1.500 Mitarbeiter beschäftigt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-1.2	<p>In den vergangenen Jahren waren wir immer wieder mit Ansiedlung von Mitbewerbern konfrontiert. Das ist für uns als großes Handelsunternehmen gelebte Realität, der wir grundsätzlich sehr offen gegenüber stehen.</p> <p>Die geplante Entwicklung des Globus-Marktes 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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Der Vorwurf, das geplante Vorhaben überschreite das Maß an Verträglichkeit, trifft nicht zu. In der Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 wird die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens nachgewiesen. Durch das Planvorhaben werden vorhabeninduzierte Umsatzverlagerungen 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 funktions-schädigenden Auswirkungen auf die naheliegenden zentralen Versorgungsbereiche in den Bezirken Süd (NZ Südstadt, NVZ Ammendorf, NVZ Vogelweide, NVZ Silberhöhe, NVZ Diesterwegstraße) und Ost (NVZ Büschdorf) zu erwarten. Die Auswirkungen wurden detailliert in der Wirkungsanalyse der BBE Handelsberatung unter Punkt 5.4.2 beschrieben, ebenso wurde auch für jeden betroffenen zentralen Versorgungsbereich eine städtebauliche Charakterisierung erstellt.</p> <p>Im Segment Non-Food II werden gemäß Wirkungsanalyse der BBE die summierten Umsatzverluste in den zentralen Versorgungsbereichen nur marginal ausfallen, da die Umsatzrückgänge bei maximal rund einem Prozent bzw. in vielen zentralen Versorgungsbereichen deutlich darunter liegen werden und zum Teil auch rechnerisch nicht nachweisbar sein. Grundsätzlich sind daher mit der Verlagerung des Globus SB-Warenhauses funktions-schädigende Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen in zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.</p> <p>Die marginalen monetären Auswirkungen im Bereich des Non-Food II – die definitiv nicht in städtebauliche negative Auswirkungen umschlagen werden – sind auch unter dem As-</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>pekt 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.</p> <p>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).</p> <p>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).</p>		
II-1.3	<p>Auch die in dem Verträglichkeitsgutachten der BBE getroffene Annahme, dass aufgrund der Unternehmenszugehörigkeit derartige Auswirkungen „verkräftbar“ 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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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).</p> <p>Grundsätzlich ist darüber hinaus 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:</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<ul style="list-style-type: none"> • Filialunternehmen versuchen grundsätzlich eine möglichst kleinräumige Abdeckung mit ihren jeweiligen Märkten abzusichern. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit einer flächendeckenden Präsenz 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. Beispiele 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 Lebensmit- 		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>telbranche 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 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 Lebensmittel-discounter. 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.</p> <p>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.</p>		
II-1.4	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.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Der Bevölkerungsrückgang betrifft alle Handelsbetriebe in Halle. Somit kann aus diesem Fakt keine pauschale Vorschädigung von einzelnen Versorgungsbereichen oder Betrieben abge-</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Seit Jahren verzeichnet Südstadt drastische Kunden- und Umsatzrückgänge bei gleichbleibender Fläche.</p> <p>Bereits heute ist festzustellen, dass aufgrund der negativen Einwohnerentwicklung in den Stadtteilen Südstadt und Silberhöhe das Angebot der Verkaufsfläche zu hoch ist. Die geplante Verlagerung der Firma Globus verschärft diese derzeit schwierige Situation um ein Vielfaches.</p>	<p>leitet werden.</p> <p>Zudem hat auch in der Phase des Bevölkerungsrückgangs sowohl die Zahl der Betriebe des Lebensmittel Einzelhandels, vor allem aber auch die Verkaufsfläche zugenommen.</p> <p>Die Nichtberücksichtigung der noch moderat negativen Bevölkerungsprognose ist in der Auswirkungsanalyse 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.</p> <p>Demgegenüber ist das Südstadt-Center gut aufgestellt, um im Wettbewerb der unterschiedlichen Anbieter zu bestehen.</p> <p>Das ausgewiesene Nebenzentrum Südstadt-Center liegt verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich der Paul-Suhr-Straße und des Südstadtrings. Beide Straßenzüge sind jeweils vierspurig ausgebaut und besitzen einen großzügigen Straßenquerschnitt. Am Standort sind im Südstadt-Center (Parkhaus) und vor den umliegenden Fachmärkten jeweils großzügig dimensionierte Parkplatzanlagen vorhanden. Somit ist für den gesamten Bereich eine sehr gute Erreichbarkeit, insbesondere für motorisierte Kunden gegeben.</p> <p>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 Wohnquartieren über ampelgeregelte Fußgängerüberwege über die vorstehend genannten, vielbefahrenen Straßenzüge direkt möglich.</p> <p>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</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Fachmarkttagglomeration sind vollständig belegt. Eine Ausweitung des Leerstands ist auf Grund der guten Standortqualität und auch der verkräftbaren Umsatzumlenkungen durch Kaufland bzw. durch Lidl nicht zu erwarten.</p> <p>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</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>besitzt. Dies wird auch in den Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Accocella vom 27.11.2017 und vom 04.12.2018 bestätigt.</p> <p>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 Bundesdurchschnitt 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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-1.5	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. Aufgrund einer Verringerung der Marktanteile für die betroffenen Lebensmittelhändler ist hier deshalb nochmals mit einem Kunden- und Umsatzrückgang zu rechnen.	<p>Ist bereits berücksichtigt.</p> <p>In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 wurden die Auswirkungen der Globusansiedlung untersucht. 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. 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.</p> <p>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.</p>	✓	
II-1.6	In der Gesamtbetrachtung wird sich, aufgrund der Globus-Verlagerung, der Umsatz im Südstadt 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.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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 Sortiment</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Entscheidung des Unternehmens.</p>		
II-1.7	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.	<p>Ist bereits berücksichtigt</p> <p>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</p>	✓	

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>Es ist deshalb vorhersehbar, dass die Leerstandsquote des Südstadt-Centers steigen und dies wiederum zu einer negativen Spirale bei der Umsatzentwicklung aller Centermieter führen wird.</p>	<p>Gutachten vom 30.11.2017, dort Abschnitt 5.4: Auswirkungenanalyse 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).</p> <p>Im Südstadt-Center war zum Zeitpunkt der Erstellung der Auswirkungenanalyse durch die BBE Handelsberatung lediglich eine Leerstandsfläche vorhanden, so dass nicht von einem strukturellen Leerstand gesprochen werden kann. Die Flächen in der westlichen Fachmarkttagglomeration sind vollständig belegt. Eine Ausweitung des Leerstands ist auf Grund der guten Standortqualität und auch der verkraftbaren Umsatzumlenkungen nicht zu erwarten.</p>		
II-1.8	<p>..... 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 werden moderne Konzepte integriert, aber auch Flächen optimiert.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>		
II-1.9	<p>Aufgrund der offenbar unsicheren Rahmenbedingungen können sich aktuell weder der Vermieter noch ... dazu bereit erklären, die notwendigen Konzepte und Investitionen umzusetzen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Halle wird das Südstadt-Center als bedeutendes Nebenzentrum ausgewiesen, welches neben der wohnortnahen Nahversorgung der umliegenden Stadtteile auch die Versorgungsfunktion der umliegenden Kommunen übernimmt.</p>	<p>Ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Auch in der aktuellen Fortschreibung bleibt das Südstadt-Center als B-Zentrum (Nebenzentrum) ein wichtiger Bestandteil der Einzelhandelsstruktur in der Stadt Halle (Saale) und ein zentraler Versorgungsbereich mit Bedeutung für den Stadtbezirk Süd insgesamt.</p> <p>Eine Versorgungsfunktion des Südstadt-Centers für umliegende Kommunen ist nicht primäres Ziel der Ausweisung als Nebenzentrum. Es ist aber nicht auszuschließen, dass das Nebenzentrum auch eine solche</p>	✓	

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		Funktion anteilig wahrnimmt. Um städtebauliche Beeinträchtigungen dieses für Halle wichtigen Nebenzentrums ausschließen zu können, wurde im Zusammenhang mit der geplanten Globus-Ansiedlung eine Auswirkungsanalyse von der BBE-Handelsberatung erarbeitet, die zu dem Ergebnis kam, dass es nicht zu solchen Auswirkungen kommen wird.		
II-1.10	Unter Abwägung aller genannten Gesichtspunkte halten wir es für dringend erforderlich, von der Genehmigung der geplanten Verlagerung des Globus-Verbrauchermarkts an die Dieselstraße Abstand zu nehmen.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe Begründung zu den Punkten II-1.2 bis II-1.7.		X
II-2	Bürger 2 Stellungnahme vom 24.04.2018			
II-2.1	... ich hoffe, dass ich mit meinem 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, das 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 gewand 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 gern erfahren!	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Zu dem Planvorhaben liegt eine Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) (VSC Halle GmbH, 08.09.2017 mit textlichen Ergänzungen vom 27.11.2017) vor. 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, so 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 Verkehrszunahme eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		vorliegen kann. Die diesbezügliche Gesamtsituation sollte nach Fertigstellung / Inbetriebnahme des Vorhabens allerdings geprüft werden und ggf. verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen werden. Dies liegt außerhalb der Regelungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans.		
II-3	Bürger 3 Stellungnahme vom 29.04.2018			
II-3.1	Mir gefällt es das 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-4	Bürger 4 Stellungnahme vom 04.05.2018			
II-4.1	wir vertreten die ... und die.... auf uns lautende Vollmachten werden anwaltlich versichert. 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 ... vermietet ist. Die ist Eigentümerin des sogenannten Südstadt-Ring Centers am Südstadtring in Halle (Saale). Einer der Ankermieter ist die Firma ..., die dort ein SB-Warenhaus betreibt. Namens und mit Vollmacht der und der erheben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen und be-	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>antragen, die Stadt Halle (Saale) nimmt von der Fortführung des Verfahrens Nr. 30 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle Abstand.</p> <p>Unsere Einwendungen begründen wir im Einzelnen wie folgt:</p> <p><u>A Zusammenfassung</u></p>			
II-4.2	<p>I. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) für den geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße ist städtebaulich nicht erforderlich, denn die geplante Ansiedelung dient lediglich privatnützigen Zwecken.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist 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 städtebaulichen 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. § 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,</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p><i>So: BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 – 4 C 7.11 –.</i></p> <p>Gemessen an diesen Grundsätzen liegt der Planung 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 werden in der Begründung genannt. Der Stadt als Plangeberin geht es um eine angemessene Nachnutzung des nach Stilllegung des Baumarktes seit 2014 größtenteils nicht mehr genutzten Areal, 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.</p> <p>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</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>nicht abzuleiten, dass 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.</p> <p><i>Vgl. hierzu OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 29.04.2015 – 1 KN 4/14.</i></p> <p>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 und Sanierung einer Altlast. Die Planung dient daher der Behebung eines städtebaulichen Missstandes.</p> <p>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</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>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 <i>Vgl. hierzu OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 26.01.2018 – 1 MR 9/17 –</i> noch eine unzulässige Verkürzung der gebotenen Abwägung in Betracht, da sich die Planungsträgerin ihrer Entscheidungsfreiheit nicht begeben hat. <i>So: BVerwG, Beschluss vom 02.01.2012 – 4 BN 32/11.NE</i></p>		
II-4.3	<p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Die erhobenen Vorwürfe treffen nicht zu, wie nachfolgend dargelegt wird.</p> <p><u>1. zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK):</u> siehe Begründung zu Punkt I-6.3</p> <p><u>2. zur städtebaulichen Integration:</u> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Halle (Saale) geht davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht und hat das in der Begründung zu der FNP-Änderung dargelegt.</p> <p>Die Bauleitplanung widerspricht nicht</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>den Zielen der Raumordnung i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB. Insbesondere wird das Integrationsgebot in Ziel 48 LEP LSA 2010 beachtet.</p> <p>1. Städtebaulich integrierte Lagen i.S.v. Z48 Nr. 2 LEP sind nicht nur Lagen innerhalb zentraler Versorgungsbe- reiche. Dafür sprechen folgende Er- wägungen: Das LEP definiert in Z48 Nr. 2, dass Einzelhandelsgroßvorhaben städte- baulich zu integrieren sind. Weder in den Zielfestlegungen noch in den Erläuterungen hierzu erfolgt eine Definition der städtebaulich integrier- ten Lagen unmittelbar selbst. Aus der Begründung zu Ziff. 2.3 LEP wird vielmehr deutlich, dass das Integrati- onsgebot den mit dem Zentrale-Orte- Prinzip (Konzentrationsgrundsatz) verfolgten Absichten zu dienen hat, die Funktion der Zentralen Orte, ins- besondere der Mittel- und Oberzent- ren zu stärken und der Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbe- trieben am Rand von Gemeinden und somit einer Zersiedelung des Raums entgegenzuwirken. Dies kommt in der Begründung signifikant im fol- genden Satz zum Ausdruck: <i>Die Bündelung von Versorgungsein- richtungen in einer gestuften Zen- trenstruktur ist Ausdruck des plane- rischen Leitbildes der Zentralen Or- te.</i></p> <p>Mit dem Ziel der umfassenden überörtlichen und koordinierenden Steuerung der Standorte für großflä- chige Einzelhandelsprojekte (vgl. Begründung LEP zu Ziff. 2.3) wäre eine kleinteilige örtliche Steuerung von Einzelhan- delsgroßprojekten in Zentrale Ver- sorgungsbereiche 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. ei- ner nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln, zu ordnen und zu si- chern. Dementsprechend enthält der</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p><i>Vgl. hierzu: OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08 –, bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 14.04.2010 – 4 B 78.09 –.</i></p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p><i>Vgl. hierzu: OVG Magdeburg, Urteil vom 15.05.2014 – 2 K 36/12 –.</i></p> <p>Auf der Ebene des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle (REP) findet sich eine derartige Konkretisierung allerdings nicht. Nach insoweit allgemeinem Verständnis, wie es 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen • Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich • Einbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) • Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz <p>a)</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen.</p> <p>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 unmittel-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>bar westlich angrenzend weitere Einzelhandelsbetriebe (u. a. ein 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. Dies verdeutlichen auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan, in dem der Standort nicht etwa der baulichen Randlage oder dem Außenbereich, sondern dem Siedlungsraum zugeordnet wird. 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 Stellungnahmen teilweise die Auffassung vertreten wird, im Plangebiet selbst befänden sich keine wesentlichen Wohnanteile, ist dies für das Kriterium des baulich</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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. Anders als in einigen Stellungnahmen angesprochen, kommt es für dieses Kriterium nicht auf eine „unmittelbare Zuordnung zu einem Wohnbereich“ an. Soweit mit dieser Stellungnahme die Auffassung vertreten wird, das Planvorhaben müsse vorrangig Versorgungsfunktion für den angrenzenden Wohnbereich haben, ist dies für das Merkmal eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen zur Bestimmung einer integrierten Lage nicht maßgeblich. 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 Einwander geäußerte Ansicht zutreffend, könnten solche zentralen Versorgungsgebiete 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 zugestanden wird. Entscheidendes Kriterium ist der baulich verdichtete Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, der hier vorzufinden ist. Nicht entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass das geplante Vorhaben vorrangig Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt.</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>b) Das Plangebiet verfügt auch über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich. Das Plangebiet kann von den angrenzenden Wohngebieten ohne städtebauliche Barrieren, wie etwa Verkehrsstrassen oder Bahngleise 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.</p> <p>c) Der Planstandort ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. 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. Dies liegt innerhalb der 500 m, die im Nahverkehrsplan der Stadt Halle (Saale) als Luftlinienentfernung zur erreichbaren nächsten Haltestelle in einem zentrumsnahen verdichteten Bereich angegeben werden. Damit verfügt der Planstandort auch über eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.</p> <p>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.</p> <p>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 Berücksichti-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>gung 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,</p> <p><i>So: OVG Magdeburg, Urteil vom 15.05.2014 – 2 K 36/12 –,</i></p> <p>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 Zielaussage der Gemeinde ein entsprechender Spielraum für eigene planerische Aktivitäten verbleibt.</p> <p><i>So: BVerwG, Beschluss vom 14.04.2010 – 4 B 78/08 –,</i></p> <p>Wenn man der planenden Gemeinde einen entsprechenden Spielraum für eigene planerische Aktivitäten zubilligt, weil der Konkretisierungsgrad der Zielaussage eingeschränkt ist, kann sie in diesem Rahmen eigenständig bestimmen, welche Lagen städtebaulich integriert sind. Dann aber kommt es – entgegen der in der Stellungnahme des Einwenders 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 Sorti-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>menten 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 verlangt. Auf die „Hallesche Systematik“ im EZK für die Standortzuordnung von Einzelhandelsgroßbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten kommt es also nicht an, sondern allenfalls auf die Einstufung von Standorten als städtebaulich integriert oder nicht. In diesem Zusammenhang kann aus dem EZK ein Interpretationsspielraum für die städtebauliche Planung in „integrierter Lage“ abgeleitet werden.</p> <p><i>So: OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.12.2012 – 8 A 10715/12 –.</i></p> <p>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.</p> <p>Die Definition der „städtebaulich integrierten Lage“ ist deshalb mit der Rechtsprechung des</p> <p><i>OVG Lüneburg, Urt. v. 06.06.2016 – 1KN 83/14 – juris,</i></p> <p>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 um eine planerische Entscheidung des Rates handelt, sodass insoweit auch eine Auslegung des Begriffs der integrierten Lage unter</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>Berücksichtigung der planerischen Erwägungen des Rates und nicht allein nach einem allgemeinen Verständnis dieses Begriffs vorzunehmen ist.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Halle definiert die integrierten Lagen an zwei Stellen. Erstmals wird auf Seite 18 f. ausgeführt:</p> <p>„Städtebaulich integrierte Lagen: Dazu zählen Lagen, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Die oft isoliert gelegenen Einzelhandelsbetriebe befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen einen unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen. [...]</p> <p>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“</p> <p>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 Versorgungsbe- reich zu bezeichnen.“</p> <p>„Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d. h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne Wiese“ Standorte.“</p> <p>Es wird eine klare Unterscheidung zwischen dem „integrierten Standort“ und dem „Zentralen Versorgungsbe- reich“ vorgenommen. Diese sind</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>damit nicht gleichzusetzen.</p> <p>Damit sind die Voraussetzungen für die Bejahung einer integrierten Lage nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Keine Einordnung als zentraler Versorgungsbereich Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich nicht um einen zentralen Versorgungsbereich. Die Kriterien diesbezüglich werden nicht erreicht.</p> <p>Solitärer Einzelhandelsbetrieb Unter einem Solitär ist ein einzeln stehendes oder in seiner Umgebung auffälliges Gebäude zu verstehen. Ein solitärer Einzelhandelsbetrieb ist somit einzeln bzw. frei stehend und damit nicht Teil einer bestehenden Bebauung. Dieses Kriterium ist bei dem geplanten Globusmarkt unproblematisch gegeben.</p> <p>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 genauerer Betrachtung der Gegebenheiten vor Ort ist zu erkennen,</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p>Unmittelbarer räumlicher Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen Es besteht auch ein wesentlicher unmittelbarer räumlicher Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen. Insbesondere in westlicher und nordwestlicher Richtung liegen fußläufig Wohngebiete.</p> <p>In einem Bereich bis 800 m wohnen etwa 3.400 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.</p> <p>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 Mark-</p>		

Ifd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>tes 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.</p> <p>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.</p> <p>Kein rein autokundenorientierter „Grüne-Wiese“-Standort</p> <p>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.</p> <p>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</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen oder sonstige rein Autokunden orientierte Standorte wie Gewerbegebiete. Genannt wird hier z. B. der Standort der Firma Kaufland in Trotha, Magdeburger Chaussee. Der Plan-Standort erfüllt nicht die Kriterien der nicht-integrierten Lage i.S.d. EZK. Er befindet sich nicht in peripherer Lage an Hauptverkehrsstraßen bzw. Bundesstraßen, sondern im Siedlungszusammenhang mit fußläufiger Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche und mit angemessener Anbindung an den ÖPNV. Es handelt sich auch nicht um einen rein Autokunden orientierten „Grüne-Wiese-Standort“. Der Vergleichsfall des genannten Kaufland-Verbrauchermarktes in Trotha zeigt den Unterschied. Letzterer liegt in einem reinen Gewerbegebiet ohne jeglichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen.</p> <p>Selbst wenn man also in Zusammenhang mit landesplanerischen Zielvorgaben einen Interpretations- und Konkretisierungsspielraum auf kommunaler Ebene zugesteht, entspricht das Planvorhaben der Definition einer städtebaulich integrierten Lage im Einzelhandels- und Zentrenkonzept.</p> <p><u>3. zum Einfluss auf die Zentralen Versorgungsbereiche / verbrauchernahe Versorgung:</u></p> <p>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:</p> <p>Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Verlagerung des Globus-Marktes werden keine wesentlichen</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>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 Sicherheit auszuschließen.</p> <p>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.</p>		
II-4.4	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 Globus-Standort nicht gewährleistet.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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 Ein-</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		zugsbereich des Vorhabens festzustellen. Zudem ist der Standort mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen.		
II-4.5	<p>2. Die Globus-Unternehmensgruppe ist Eigentümerin eines Großteils des geplanten Standorts in der Dieselstraße 5-12.</p> <p>Damit dient die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks nicht städtebaulichen Gründen, sondern vorrangig privatnützigen Zwecken, nämlich den bisherigen, leerstehenden Baumarktstandort wirtschaftlich optimiert nachnutzen zu können.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Planungserfordernis die Begründung zu Punkt II-4.2.</p>		X
II-4.6	<p>II. Das geplante Vorhaben verstößt gegen Ziel 48.2 des LEP LSA („Integrationsgebot“), so dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) gegen Ziele der Raumordnung verstoßen würde und damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam wäre.</p> <p>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.</p> <p>2. Ein integrierter Standort liegt nur dann vor, wenn der Standort Teil eines zentralen Versorgungsbereiches ist oder sich einem zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“.</p> <p>a) Der geplante Standort ist kein Teil eines zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Die zentralen Versorgungsberei-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zur städtebaulichen Integration:</u> siehe Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2</p> <p><u>2. zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept:</u> siehe Begründung zu Punkt I-6.3</p> <p><u>3. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung:</u> Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (MLV) hat als zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde mit Stellungnahme vom 01.02.2019 die Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Maßgaben bestätigt. Die landesplanerische Stellungnahme samt Maßgaben ist in Punkt I-10 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 vom 01.02.2019 den</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>che 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.</p> <p>b) Der geplante Standort schmiegt sich auch keinem zentralen Versorgungsbereich an, denn der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist 1,5 km entfernt.</p> <p>c) Der geplante Standort könnte auch nicht im Rahmen der geplanten Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) als eigenständiger zentrale 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.</p> <p>Der geplante Standort weist kein weites Spektrum an Waren und Dienstleistungen auf, sondern würde nur den geplanten Globus-Markt umfassen.</p> <p>Der Standort würde auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen, sondern wäre von dieser mehrerer hundert Meter entfernt.</p> <p>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 Bus-</p>	vorliegenden Abwägungsvorschlag hinsichtlich der Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung.		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>haltestelle wird tagsüber nur alle 30 Minuten bedient und ist daher für Einkaufszwecke ebenfalls nicht geeignet.</p> <p>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 Versorgungsbereich sein, gleichgültig wie groß seine Versorgungsfunktion ist.</p> <p>3. 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.</p>			
II-4.7	<p>III. Das geplante Vorhaben verstößt ferner gegen Ziel 48.3 des LEP LSA („Beeinträchtungsverbot“), so dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) auch in dieser Hinsicht gegen Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) verstoßen würde.</p> <p>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.</p> <p>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 be-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Durch das Planvorhaben werden vorhabeninduzierte Umsatzumverlagerungen im Sortiment Food/Non-Food I von durchschnittlich rd. 7 % des Bestandsatzes 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 Handelsberatung unter Punkt 5.4.2 beschrieben, ebenso wurde auch für jeden betroffenen zentralen Versorgungsbereich eine städtebauliche Charakterisierung erstellt.</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>einträchtigt würden.</p> <p>Der geplante Globus-Standort widerspricht daher der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung.</p>	<p>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 schützenswerter 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 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 un-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>terliegt. Grundsätzlich sind für diesen Standortbereich keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>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.</p> <p>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 Umsatzumverlagerungen 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.</p> <p>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.</p> <p>Dies leitet sich aus folgenden Grün-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>den ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 meisten Teil seiner Kunden zu dem naheliegenden Projektstandort in der Dieselstraße „mitnehmen“. • Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittelanbietern. Durch die Sortimentszusammensetzung des SB-Warenhauses werden absatzwirtschaftlich in erster Linie Anbieter mit einem vergleichbaren bzw. adäquaten Betreiberkonzept kannibalisiert. Es werden also vornehmlich Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber – das heißt insbesondere SB-Warenhäuser sowie in Folge auch größere Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter – einzustufen sind. Somit werden sich die mit Abstand höchsten Umsatzumverlagerungen 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 		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>fiktiven SB-Warenhauses resultieren auch aus der Einzugsgebietsüberlagerung beider Standorte. Das HEP (bzw. der aktuelle Globus-Markt) zielt als ausschließlich autokundenorientierter Standort auch auf den „neuen“ Nahbereich des Globus-Marktes in dem Stadtviertel Damaschkestraße bzw. den umliegenden Gebieten ab. Die 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 Nachfragenvolumen im Nahbereich und auch im weiteren Umfeld des HEP nicht für den Betrieb eines weiteren SB-Warenhauses aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 größeren Su- 		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>permarktes 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Im Ergebnis zeigt sich, dass der Standort HEP (mit dem fiktiven SB-Warenhaus) den maßgeblichen Umsatzverlust (ca. 58 %) hinnehmen muss. Ein geringerer Umsatzrückgang ist aus den vorstehenden Punkten nicht abzuleiten, so dass die berechneten und in Folge beschriebenen Umsatsumverlagerungen eine realitätsnahe Abbildung der maximal zu erwartenden Auswirkungen auf die anderen Einzelhandelsstandorte darstellen.</p> <p>Ferner werden sich die Umsatzver-</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>luste 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.</p> <p>Siehe zur Beeinträchtigung außerdem die Begründungen zu den Punkten II-1.2 und II-4.3. Nr. 3</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		
II-4.8	<p>3. Durch die seitens der Stadt Halle (Saale) und Globus in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalysen bei BBE und Dr. Acocella 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 case“ ab, was aber erforderlich wäre, um die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachzuweisen.</p> <p>a) Das BBE-Gutachten geht von zu niedrigen Umsätzen des geplanten Standorts aus, denn der voraussichtliche Umsatz wird nur auf Basis des Lebensmittelbereiches ermittelt, dann aber als Gesamtumsatz des geplanten Vorhabens zu Grunde gelegt.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Der Plan-Umsatz des Globus SB-Warenhauses wurde in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 30.11.2017) auf Basis einer Marktanteilsprognose ermittelt. Mit diesem Umsatzwert (48,05 Mio.EUR, Quelle: Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung) 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.</p> <p>Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Food-Bereich des Globus-Marktes errechnet 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). Die hohe Raumleistung resultiert insbesondere aus dem besonderen 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, 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. 		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p>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). Demnach besteht für den geplanten Globus-Markt eine realitätsnahe und standortangepasste Umsatzprognose.</p> <p>Prinzipiell ist für das Globus SB-Warenhaus an dem Vorhabenstandort Dieselstraße eine weitere Steigerung der Erlöse auch unter Berücksichtigung der lokalen Standorttrahmendaten nicht realistisch. Dies resultiert insbesondere aus</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, • dem hohen Bestand an angebotsaffinen Großflächenanbietern (v.a. durch Kaufland, real und die 		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>bestehenden Großflächenkonzepte von Edeka) in Halle, aber auch außerhalb der Stadt (bspw. real im Halle-Center in Peißen),</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 steigenden Marktanteil, da angebotsaffine Lebensmittelbetriebe (SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte) und sonstige Anbieter (Supermärkte/Discounter) eine weitere Steigerung der Marktanteilsquote einschränken. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dies ist auf folgende Gründe zurückzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>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</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		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 Acocella hatte zuvor schon den angenommenen Plan-Umsatz für das Globus-Vorhaben an der Dieselstraße bestätigt.		
II-4.9	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.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Die Umsatzprognose des SB-Warenhauses wurde in der Wirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bereich Food ist auf eine maximale Verkaufsfläche von 5.020 		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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 nicht möglich ist, sind erhöhte absatzwirtschaftliche Auswirkungen auszuschließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Differenzierung nach den Sortimenten Elektrogeräte, Haushaltswaren/Glas/Porzellan, Pa- 		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		pier-/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-4.10	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.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 Strahlkraft 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 		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>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 zониert. 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).</p>		
II-4.11	<p>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 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.</p>	<p>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 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es handelt sich um den einzigen Globus-Markt in Halle, so dass 		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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 „mitnehmen“.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Primär steht das Vorhaben im Wettbewerb zu betriebstypengleichen Lebensmittelanbietern. Durch die Sortimentszusammensetzung des SB-Warenhauses werden absatzwirtschaftlich in erster Linie Anbieter mit einem vergleichbaren bzw. adäquaten Betreiberkonzept betroffen sein. Es werden also vornehmlich Lebensmittelanbieter betroffen sein, die als sog. Systemwettbewerber – das heißt insbesondere SB-Warenhäuser sowie in Folge auch größere Verbrauchermärkte, Supermärkte und Discounter – einzustufen sind. Somit werden sich die mit Abstand höchsten Umsatzumverlagerungen 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 resultieren auch aus der Einzugsgebietsüberlagerung beider Standorte. 		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>Das HEP (bzw. der aktuelle Globus-Markt) zielt als ausschließlich autokundenorientierter Standort auch auf den „neuen“ Nahbereich des Globus-Marktes in dem Stadtviertel Damaschkestraße bzw. den umliegenden Gebieten ab. Die 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 Nachfragenvolumen 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Im Ergebnis zeigt sich, dass der Standort HEP (mit dem fiktiven SB-Warenhaus) den maßgeblichen Umsatzverlust (ca. 58 %, Quelle: Auswirkungsanalyse BBE Handelsberatung) hinnehmen muss. Ein geringerer Umsatzrückgang ist aus den vor-</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>stehenden 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.</p> <p>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.</p>		
II-4.12	<p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zur Bevölkerungsentwicklung:</u> 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.</p> <p><u>2. zum Einfluss des Onlinehandels:</u> 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 aktuell</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p><u>3. zum Einfluss von anderen Planvorhaben:</u> Zuzüglich zu dem bestehenden Lebensmittelangebot zum Zeitpunkt der Verkaufsflächenaufnahme wurde in der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 30.11.2017) 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 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.</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>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.</p> <p><u>4. zum Thema Vorschädigung:</u> Siehe Begründung zum Punkt II-1.4 und II-1.7.</p>		
II-4.13	<p>f) Statt der von BBE prognostizierten Umsatzumverteilungen von 7,8 Prozent zu Lasten dem zentralen Versorgungsbereich im Stadtbezirk Süd betragen die voraussichtlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten Kaufland (dem Magnetbetrieb im Südstadtcenter) 16,3 Prozent. Im zentralen Versorgungsbereich Vogelweide wird die Umsatzumverteilung statt 6,0 % richtigerweise 18,2 % betragen. Der REWE im zentralen Versorgungsbereich Büschdorf hätte Umsatzverluste in Höhe von 13,9 % hinzunehmen.</p> <p>g) Die Rechtsprechung nimmt städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss regelmäßig ab 10 Prozent Umsatzumverteilungen an. Die vorstehend genannten Umsatzumverteilungen liegen deutlich oberhalb dieses Schwellenwertes.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zur Beeinträchtigung die Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2 sowie II-4.12 Nr. 3</p>		X
II-4.14	<p>4. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 widerspricht zudem diametral den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. <u>zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept:</u></p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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 Versorgungsgebiete 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.</p> <p>Ein solches faktisches Außerkraftsetzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts muss im Sinne einer geordneten, langfristig orientierten Stadtentwicklungspolitik unterbleiben.</p>	siehe Begründung zu Punkt I-6.3		
II-4.15	<p>5. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) ist auch gem. § 1 Abs. 7 BauGB unwirksam, denn sie könnte nicht in abwägungsfehlerfreier Weise aufgestellt werden.</p> <p>Die Stadt Halle (Saale) hat in ihrer Abwägung nicht alle Belange eingestellt, die nach Lage der Dinge in sie einzustellen</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zur städtebaulichen Integration:</u> Siehe Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p><u>2. zu Umsatzumverteilungen und Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche:</u> Siehe Punkte II-1.6 und II-4.3. Nr. 3.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>gewesen wäre.</p> <p>a) Die Stadt Halle (Saale) geht bei ihrer Abwägung unrichtigerweise davon aus, dass der geplante Standort städtebaulich integriert sei und keine schädlichen Umsatzzumverteilungen 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.</p>	<p><u>3. zu Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche:</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Dieser Belang ist in der Bauleitplanung beachtet, bewertet und unter Berücksichtigung anderer Belange in die Abwägung eingestellt worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planung eine alte Gewerbe- und Industriebranche sowie eine seit Jahren sanierungsbedürftige Altlast und einen seit etwa drei Jahren nicht mehr genutzten Einzelhandelsstandort eines großflächigen Baumarktes überplant und somit der grundlegenden Intention des Städtebaurechts, der Wiedernutzbarmachung von insbesondere brachgefallenen Gewerbe- und Industriearealen Rechnung trägt. Dabei wird der Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt. Im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung untersucht worden. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche auch nach Ansiedlung des geplanten SB-Warenhauses im Plangebiet nicht in ihrer Existenz substantiell gefährdet würden. Der Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurde also in der Planung angemessen berücksichtigt.</p>		
II-4.16	<p>b) Die unzutreffende Annahme bzgl. des Integrationsgebots und des Beeinträchtigungsverbotes führt ferner dazu, dass die Stadt Halle (Saale) die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB unberücksichtigt gelassen hat, wonach die Belange der Wirtschaft, auch ihrer</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zum Beeinträchtigungsverbot und Umsatzzumverteilung:</u> Siehe außerdem die Begründungen zu den Punkten II-4.3 Nr. 3 und II-4.7.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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 Versorgungsgebietes in der Südstadt) und diese zentrale Versorgungsgebiete daher in ihrer Versorgungsfunktion ernsthaft gefährdet wären.</p>	<p><u>2. Zu Belangen der Wirtschaft und verbrauchernahen Versorgung:</u> Die Planung dient Belangen der Wirtschaft, insbesondere in ihrer mittelständischen Struktur, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Mit dem Planvorhaben soll die Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes an derzeit peripherer, nicht integrierter Randlage der Stadt Halle an den städtebaulichen Siedlungsraum der Stadt Halle in integrierter Lage realisiert werden. Die Ansiedlung des SB-Warenhauses von der derzeitigen nicht integrierten städtebaulichen Randlage in den verdichteten Siedlungszusammenhang der Stadt führt zu einer Verringerung der Verkehrsbewegungen, zu einer Anreicherung des Einzelhandelsangebotes innerhalb der Stadt und zu einer Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung, da das bisher nur in städtebaulicher Randlage vorhandene Angebot nunmehr auch für Einwohner in fußläufiger Erreichbarkeit zur Verfügung steht. Das Planvorhaben dient auch den Belangen der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur, da der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der das SB-Warenhaus betreiben wird, mittelständisches Unternehmen ist und keiner der großen Einzelhandelsketten, die die größten Marktanteile in Deutschland einnehmen, angehört. Mit der Errichtung des Planvorhabens werden auch Arbeitsplätze erhalten, gesichert und weitere Arbeitsplätze geschaffen. Daraus wird deutlich, dass der Planungsträger insbesondere die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB angemessen berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt hat. Siehe hierzu außerdem die Begründung zu den Punkten II-4.3 Nr. 3 und II-4.7.</p>		
II-4.17	c) Auch hat die Stadt Halle (Saale) den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht aus-	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Einzelhandels- und Zen-		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>reichend in die Abwägung ein- gestellt, wonach die Ergebnisse eines von der Gemeinde be- schlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Pla- nung als Belang zu berücksich- tigen ist. Die Stadt Halle (Saa- le) würde durch das geplante Vorhaben in erheblicher Weise von dem Kernziel des eigenen Einzelhandels- und Zentrenkon- zeptes abweichen, nämlich die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken und Ansiedelungen von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenre- levanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. Für diese Abweichung von dem Einzelhandels- und Zen- trenkonzept besteht jedoch keine städtebauliche Rechtfertigung. Durch ein Abweichen von dem Einzelhandels- und Zentrenkon- zept würd dieses Konzept daher jede Verbindlichkeit verlieren.</p>	<p>trenkonzept die Begründungen zu Punkt I-6.3</p>		
II-4.18	<p>B. Sachverhalt</p> <p>Der Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:</p> <p><u>I. Örtliche Situation</u></p> <p>Der Lebensmitteleinzelhändler Globus ist derzeit Mieter in dem Hallescher Einkaufspark (HEP) in der Leipziger Chaussee 147 in 06112 Halle (Saale).</p> <p>In dem Halleschen Einkaufspark betreibt Globus derzeit ein SB- Warenhaus mit einer Verkaufsflä- che von 9.320 qm.</p> <p><u>II. Geplantes Bauvorhaben</u></p> <p>Globus beabsichtigt, in der Die- selstraße 5-12 einen neuen Standort zu errichten und dafür seinen bisherigen Standort im Halleschen Einkaufspark aufzu-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Zu den offensichtlich nicht korrekten Aussagen in dieser Zusammenfas- sung folgende Richtigstellungen im Einzelnen:</p> <p>Die Adressbezeichnung Dieselstraße 5-12 existiert nicht. Es handelt sich im Bestand um Hausnummern der Zep- pelinstraße. Welche Adresse das Vorhaben einmal besitzen wird, ist noch nicht bekannt.</p> <p>Die Standortbeschreibung der Ein- wendung ist lückenhaft. An Einzel- handel in der direkt näheren Umge- bung finden sich noch ein Angelladen (im selben Gebäude wie der Markt für Zoo- und Tierbedarf) und ein Le- bensmitteldiscounter auf der Nordsei- te der Dieselstraße.</p>		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>geben.</p> <p>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 Konzessionsflächen errichten.</p> <p>Als BBE im Herbst 2016 sein erste Gutachten vorlegte („BBE-Gutachten I“) 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.</p> <p>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 Autostellplatz. Östlich des Standorts liegt eine Bahntrasse mit 4 Gleisen, die eine Zäsur darstellt. Wohngebäude grenzen überhaupt nicht an den geplanten Standort von Globus.</p>			
II-4.19	<p><u>III. Eigentumssituation bzgl. der Grundstücke</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 177 sind die von dem Bauleitverfahren betroffenen Grundstücke genannt.</p> <p>Dabei ist auffällig, dass große Teile der betroffenen Grundstücke im Eigentum der ... stehen, so dass die Globus-</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Folgender Hinweis zu den Ausführungen des Einwenders:</p> <p>Die Einwendung geht fehl 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</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>Unternehmensgruppe Eigentümerin der Grundstücke ist, auf denen der Globus-Standort errichtet werden soll.</p> <p>Ferner ist zu berücksichtigen, dass weitere Flurstücke entlang der Dieselstraße, die von dem Bauleitverfahren betroffen sind und die der Erschließung des GlobusVorhabens (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.</p> <p>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 Bebauungsplan Nr. 177 in Kraft tritt.</p> <p>Auch für die anderen Flurstücke, die Globus für die Errichtung des geplanten SBWarenhauses benötigt, hat Globus laut der Begründung des Bebauungsplanentwurfs bereits Kaufverträge abgeschlossen, deren Durchführung von dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 177 abhängen.</p>	<p>Flächen unterhalb der Brückenböschung, welche für die Stadt Halle (Saale), außer für die technische Pflege der Böschung, keine Funktion besitzen.</p> <p>Zu den Sachverhalten, wie sie der Einwender vorträgt, wird nachfolgend in den jeweiligen Abschnitten Stellung genommen.</p>		
II-4.20	<p><u>IV. Geplante Änderungen des Flächennutzungsplanes</u></p> <p>Zur Errichtung dieses geplanten Globus-Marktes in der Dieselstraße ist ein Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan für diesen Standort bislang ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorsieht, soll nun der Flächennutzungsplan für diesen Standort geändert werden und dieses Ge-</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>biet soll als „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden.</p> <p>Eine Festlegung des Gebietstyps nach § 1 Abs. 2 BauNVO ist nicht vorgesehen.</p> <p>Auch sieht der Planentwurf keine Beschränkung auf ein SB-Warenhaus vor, sondern lediglich einen „großflächigen Einzelhandel“. Auch ist keine Begrenzung der Verkaufsfläche vorgesehen.</p>			
II-4.21	<p><u>V. Ausführungen in der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Raumordnungsrecht</u></p> <p>In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf das Raumordnungsrecht verwiesen.</p> <p>1. Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan wird auf die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplans verwiesen.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben soll sich angeblich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, da es sich angeblich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befindet und eine „direkte Anbindung“ an den ÖPNV habe. Diese „direkte Anbindung“ wird unter Nr. 4.2 der Begründung näher erläutert: die nächstgelegene Bushaltestelle sei über zwei Buslinien im 30-Minuten-Takt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltstelle sei 450 Meter entfernt und würde im 15-Minuten-Takt bedient werden (vgl. Blatt 14 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</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>27.11.2017).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nach diesem Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Altstadt den funktionalen Einzelhandels-schwerpunkt 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 veröffentlicht 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 wür-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>den. Es handele sich dabei aber nicht um einen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Ferner wird in der Begründung explizit darauf ausgeführt, dass nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsnutzungen nur in bestehenden, schützenswerten Zentren erfolgen sollten.</p> <p>In der jetzigen Planbegründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es auf Blatt 18, dass sich der Projektstandort in einem Gebiet befinde, das durch Einzelhandelsnutzungen, gewerbliche und Wohnnutzung vorgeprägt sei und es wird auf die Einzelhandelsnutzungen in der Umgebung verwiesen.</p> <p>Eine Begründung für die nunmehr vorgenommene Bewertung des Standorts wird nicht abgegeben.</p> <p>Die Abweichungen von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden damit begründet, dass die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH angeblich ergeben habe, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entstehen würden.</p>			
II-4.22	<p><u>VI. Vorgaben des Landesentwicklungsplanes</u></p> <p>Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts sieht in Kapitel 2.3 für großflächigen Einzelhandel folgende Vorgaben vor:</p> <p>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</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.</p> <p>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.</p> <p>3. Nach Ziel 48 ist die Ansiedlung von großflächige Einzelhandelsbetriebe in Sondergebieten nur zulässig, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen. <p>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.</p> <p>Raumordnerisches Ziel sei es</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>daher, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten.</p> <p>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.</p>			
II-4.23	<p><u>VII. Vorgaben des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle</u></p> <p>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 Einzelhandels-</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>betriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden sei.</p> <p>Als Grundsatz enthält der Regionale Entwicklungsplan die gleichen Regelungen, wie sie der LEP 2010 als Ziel 48 vorsieht.</p>			
II-4.24	<p><u>VIII. Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle</u></p> <p>1. Das Einkaufszentrum Südstadttring wird in Nr. 8.3.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus August 2013 als zentraler Versorgungsbe- reich eingestuft.</p> <p>Für das Einkaufszentrum Süd- stadtring wird dabei eine hervor- gehobene Versor- gungsfunktion für den Stadtbezirk Süd festge- stellt, insbesondere bzgl. der über die reine Nahversorgung hinaus- gehenden Warengruppen (z. B. Bekleidung, Elektronik/ Multime- dia). Durch das große Verkaufs- flächenangebot im Bereich Nah- rungs- und Genussmittel sei die- ser Standort zudem der bede- tendste bezirkliche Standort im Bereich der Nahversorgung.</p> <p>2. Der Bereich der Dieselstraße, in dem sich nunmehr Globus-Markt ansiedeln möchte, ist hingegen kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich.</p> <p>3. Hinsichtlich der Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche heißt es auf Seite 174 des Einzel- handels- und Zentrenkonzepts:</p> <p>„Neben den zentralen Versor- gungsbereichen sollen zentrenver- trägliche Fachmarkt- Agglomerationen die Angebotssi- tuation der zentralen Versor-</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>gungsbereiche funktional ergänzen.</p> <p>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."</p> <p>4. Zu den Entwicklungszielen bzgl. der Nebenzentren Neustadt und Südstadt heißt es auf Seite 178:</p> <p>„Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität als wichtige bezirkliche Zentren im Westen und Süden Halles</p> <p>Als wichtigste Einzelhandelsstandorte 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.</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>a. verschiedene Angebotsformen, Leerstandsmanagement, Branchenmix, Dienstleistungsangebot) und Einzelhandelszentralität (quantitative und qualitative Angebotsausstattung, Bindung der Kaufkraft) gesichert werden."</p> <p>5. Zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten heißt es auf Seite 247:</p> <p>„Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten</p> <p>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.</p> <p>b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)"</p> <p>In der Erläuterung zu diesem „Grundsatz 1" wird ausgeführt:</p> <p>„An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden 			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>Wohnsiedlungsbereichen handelt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen 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 / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht." <p>Der Hallesche Einkaufspark wird in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Sonderstandort bewertet und als wichtiger Einzelhandelsschwerpunkt für den Stadtbezirk Ost angesehen.</p>			
II-4.25	<p><u>IX. Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</u></p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden zahlreiche Einwendungen gegen den geplanten Globus-Standort erhoben.</p> <p>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.</p> <p>Diese Einwendungsschreiben machen wir ebenfalls zum Gegenstand der jetzigen Einwendungen.</p> <p>[Die genannte Stellungnahme folgt im Anschluss als II-4b.]</p> <p>Auch das Ministerium für Landes-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Zum Integrationsgebot siehe Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p>Zum Beeinträchtigungsverbot siehe Begründungen zu den Punkten II-4.7 und II-1.2, und II-4.12. Nr. 3</p> <p>Im Übrigen siehe auch Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt																															
			J	N																														
	planung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt legte mit Schreiben vom 22.06.2017 dar, dass das geplante Vorhaben gegen das Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot verstoßen würde. Das Ministerium stellt daher fest, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sei.																																	
II-4.26	<u>X. vorliegende Gutachten</u> Für das geplante Vorhaben sind zahlreiche Gutachten zu den Umsatzumverteilungen erstellt worden.	Keine Abwägung erforderlich.																																
II-4.26a Einschub Tabelle aus der Einwendung	Zur besseren Übersicht werden zunächst die für das geplante Vorhaben vorliegenden Gutachten tabellarisch zusammengestellt: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Auftraggeber</th> <th>Gutachter</th> <th>Datum</th> <th>Bezeichnung</th> </tr> </thead> <tbody> <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="4"></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 rowspan="2">Ecostra</td> <td>Vollgutachten: 16.01.2018</td> <td>„Ecostra-Gutachten“</td> </tr> <tr> <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> </tbody> </table>	Auftraggeber	Gutachter	Datum	Bezeichnung		BBE Handelsberatung GmbH	1. Fassung: 05.09.2016	„BBE-Gutachten I“	2. Fassung: 04.05.2017	„BBE-Gutachten II“	3. Fassung: 30.11.2017	„BBE-Gutachten III“	Stadt Halle (Saale)	Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung	27.11.2017	„Acocella-Gutachten“		Dr. Lademann & Partner	1. Fassung: Juni 2017	„Lademann-Gutachten I“	2. Fassung: April 2018	„Lademann-Gutachten II“	Ecostra	Vollgutachten: 16.01.2018	„Ecostra-Gutachten“	Plausibilitätsprüfung: 28.03.2018	„Ecostra-Plausibilitätsprüfung“		Bulwiengesa AG	22.03.2018	„Bulwiengesa-Gutachten“		
Auftraggeber	Gutachter	Datum	Bezeichnung																															
	BBE Handelsberatung GmbH	1. Fassung: 05.09.2016	„BBE-Gutachten I“																															
		2. Fassung: 04.05.2017	„BBE-Gutachten II“																															
		3. Fassung: 30.11.2017	„BBE-Gutachten III“																															
Stadt Halle (Saale)	Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung	27.11.2017	„Acocella-Gutachten“																															
	Dr. Lademann & Partner	1. Fassung: Juni 2017	„Lademann-Gutachten I“																															
		2. Fassung: April 2018	„Lademann-Gutachten II“																															
	Ecostra	Vollgutachten: 16.01.2018	„Ecostra-Gutachten“																															
		Plausibilitätsprüfung: 28.03.2018	„Ecostra-Plausibilitätsprüfung“																															
	Bulwiengesa AG	22.03.2018	„Bulwiengesa-Gutachten“																															
weiter II-4.26	a) Die Globus SB Warenhaus hat bei der BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse in Auftrag gegeben. Die (wohl zweite) Fassung dieser Auswirkungsanalyse (Stand: 04.05.2017) war im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegt worden.	Keine Abwägung erforderlich. Hinweis: Die umfangreichen gutachterlichen Stellungnahmen und Untersuchungen, die als Anlagen 1a, 1b, 2a, 2b, und 3a mit den Einwendungen während der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, sind dieser Abwägung als Anlagen beigefügt.																																

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese Plausibilitätsprüfung machen wir vollständig auch zum Vortrag im Rahmen dieser Einwendungen.</p> <p>[siehe Anlage 1a zur Abwägung]</p> <p>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 unterziehen. Das Ergebnis dieser Plausibilitätsprüfung vom April 2018 übersenden wir als</p> <p><u>Anlage 1</u></p> <p>und machen sie zum Gegenstand unserer Einwendungen.</p>	<p>Die Behandlung der darin vorgebrachten Inhalte erfolgt zugeordnet ebenfalls als in der Anlage beigefügten Stellungnahmen im Ergebnis von Prüfungen durch die BBE Handelsberatung.</p> <p>Für die unter Anlage 1a und Anlage 1b eingegangenen fast gleichlautenden Gutachten erfolgt die Stellungnahme als Anlage 1c.</p> <p>Für die unter Anlage 2a und 2b eingegangenen Gutachten erfolgt die Stellungnahme unter Anlage 2c.</p> <p>Für das unter Anlage 3a eingegangene Gegengutachten erfolgt die Stellungnahme unter Anlage 3b.</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p><i>[siehe Anlage 1b zur Abwägung]</i></p> <p>d) Die hat im Nachgang zu der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine eigene Auswirkungsanalyse bei der ecostra GmbH - Wirtschafts-, Standort- und Strategieberatung in Europa in Auftrag gegeben, die am 16.01.2018 erstellt wurde.</p> <p>Diese Auswirkungsanalyse übersenden wir als</p> <p><u>Anlage 2</u></p> <p>und machen sie zum Gegenstand unserer Einwendungen.</p> <p><i>[siehe Anlage 2a zur Abwägung]</i></p> <p>Ecostra hat nach Erhalt der neuen BBE- und Acocelle-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</p> <p><u>Anlage 3.</u></p> <p>Diese Plausibilitätsprüfung machen wir ebenfalls zum Gegenstand unserer Einwendungen.</p> <p><i>[siehe Anlage 2b zur Abwägung]</i></p> <p>e) Die ist Mieterin des Lebensmittelmarktes in der, 06110 Halle und wäre von dem geplanten Vorhaben ebenfalls in erheblicher Weise betroffen. Der Eigentümer und Vermieter dieses Grundstücks ist die</p> <p>Die hat daher eine eigene Plausibilitätsprüfung bei der bulwiengesa AG in Auftrag gegeben. Diese Plausibilitätsprüfung vom 22.03.2018 übersenden wir als</p> <p><u>Anlage 4</u></p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>und machen sie ebenfalls vollumfänglich zum Gegenstand unserer Einwendungen.</p> <p>[siehe Anlage 3a zur Abwägung]</p> <p>f) Die einzelnen Kritikpunkte der Gutachter an der Auswirkungsanalyse von BBE werden unter Ziffer C. III thematisch geordnet zusammengefasst.</p>			
II-4.27	<p><u>C. Rechtliche Würdigung</u></p> <p>Die geplante Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes 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.</p> <p>I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>Der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes fehlt es bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>1. Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>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.</p> <p>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-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Planungserfordernis die Begründung zu Punkt II-4.2.</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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).</p> <p>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).</p> <p>2. Keine Erfüllung dieser Voraussetzungen für eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</p> <p>Diesen Anforderungen wird die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gerecht.</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>a) Ausweislich der Begründung des Änderung des Flächennutzungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, weil der ehemalige Hela-Baumarkt-Standort leer steht und das Gebäude verfällt.</p> <p>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 keinen Befreiungen von den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung, die zum Schutze zentraler Versorgungsbe- reiche erlassen wurden.</p> <p>b) Offensichtlich sind aber die von der Stadt Halle (Saale) genannten angeblichen städtebaulichen Gründe nur vorgeschoben.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte sind Bauleitpläne 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 180.96 -, BRS 58 Nr. 3; OVG NRW, Urteil vom 30.09.2009 - 10 A 1676/08 - Ziffer 2.2).</p> <p>Tatsächlich soll mit der Planung</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>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 vom 29.06.2017 wird nicht eingegangen, sondern stattdessen wird lediglich darauf verwiesen, dass durch das geplante Vorhaben nicht gegen das Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot verstoßen werden würde.</p> <p>c) Bereits aus diesen Gründen kann die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in rechtmäßiger Weise erfolgen, da er gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist.</p>			
II-4.28	<p><u>II. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes - Verstoß gegen das Integrationsgebot</u></p> <p>Der geplante Standort widerspricht dem Ziel 48.2 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt. Damit widerspricht die Änderung des Flächennutzungsplanes aber den Zielen der Raumordnung und wäre wegen des Verstoßes gem. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam.</p> <p>Nach Ziel 48.2 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind groß-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Integrationsgebot die Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>flächige Einzelhandelsprojekte städtebaulich zu integrieren.</p> <p>Dieses Integrationsgebot ist vorliegend nicht erfüllt, denn bei dem geplanten Standort handelt es sich um keinen städtebaulich integrierten Standort, auch wenn in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und in dem „BBE-Gutachten III“ behauptet wird, dass es sich bei dem geplanten Standort in der Dieselstraße um eine integrierte Lage handeln würde.</p> <p>1. <u>Definition der städtebaulich integrierten Lagen</u></p> <p>a) Eine städtebaulich integrierte Lage liegt nur dann vor, wenn diese Lage im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbe- reichen (in Form der Innenstadt) oder einem Nahversorgungszent- rum steht (<u>OVG Lüneburg</u>, Be- schluss vom 17.05.2013, Az.: 1 ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; <u>OVG Lüneburg</u>, Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794; <u>Schrödter/Wahlhäuser</u>, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 1 Rn. 109). Unter Nah- versorgungszentren werden Ver- sorgungsbereiche verstanden, die einen kleinen Einzugsbereich, also innerhalb größerer Städte nur bestimmte Quartiere oder kleinere Orte, in ihrer Gesamtheit versorgen (Spannowsky, in: BeckOK BauGB, § 34 Rn. 55).</p> <p>Durch die Verknüpfung mit einem zentralen Versorgungsbereich oder einem Nahversorgungszent- rum verfügt eine städtebaulich integrierte Lage daher über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleis- tungseinrichtungen, hat einen wesentlichen fußläufigen Ein- zugsbereich und ist in das ÖPNV- Netz eingebunden. Von Bedeu-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>tung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr (<u>OVG Lüneburg</u>, Beschluss vom 17.05.2013, Az.: 1 ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; <u>OVG Lüneburg</u>, Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794; <u>Schrödter/Wahlhäuser</u>, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 1 Rn. 109; <u>Runkel</u>, in: Spannowsky/Runkel/Goppel, ROG, 2010, § 4 Rn. 199).</p> <p>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 (<u>Janning</u>, ZfBR 2014, 220, 223).</p> <p>Der Gutachter des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle definiert städtebaulich integrierte Standorte als Standorte ohne Bezug zum Wohnsiedlungsbereich, d. h. in der Regel Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten oder sonstige autokundenorientierte „Grüne-Wiese“-Standorte (vgl. Blatt 284 des Gutachtens von Junker+ Kruse).</p> <p>c) Auf Blatt 8 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Einzelhandels- und Zentrenkonzept zurück.</p> <p>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.</p> <p><u>2. Geplanter Standort erfüllt nicht die Anforderungen an einen städtebaulich integrierten Standort</u></p> <p>Die vorstehend genannten Kriterien bzgl. des Integrationsgebots sind vorliegend nicht erfüllt.</p> <p><u>a) Geplanter Standort ist kein Teil eines zentralen Versorgungsbereiches (in Form der Innenstadt) oder eines Nahversorgungszentrums</u></p> <p>Der geplante Standort ist kein Teil des zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Nach Blatt 187 des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) sind nur die Altstadt, die Nebenzentren Vogelweide und Südstadt sowie 7 Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen. Das Nahversorgungszentrum Vogelweide als nächstgelegener zentrale Versorgungsbereich ist jedoch mindestens 1,5 km entfernt.</p> <p><u>b) Geplanter Standort ist kein eigenständiger zentraler Versorgungsbereich und kann auch nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden</u></p> <p>aa) Der geplante Standort in der Dieselstraße ist auch kein eigen-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>ständiger zentraler Versorgungsbereich. Denn ihm fehlt jegliches vielfältiges Waren- und Dienstleistungsangebot.</p> <p>bb) Nach Presseberichten führt die Stadt Halle derzeit eine Überarbeitung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch.</p> <p>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.</p> <p>Wie vorstehend auf Blatt 18 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 (<u>Bundesverwaltungsgericht</u>, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08, NVwZ 2010, 590; <u>Schrödter</u>, in: <u>Schrödter</u>, BauGB, 8. Auflage 2015, § 9 Rn. 261).</p> <p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist daher nur dann möglich, wenn er in einer integrierten Lage liegt (<u>Bundesverwaltungsgericht</u>, Urteil vom 17.12.2009, Az.: 4 C 2/08, NVwZ 2010, 590).</p> <p>(1) Der geplante Standort verfügt über kein breites Angebot an Waren oder Dienstleistungen. Der geplante Standort würde lediglich den geplanten Globus-Standort umfassen.</p> <p>(2) Östlich des Standortes befinden sich Bahngleise und Wälder</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 ausschließlich nordwestlich des geplanten Globus-Standortes, weitere Wohngebäude mit umliegender Wohnbevölkerung sind nicht vorhanden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Umgebung ist daher eindeutig gewerblich geprägt und verfügt (abgesehen von zwei Lebensmittelhändler und dem Tierfuttermarkt) über keine Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der geplante Standort steht daher solitär in einem gewerblich geprägten Umfeld.</p> <p>Der Standort liegt damit insgesamt am Rande des Siedlungszusammenhangs. Dass es sich hierbei um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, zeigt sich bereits an dessen Vornutzung als Baumarkt und an der fehlenden Berücksichtigung als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im beschlossenen Einzelhandels und Zentrenkonzept der Stadt Halle.</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>(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.</p> <p>(4) Entgegen den Ausführungen auf Blatt 14 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sehr schlecht.</p> <p>(a) Die Bushaltestelle vor dem geplanten 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.</p> <p>(b) Die nächste Straßenbahnhaltestelle mit einer viertelstündigen Taktung 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.</p> <p>Die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahverkehr ist daher so unattraktiv, dass faktisch keine Anbindung an den ÖPNV besteht. Der geplante Standort würde daher letztlich nur von motorisierten Kunden frequentiert werden.</p> <p>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.</p> <p>(c) Auch Globus und die Stadt</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Halle gehen davon aus, dass ein großer Anteil der Kunden mit dem Auto kommt.</p> <p>Auf Blatt 36 der Bebauungsplanbegründung 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.</p> <p>900 Stellplätze entsprechen bei einer Gesamtverkaufsfläche von 10.700 qm einem Stellplatz pro ca. 12 qm Verkaufsfläche.</p> <p>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 diese Annahme beruht, wird jedoch nicht dargelegt, so dass es sich um eine ersichtlich vorgeschobene Behauptung handelt.</p> <p>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 wür-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>den, wie es in innerstädtischen Lagen der Fall sein kann.</p> <p>(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.</p> <p>(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 (<u>OVG Münster</u>, Urteil vom 15.02.2012 - 10 D 32/11 NE, BeckRS 2012, 48250; <u>Schrödter</u>, in: Schrödter, BauGB, 8. Auflage 2015, § 9 Rn. 269; <u>Söfker</u>, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 9 Rn. 242b).</p> <p>(6) Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.</p> <p>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</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>begründet wird. Der Plangeber muss in diesem Zusammenhang daher hinreichend belegen, dass in dem dafür vorgesehenen Raum die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbe reichs 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 (<u>OVG Münster</u>, Urteil vom 15.02.2012, Az.: 10 D 32/11 NE, BeckRS 2012, 48250).</p> <p>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.</p> <p>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 städtebaulich integrierte Lage noch ist ein breites Waren- und Dienstleistungsangebot vorhanden.</p> <p>Eine Festsetzung dieses Standortes als zentraler Versorgungsbe reich wäre daher willkürlich und damit unwirksam.</p> <p><u>c) Kein „Anschmiegen“ des geplanten Standorts an einen benachbarten zentralen Versorgungsbereich</u></p> <p>Nach der Rechtsprechung kann ein städtebaulich integrierter Standort auch dann vorliegen, wenn er sich räumlich an einen</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>zentralen Versorgungsbereich „anschmiegt“ und den zentralen Versorgungsbereich funktional ergänzt. Eine funktionale Ergänzung liegt jedoch nur dann vor, wenn sich der großflächige Einzelhandelsbetriebe dem zentralen Versorgungsbereich unterordnet, wofür er räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen darf, welcher gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzu kommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann (OVG Lüneburg, Beschluss vom 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14, BeckRS 2014, 56794).</p> <p>Ein solches „Anschmiegen“ liegt jedoch nicht vor. Die Entfernung zum nächsten zentralen Versorgungsbereich (Vogelweide) beträgt 1,5 km und ist daher bereits räumlich viel zu weit entfernt, um noch einen Zusammenhang zwischen einem zentralen Versorgungsbereich und den geplanten Globus-Standort annehmen zu können.</p> <p>Auch hat der geplante Globus-Standort auf Grund seiner geplanten Verkaufsfläche von 9.860 qm keine dienende Funktion gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich, sondern würde eine eigene Dominante darstellen.</p> <p>Auch strebt Globus mit seinem Standort keinerlei Verbindung zur Umgebung an, sondern möchte sowohl konzeptionell als auch räumlich unabhängig sein.</p> <p><u>d) Zwischenergebnis bzgl. Integrationsgebot</u></p> <p>Da somit keines der erforderlichen Kriterien für einen städtebaulich integrierten Standort erfüllt ist, handelt es sich bei dem</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße somit um keinen städtebaulich integrierten Standort.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde daher gegen Ziel 48.2 des LEP Sachsen-Anhalt verstoßen und damit gegen ein Ziel der Raumordnung.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde damit gegen § 4 ROG und gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.</p>			
II-4.29	<p>III. Keine Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes - Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot</p> <p>Das Vorhaben verstößt ferner gegen Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt. Damit widerspricht die Änderung des Flächennutzungsplanes aber den Zielen der Raumordnung und wäre wegen des Verstoßes gern. § 1 Abs. 4 BauGB unwirksam.</p> <p>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. Beeinträchtigungsverbot zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen.</p> <p>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</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Beeinträchtigungsverbot die Begründung zu den Punkten II-4.7, II-1.2, II-4.3. Nr. 3. und II-4.12 Nr. 3.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>stattzufinden droht. Maßgeblich hierfür sind die zu erwartenden Umsatzumverteilungen.</p> <p>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).</p> <p>Auch die von der Stadt Halle und Globus beauftragten Gutachten nehmen den Schwellenwert in Höhe von 10 Prozent an (Blatt 26 des „Acocella-Gutachtens“; Blatt 48 des „BBE-Gutachtens III“; Blatt 45 des „BBE-Gutachtens III“).</p> <p>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.</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	Die Umsatzumverteilungen zu Lasten zentralen Versorgungsbe- reichen liegen bei methodisch zutreffender Analyse der Kauf- kraftströme im deutlich zweistelli- gen Prozentbereich, so dass das Vorhaben gegen das Beeinträch- tigungsverbot des Ziels 48.3 des LEP verstößt.			
II-4.30	<p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Anforderungen an die Auswir- kungsanalysen</p> <p>Für den Nachweis, dass von ei- nem geplanten Vorhaben keine städtebaulich schädlichen Um- satzumverteilungen ausgehen, wird regelmäßig eine Auswir- kungsanalyse verlangt.</p> <p>Damit durch eine solche Auswir- kungs-analyse die Einhaltung des Beeinträchtigungverbotes nach- gewiesen werden kann, stellt die Rechtsprechung verschiedene methodische Anforderungen an eine solche Auswirkungsanalyse. Nach der Rechtsprechung muss daher sichergestellt sein, dass auch bei realitätsnaher Betrach- tung des „worst case“, also des aus Sicht der betroffenen zentra- len Versorgungsbereiche unter realistischen Annahmen des un- günstigsten Falles, keine städte- baulich schädlichen Umsatzum- verteilungen 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).</p> <p>Damit eine solche Auswirkungs- analyse für das Gericht eine be- lastbare Prognose darstellt, muss die Auswirkungsanalyse mit den im maßgebenden Zeitpunkt ver- fügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der erheblichen Um- stände sachgerecht erarbeitet worden sein. Das Gericht prüft</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>Dieser worst-Case-Ansatz kann nach Blatt 11 des Acocella-Gutachtens in verschiedener Weise berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, 			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<ul style="list-style-type: none"> - Konzentration der Umverteilungen auf die Untersuchungsstädte, - keine Berücksichtigung von bisher nicht im Einzelhandel verausgabten Budgets - oder aus durch das Vorhaben erzeugten Zusatzeinkommen. 			
II-4.31	<p>2. Untauglichkeit der BBE-Gutachten und der Acocella-Plausibilitätsprüfung</p> <p>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 Mängeln. Es ist daher unter Betrachtung des worst-case-Erfordernisses nicht sichergestellt, dass von dem geplanten Vorhaben keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen ausgehen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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. Die Plausibilität des methodischen Ansatzes wurde mit den Gutachten des Büros Dr. Acocella, zuletzt vom 04.12.2018, nochmals bestätigt.</p>		X
II-4.32	<p>a) Unzutreffende Prognose bzgl. der voraussichtlichen Umsatzzahlen</p> <p>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.</p> <p>aa) Der für den geplanten Standort angenommene Gesamtumsatz von 48,05 Mio. Euro ist zu niedrig, denn dieser Umsatz umfasst tatsächlich lediglich den Lebensmit-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. Zum Worst-Case-Ansatz Umsatz:</u> Siehe die Begründungen zu den Punkten II-4.8 und II-4.11.</p> <p><u>2. zur Berücksichtigung der Non-Food-Umsätze:</u> In der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitete Fassung 30.11.2017) 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. Siehe auch die Begründung zu Punkt II-4.9. Ergänzend wird auf die Anlage zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>tel-Bereich und nicht auch die Segmente „Food I“ und „Food II“.</p> <p>(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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Diese Aufteilung ist jedoch methodisch 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).</p> <p>(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.</p>	<p>Dieselstraße in Halle (Saale) vom 30. November 2017, erstellt von der BBE-Handelsberatung am 26.11.2018, verwiesen (siehe Anlage 5 der Abwägung).</p> <p><u>3. zur Berücksichtigung der Umsätze im Mall-Bereich:</u> In der Auswirkungsanalyse der BBE Unternehmensberatung wurden die Umsätze der Betriebe aus der Shopzone berücksichtigt und auf ihre Auswirkungen hin untersucht. Sofern die Sortimente auch im Globus-Markt geführt werden und somit die absetzwirtschaftlichen Wirkungen des Marktes verstärken (Bäcker, Fleischer, Tabakwaren, Zeitschriften, Bücher, Mobilfunkgeräte), wurden die zu erwartenden Umsätze in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt. Bei Sortimenten, die nicht im SB-Warenhaus angeboten werden (Apotheke, Blumen) erfolgte eine Einzelprüfung.</p> <p>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.</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>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 mit einem Umsatz von 47,92 Mio. Euro angegeben. In den Auswirkungsanalysen vom 04.05.2017 (BBE-Gutachten II) und 30.11.2017 (BBE-Gutachten III) wird eine Verkaufsfläche von 9.860 qm mit einem Umsatz von 48,05 Mio. Euro zu Grunde gelegt.</p> <p>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 Verkaufsfläche erwartet wird. Gegenüber der üblichen Flächenproduktivität von 5.200 Euro pro qm Verkaufsfläche wären das lediglich 3,6 Prozent</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>und wäre betriebswirtschaftlich daher nicht einmal ansatzweise vertretbar.</p> <p>Dies belegt, dass die Umsatzprognosen rein ergebnisbezogen zu Grunde gelegt wurden und nicht nach den tatsächlich zu erwartenden Umsätzen.</p> <p>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).</p> <p>dd) Auch ist es fehlerhaft, dass die Umsätze aus dem Mallbereich nicht in die Umsatzumverteilungsberechnungen einfließen, sondern von BBE als eigenständige Betriebe behandelt werden, die angeblich mit dem geplanten Globus-Standort in keiner Beziehung stehen würden (vgl. Blatt 24 des Lademann-Gutachtens I und Blatt 22 des Lademann-Gutachtens II).</p>			
II-4.33	<p>b) Unzureichende Differenzierung nach den Sortimenten</p> <p>In den drei BBE-Gutachten werden lediglich die Sortimentsgruppen „Food“, „Non-Food I“ und „Non-Food II“ gebildet. Hierdurch werden die sortimentspezifischen 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).</p> <p>Eine genauere Sortimentsaufspaltung und die damit verbundenen Umsatzumverteilungen für die einzelnen Sortimente wird von BBE lediglich für den Bereich</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zur Differenzierung nach den Sortimenten die Begründung zu Punkt II-4.9.</p> <p>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.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>„Non-Food II“ vorgenommen (Blatt 118 ff. des „BBE-Gutachtens III“).</p> <p>Es wäre daher erforderlich gewesen, dass auch für den „Food“- und „Non-Food I“-Bereich eine jeweils sortimentspezifische 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).</p> <p>Diese fehlende Differenzierung stellt einen schweren Mangel dar, weil hier-durch 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.</p>			
II-4.34	<p>c) Fehlende Übersicht der Gesamtverkaufsflächen im Einzugsgebiet</p> <p>Der von der Stadt Halle (Saale) beauftragte 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.</p>	<p>Ist bereits berücksichtigt.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 30.11.2017 wurde seitens der BBE 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.</p>	✓	
II-4.35	<p>d) Willkürliche Zonenbildung und nicht nachvollziehbare Annahme der Kundenströme</p> <p>Auf Blatt 50 des „BBE-Gutachtens III“ wird der Marktanteil des geplanten Globus-Marktes ermittelt. Dabei werden drei ringförmige Zonen um das geplante Vorhaben herum gebildet. Für jede dieser</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zu den Einzugsbereichen die Begründung zu Punkt II-4.10.</p> <p>Bezüglich der Einschätzung der Ergebnisse der Gutachter ecostra, bulwiengesa und Lademann wird auf die Stellungnahmen zu diesen Gutachten</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>aa) Unabhängig von dem Umstand, dass der Umsatz von 48,05 Mio. Euro zu niedrig ist (vgl. vorstehend Blatt 26) 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.</p> <p>Wer diese Kundenherkunftsanalysen erstellt hat und ob diese auf wissenschaftlicher Basis erfolgte, kann daher nicht beurteilt werden.</p> <p>Dem Gutachten fehlt daher die notwendige Transparenz, die jedoch zwingend erforderlich ist, um eine verlässliche Bewertungsgrundlage zu sein (OVG NRW, Urteil vom 01.12.2015, Az. 10 D 91/13, BeckRS 2016, 40936).</p> <p>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.</p> <p>Diese „Kundenherkunftsanalysen“ sind daher eine „black box“ und nicht geeignet, eine Zonenauftei-</p>	in den Anlagen 1c, 2c und 3b zur Abwägung verwiesen.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>lung für eine Auswirkungsanalyse zu begründen (vgl. hierzu auch die Gutachten von Lade-mann, Blatt 19 und ecostra-Stellungnahme, Blatt 7).</p> <p>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.</p> <p>Aus diesem Grund ist der Anteil der Kunden aus der Zone III im HEP größer ist als in einem solitären Lebensmittelmarkt.</p> <p>Ein solitärer Lebensmittelmarkt ist hinge-gen in deutlichem größe-rem Maß auf den periodischen Bedarf ausgerichtet als ein Ein-kaufszentrum mit einem hohen Textilhändler-Anteil, so dass Kun-den auf den Entfernungsaspekt deutlich sensibler reagieren als bei Einkaufszentren (sog. „Distanzwiderstand“).</p> <p>Der Distanzwiderstand führt daher dazu, dass sich Kunden-Entfernungen für einen solitären Lebensmittelmarkt deutlich stär-ker auswirken als für ein Ein-kaufszentrum mit einer breiten Angebotspalette, so dass der An-teil 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.</p> <p>Die Umsatzumverteilungsberechnungen von BBE legen daher einen methodisch unvertretbar hohen Anteil an Kunden aus der Zone II und Zone III zu Grunde.</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Die tatsächlichem Umsatzumverteilungen zu Lasten der Zone I (und damit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle) wurden daher offensichtlich bewusst kleingerechnet.</p> <p>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).</p> <p>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 Pro-zent liegen, 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-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“.</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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“.</p> <p>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.</p>			
II-4.36	<p>e) Methodisch unzutreffende Umsatzumverteilungen zwischen den bisherigen Einzelhandelsstandorten und dem geplanten Globus-Standort</p> <p>Unzutreffend sind auch die in dem „BBE-Gutachten III“ prognostizierten Umsatzumverteilungen, die durch den geplanten Standort von Globus in der Dieselstraße entstehen verursacht würden.</p> <p>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-Gutachten) würden damit 59 Prozent des Umsatzes</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Zu Umsatzumverteilung Globus – HEP siehe Begründung zu Punkt II-4.11.</p> <p>Zum Beeinträchtigungsverbot siehe Begründung zu den Punkten II-4.7, II-1.2. und II-4.12 Nr. 3.</p> <p>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.</p> <p>Zum Systemwettbewerb:</p> <p>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</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>des geplanten Globus-Standortes aus dem HEP umgelenkt werden.</p> <p>(1) BBE geht - im Rahmen einer worst-case-Betrachtung - davon aus, dass die bislang von Globus genutzte Fläche im HEP durch einen anderen Lebensmittel-einzelhändler 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.</p> <p>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 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 abweicht, leidet das Gutachten an einem erheblichen methodischen Mangel und ist daher</p>	<p>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.</p> <p>Die jeweiligen Betriebstypen (SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter, Bio-Markt, SB-Geschäft etc.) induzieren untereinander die höchsten bzw. intensivsten Wettbewerbsbeziehungen. Dies beruht vor allem auf der Positionierung der jeweiligen Märkte bzw. Betriebstypen, die jeweils einen unterschiedlichen Zielgruppenfokus besitzen.</p> <p>So wird beispielweise vorwiegend</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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.</p> <p>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.</p> <p>So kann bspw. ein Discounter oder ein Supermarkt bei Weitem nicht die gleiche Sortimentsbreite wie ein SB-</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>(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 daher 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).</p> <p>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 ecostra-Gutachtens. Der Gutachter Dr. Lademann ermittelte auf Grund eines realistischen Nachvermietungszenarios Umsatzumverteilungen zu Lasten des Südstadtcenters in Höhe von 22,6 Prozent (vgl. Blatt 26 des Lade-</p>	<p>Warenhaus anbieten; ebenso wie die Artikelzahl eines SB-Warenhauses weit über der eines Verbrauchermarktes (Großer 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Nähe zu bestehenden SB-Warenhäusern/ Verbraucher-/ Supermärkten ebenfalls auch andere Betriebsformen des Lebensmittelhandels angesiedelt sind. Beispiele sind</p> <p>- Globus – Aldi (HEP Leipziger</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>mann-Gutachtens I).</p> <p>(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]).</p> <p>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 Versorgungsbereiche 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 12 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes lässt bei dieser Argumentation jedoch außer Acht, dass im HEP zahlreiche Anbieter mit nah-</p>	<p>Straße),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kaufland – Lidl (Kauflandcenter Südstadtring), - real – Aldi (Neustadt Centrum An der Magistrale), - E-Center – Aldi (Hermes-Areal Hermesstraße), - REWE – Lidl (Krausenstraße) oder - real – Aldi (Halle Center in Peißen). <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Zur worst-case-Betrachtung:</p> <p>Siehe Begründung zu den Punkten II-4.8 und II.4-11.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch für worst-case-Szenarien realistische Annahmen zu treffen sind, keine nur rein theoretischen Annahmen.</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>und zentrenrelevanten Sortimenten ansässig sind und hierfür bestandskräftige Nutzungsgenehmigungen bestehen.</p> <p>Das BBE-Gutachten stellt daher auch in dieser Hinsicht keine worst-case-Betrachtung dar.</p> <p>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 voraussichtlichen Umsatzumverteilungen des geplanten Globus-Marktes zu Lasten des Südstadtcenters bereits 14 Prozent betragen (Lademann-Gutachten I, Blatt 22).</p> <p>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).</p> <p>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</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>vorrangig nur Wettbewerb inner- halb 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).</p> <p>Denn anders ist es nicht zu erklä- ren, dass bei Lidl in dem Süd- stadtzentrum Umsatzverluste von 2 Prozent prognostiziert werden, während bei dem benachbarten Kaufland Umsatzverluste von 9 Prozent ermittelt werden.</p> <p>Bei einem solchen Systemwett- bewerbsansatz wird jedoch nicht vorrangig auf das Kundenverhal- ten abgestellt. Ein solcher Sys- temwettbewerbsansatz stellt da- her keine geeignete und realisti- sche Methode dar, um Um- satzumverteilungen zu prognosti- zieren.</p> <p>dd) BBE berücksichtigt ferner nicht den Umstand, dass das HEP für die derzeitige Globus-Fläche über eine bestandskräftige Bau- genehmigung verfügt. Selbst wenn ein Nachmieter von Globus nur einen Teil dieser Fläche an- mietet, wäre der andere Teil der derzeitigen Globus-Fläche noch anderweitig vermietbar. Auf Grund der bestandskräftigen und ausgenutzten Baugenehmigung wäre daher (zumindest im Rah- men einer worst-case- Betrachtung) zu unterstellen, dass auch auf dieser Fläche nah- und zentrenrelevante Sortimente ver- kauft 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 Versor- gungsbereiche der Stadt Halle</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>kompensieren.</p> <p>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).</p> <p>Die Auswirkungsanalyse von BBE erfüllt daher auch in dieser Hinsicht nicht die Voraussetzungen für eine worst-case-Betrachtung.</p>			
II-4.37	<p>f) Nichtberücksichtigung der Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche</p> <p>Dr. Lademann & Partner hat in dem „Lademann-Gutachten I“ auf Blatt 4 ff. ausführlich dargelegt, dass die zentralen Versorgungsbereiche in Halle auf Grund des zu erwartenden Einwohnerrückgangs bereits erheblich vorschädigt 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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. Zur Vorschädigung auf Grund der Bevölkerungsentwicklung:</u> Siehe Begründungen zu den Punkten II-1.4. und II-1.7</p> <p><u>2. zum Einfluss des Online-Handels:</u> siehe Begründung zu Punkt II-4.12. Nr. 2</p> <p>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.</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Den Umsatz vom 33,88 Mio. Euro legt BBE auch seinen Umsatzumverteilungsberechnungen zu Grunde (vgl. Blatt 59 des „BSE-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 ($([1,6 + 2,64] / 35,48)$)</p> <p>Die Vorschädigung des Stadtbezirktes Süd sowie die massiven Umsatzrückgänge in den kommenden Jahren lässt BBE völlig unberücksichtigt. Solche massiven Umsatzrückgänge sind jedoch als städtebaulich gravierend einzustufen.</p> <p>Der Gutachter Dr. Acocella behauptet zwar auf Blatt 28 seiner Stellungnahme, das eine Vorschädigung nicht erkennbar sei, da der Kaufcenters Südstadtring nahezu voll vermietet sei und</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>über eine „breite und vielfältige“ Angebotsstruktur verfügen würde. Diese Bestandsaufnahme ist zwar gegenwärtig noch zutreffend, berücksichtigt jedoch nicht zukünftigen Entwicklungen.</p> <p>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, NVwZ 2010, 590, 593). Das Neuvorhaben stellt dann den sprichwörtlichen Tropfen dar, der das Fass zum Überlaufen bringt (Grooterhorst, ZfBR 2017, 21, 23).</p> <p>Wie von Ecostra ermittelt (vgl. nachstehend Ziffer 36), 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.</p> <p>Diese Vorschädigung wurde bislang nicht berücksichtigt und stellt daher einen erheblichen Abwägungsmangel dar.</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-4.38	<p>g) Unbeachtlichkeit des Umstandes, dass Filialbetreiber bundesweit tätig sind</p> <p>BBE weist in seiner Auswirkungsanalyse mehrfach darauf hin, dass die Betreiber der betroffenen Standorte bundesweit tätig seien. Aus diesem Grund seien auch Umsatzumverteilungen von 9 Prozent für Kaufland im Südstadtzentrum verkraftbar, weil es sich bei Kaufland 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.</p> <p>Auch die Umsatzumverteilungen in Höhe von 12 Prozent für den benachbarten Netto-Markt und 11 Prozent für den Lidl-Markt werden lapidar mit den Worten kommentiert, dass beide Anbieter große Filialisten seien (Blatt 68 des BBE-Gutachtens).</p> <p>Das ist unrichtig.</p> <p>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 würde daher ausgebaut, modernisiert, verlagert oder aufgegeben. Unverändert fortgeführt wird ein unrentabler Standort hingegen nicht. Jeder Standort wird bei den Filialisten als eigenständiger Profitcenter betrachtet.</p> <p>Entgegen den Behauptungen von BBE darf es daher nicht als gesichert betrachtet werden, dass Kaufland den Standort am Südstadtring fortführen würde, sollte der Standort nicht mehr rentabel</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Grundsätzlich sind auch Betriebs-schließungen von bundesweit agierenden Filialunternehmen möglich, wobei gerade im Lebensmittelhandel ersatzlose Schließungen eher selten vorkommen. Dies beruht auf folgenden Erkenntnissen aus der Praxis und Erfahrungswerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Filialunternehmen versuchen grundsätzlich eine möglichst kleinräumige Abdeckung mit ihren jeweiligen Märkten abzusichern. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit einer flächendeckenden Präsenz 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. Beispiele 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 Verkaufsf lächen zu erweitern. Da sich diese Betriebe – die auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen - somit flächenseitig erweitern und optimal positionieren, ist von einer 		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>sein. Eine Schließung des Kauflandes im Südstadtcenter 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 Südstadtring haben.</p> <p>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.</p>	<p>hohen Widerstandskraft dieser Filialbetriebe auszugehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 Lebensmittel-discounter. 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. 		
II-4.39	<p>3. Tatsächliche Umsatzumverteilungen</p> <p>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</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Zu Umsatzumverteilung und Beeinträchtigung siehe Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2 und II-4.12 Nr. 3.</p> <p>Bezüglich der Einschätzung der Ergebnisse der Gutachter ecostra, bulwiengesa und Lademann wird auf die</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt																																																																											
			J	N																																																																										
	gen aufgeführt (siehe II-4-39a).	Stellungnahmen zu diesen Gutachten in den Anlagen 1c, 2c und 3b zur Abwägung verwiesen.																																																																												
II-4-39a Einschub Tabelle aus der Einwendung	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>BBE-Gutachten III</th> <th>Ecostra-Gutachten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Zone I</td> </tr> <tr> <td>zVB Südstadt (NZ)</td> <td>7,8 %</td> <td>8,7 %</td> </tr> <tr> <td>- davon Kaufland</td> <td></td> <td>16,3 %</td> </tr> <tr> <td>zVB Ammendorf (NVZ)</td> <td>4,6 %</td> <td>3,3 %</td> </tr> <tr> <td>zVB Vogelweide (NVZ)</td> <td>6,0 %</td> <td>18,2 %</td> </tr> <tr> <td>- davon Edeka Niebisch</td> <td></td> <td>22,2 %</td> </tr> <tr> <td>zVB Silberhöhe (NVZ)</td> <td>2,6 %</td> <td>6,2 %</td> </tr> <tr> <td>zVB Diesterwegstraße (NVZ)</td> <td>3,9 %</td> <td>9,0 %</td> </tr> <tr> <td>- davon Edeka Muschiol</td> <td></td> <td>9,9 %</td> </tr> <tr> <td>zVB Büschdorf (NVZ)</td> <td>1,3 %</td> <td>6,9 %</td> </tr> <tr> <td>- davon REWE Peuser</td> <td></td> <td>13,9 %</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Lagen, insbesondere HEP</td> <td>21,9 %</td> <td>7,3 %</td> </tr> <tr> <td>- davon Edeka, Weißenfelder Straße</td> <td></td> <td>15,9 %</td> </tr> <tr> <td>- davon REWE, Frau-von-Selmlitz-Straße</td> <td></td> <td>24,6 %</td> </tr> <tr> <td>- Lidl, Merseburger Straße</td> <td></td> <td>15,9 %</td> </tr> <tr> <td>- Netto, Dieselstraße</td> <td></td> <td>15,9 %</td> </tr> <tr> <td>- Edeka, Merseburger Straße</td> <td></td> <td>14,1 %</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Zone II</td> </tr> <tr> <td>zVB Altstadt (HZ)</td> <td>0,6 %</td> <td>0,3 %</td> </tr> <tr> <td>zVB Neustadt (NZ)</td> <td>0,7 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>zVB Reileck (NVZ)</td> <td>0,8 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>zVB Hubertusplatz (NVZ)</td> <td>0,6 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>zVB Heide-Nord (NVZ)</td> <td>0,4 %</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Sonstige Lagen Zone II</td> <td>0,8 %</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		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, Weißenfelder Straße		15,9 %	- davon REWE, Frau-von-Selmlitz-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 %			
	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, Weißenfelder Straße		15,9 %																																																																												
- davon REWE, Frau-von-Selmlitz-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 %																																																																													
Weiter im Punkt II-4-39	<p>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 tatsächlich noch größer sein werden.</p> <p>Wie sich aus der Berechnung auf Blatt 115 ff. des Ecostra-Gutachtens ergibt, würden auch massive Umsatzumverteilungen</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Zu Umsatzumverteilung und Beeinträchtigung siehe Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2 und II-4.12 Nr. 3.</p> <p>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.</p>		X																																																																										

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	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 Versorgung der Bewohner von Halle leisten (vgl. Blatt 186 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle). Dies gilt insbesondere für den Edeka-Standort in der Merseburger Straße, bei dem Umsatzumverteilungen in Höhe von 14,1 Prozent prognostiziert werden. (an Integrationsgebot anpassen)			
II-4.40	<p>4. Bewertung der prognostizierten Umsatzumverteilungen in städtebaulicher Hinsicht</p> <p>Die in vorstehender Tabelle aufgeführten voraussichtlichen Umsatzumverteilungen liegen teilweise im deutlich zweistelligen Prozentbereich und damit über dem Schwellenwert von 10 Prozent.</p> <p>a) Für das Südstadtcenter werden Umsatzumverteilungen von 8,7 Prozent ermittelt. Für dessen Magnetbetrieb Kaufland 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 Kauflands in Frage gestellt würden. Ein Attraktivitätsverlust bei Kaufland würde jedoch den gesamten zentralen Versorgungsbereich im Südstadtring 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 wich-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. Zu Umsatzumverteilung und Beeinträchtigung:</u> Siehe Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2 und II-4.12 Nr. 3.</p> <p>Bezüglich der Einschätzung der Ergebnisse der ecostra wird auf die Stellungnahme zu diesem Gutachten in der Anlage 2c zur Abwägung verwiesen.</p> <p><u>2. zur verbrauchernahen Versorgung:</u> Das Büro Dr. Acocella hat im Rahmen seiner Stellungnahme vom 27.11.2017 auf mögliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung hingewiesen. Es wurden mögliche schädliche Auswirkungen auf die nahegelegenen Lebensmittelmärkte Netto Marken-Discount (Dieselstraße) und Lidl (Merseburger Straße) angesprochen, da gemäß den Berechnungen im BBE-Gutachten für diese Märkte Umsatzverluste zu erwarten sind, die oberhalb des Abwägungsschwellenwertes von ca. 10 % liegen. Auf Grundlage der Bewertung durch die BBE wurden diese Umsatzumverlagerungen jedoch für beide Großfilialisten als „verträglich“ eingestuft. Sollte sich dennoch einer dieser Le-</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>tigsten Nahversorgungsstandort in der Südstadt handelt (vgl. Blatt 100 des ecostra-Gutachtens).</p> <p>Die Ansiedelung des Globus-Marktes in der Dieselstraße hätte daher eine erhebliche Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches am Südstadt-ring.</p> <p>Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch den geplanten Globus-Markt in der Dieselstraße sind daher als unverträglich einzustufen (vgl. Blatt 101 des ecostra-Gutachtens).</p> <p>b) Die vorstehenden Ausführungen geltend entsprechend für das Nahversorgungszentrum Vogelweide, bei dem dessen Magnetbetrieb Edeka Umsatzverluste in Höhe von 22,2 Prozent zu verkraften hätte. Auch hier wäre das Nahversorgungszentrum Vogelweide in seinem Bestand und seiner Funktionsfähigkeit ernsthaft gefährdet.</p> <p>Die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen durch den geplanten Globus-Markt in der Dieselstraße sind daher als unverträglich einzustufen (vgl. Blatt, 101 des ecostra-Gutachtens).</p> <p>c) Die Standorte von Edeka in der Merseburger Straße und Lidl in der Merseburger Straße wären zwar in ihrem Bestand voraussichtlich nicht gefährdet, jedoch wäre eine Beeinträchtigung der Nahversorgung nicht unwahrscheinlich (vgl. Blatt 108 des ecostra-Gutachtens).</p> <p>Der REWE in der Frau-von-Selmnitz-Straße und der Netto-Standort in der Dieselstraße wäre auf Grund eines Umsatzverlustes von ca. 24,6 Prozent in seinem Bestand gefährdet, wodurch dann</p>	<p>Lebensmittelmärkte oder beide Märkte absiedeln, so wird sich in diesem Bereich (östlich der Merseburger Straße) keine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ergeben. Dies resultiert aus der Nähe der drei Anbieter zueinander, da die Entfernung von Globus zu Lidl über 400 m und zu Netto knapp 200 m beträgt. Demnach könnte der geplante Globus-Markt die Nahversorgungsfunktion dieser beiden Standorte mit übernehmen, so dass die Nahversorgung in diesem Bereich grundsätzlich aufrechterhalten wird.</p> <p>Sollte es zu einer – nicht anzunehmenden – Absiedlung von Lidl und/oder Netto kommen, so werden auch die beiden umliegenden Märkte von REWE und von NP die Nahversorgung für diesen Standortbereich weiter darstellen können. Insbesondere für die Bewohner des Bereichs westliche Merseburger Straße / Damaskestraße wird es nicht zu einer Einschränkung der Nahversorgung kommen, da die beiden genannten Märkte und auch Globus die Nahversorgung für diesen Bereich sicherstellen können.</p> <p>Für den Bereich östliche Merseburger Straße / Dieselstraße wird der Globus-Markt perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnehmen und kann insbesondere die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf einem hohen Qualitätsniveau sicherstellen.</p> <p>Im Fazit würden sich nach der Verlagerung von Globus an die Dieselstraße auch bei einer Absiedlung eines naheliegenden Lebensmittelmarktes, d.h. von Lidl oder von Netto, keine negativen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung in diesem Gebiet ergeben. Einerseits stellt Globus eine Nahversorgungsfunktion für sein umliegendes Stadtquartier auf einer deutlich höheren Attraktivitätsstufe dar; andererseits sind mit REWE und NP zwei weitere Lebensmittelmärkte im näheren Umfeld vorhanden. Ein Verlust der wohnortnahen Versorgung ist in diesem Gebiet somit nicht möglich.</p>		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>die verbrauchernahe Versorgung gefährdet wäre (vgl. Blatt 105 und 106 des ecostra-Gutachtens).</p> <p>d) Zusätzlich zu diesen Umsatzumverteilungen sind noch Vorschädigungen in Höhe von ca. 4,5 Prozentpunkten zu berücksichtigen (vgl. Lademann-Gutachten II, Blatt 16).</p>	<p>In der Stellungnahme vom 04.12.2018 kommt das Büro Dr. Acocella zu dem Schluss, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung durch das Vorhaben SB-Warenhaus Globus in der Dieselstraße zu erwarten sind (siehe Anlage 6 der Abwägung).</p>		
II-4.41	<p>5. Zwischenergebnis bzgl. Beeinträchtungsverbot</p> <p>a) Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde daher gegen Ziel 48.3 des LEP Sachsen-Anhalt verstoßen und damit gegen ein Ziel der Raumordnung.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes würde damit gegen § 4 ROG und gegen § 1 Abs. 4 BauGB verstoßen.</p> <p>b) Die Stadt Halle stützt sich in ihrer Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes maßgeblich auf das BBE-Gutachten und geht davon aus, dass von dem geplanten Vorhaben Umsatzumverteilungen in Höhe von 8 bis 9 Prozent aus (vgl. Blatt 15 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes). Da das BBE-Gutachten an erheblichen methodischen Mängeln leidet und die tatsächlichen Umsatzumverteilungen deutlich höher sein würden, leidet die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes daher an einem massivem Mangel, so dass die darauf aufbauende Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB fehlerhaft ist.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Beeinträchtungsverbot die Begründungen zu den Punkten II-4.7 und insbesondere II-4.3. Nr. 3.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X
II-4.42	<p>IV. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Einzelhandels- und Zen-</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Das Vorhaben widerspricht auch sämtlichen Planungsgrundlagen des Einzel-handels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle.</p> <p>1. Keine Zulässigkeit von nahver-sorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versor-gungsbereichen - Abwägungsfeh-lerhaftes Abweichen vom eigenen Einzelhandels-und Zentrenkon-zept</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle sieht vor, dass nahversorgungsrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen angesie-delt werden sollen. Auf Grund der herausragenden Bedeutung einer wohnortnahen Versorgung sind dabei insbesondere Schädigun-gen der Nebenzentren Neustadt und Südstadt zu unterlassen.</p> <p>a) Das „BBB-Gutachten III“ geht zwar davon aus, dass das Einzel-handels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle für den geplanten Globus-Standort nicht anwendbar sei, weil es sich - so wörtlich - um ein Einzelhandelsgroßprojekt handele und sich ein solches Vorhaben i.d.R. auf Grund feh-lernder Flächenverfügbarkeiten nicht in zentralen Versorgungsbe-reichen angesiedelt werden kön-ne.</p> <p>Diese Behauptung ist unzutref-fend, denn das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle gilt für Einzelhandelsvorha-ben jeglicher größer.</p> <p>b) Eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist ausweislich des Grundsatzes 1 auf Seite 247 des Gutachtens nur dann zulässig, wenn sie eine Nahversorgungsfunktion über-nimmt und an einem städtebau-lich integrierten Standort liegt.</p>	trenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 Lidl und Netto bereits zwei bestehende Lebensmittel-discounter in der näheren Umgebung gibt, die durch die nachträgliche Neuansiedlung des Globus-SB-Warenhauses nachhaltig in ihrer Existenz geschädigt würden.</p> <p>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 Verbesserung 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).</p> <p>Wie bereits vorstehend ausgeführt, gibt es in der näheren Umgebung des geplanten Standortes jedoch keine Versorgungsdefizite, denn die Nahversorgung wird bereits durch einen Lidl- und einen Netto-Markt abgedeckt.</p> <p>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.</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>c) Die Stadt Halle (Saale) würde daher bei der Änderung des Flächennutzungsplanes, durch den die Ansiedelung des Globus-Marktes in der Dieselstraße ermöglicht würde, von den Vorgaben des eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen.</p> <p>d) Wenn die Stadt jedoch ohne Not und ohne jeden städtebaulichen Grund von dem eigenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept abweicht - und damit einen „Dambruch“ ermöglicht -, stellt dies einen Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB dar, der zur Unwirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes führt (BVerwG, Beschluss vom 04.10.2007 - 4 BN 39.07, ZfBR 2008, 72; Battis, NVwZ 2015, 1422, 1424).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Verstoß gegen Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mangels Vorliegen der Voraussetzungen an einen solitären Standort</p> <p>Auch die in den Erläuterungen</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>zum Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Blatt 247 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) genannten Voraussetzungen an einen solitären Standort sind nicht erfüllt.</p> <p>Ein solitäre Standort für Einzelhandelsbetriebe ist nur dann zulässig, wenn die drei folgenden Kriterien kumulativ vorliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt; - Wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen 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. <p>Diese drei Voraussetzungen sind nicht erfüllt:</p> <p>a) Dass es sich bei dem geplanten Globus-Standort um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, haben wir bereits vorstehend unter C. II. Ausgeführt.</p> <p>b) Auch die Voraussetzungen hinsichtlich des 600-Meter-Radius sind nicht erfüllt.</p> <p>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.</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Wie die „Plausibilitätsprüfung I“ von Dr. Lademann & Partner auf Blatt 18 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 sortimentspezifischen Umsatz von 1,17 Mio. € generieren. Der prognostizierte Umsatz beträgt laut Blatt 51 des „BBE-Gutachtens III“ für das Sortiment Food, welches Nahrungs- und Genussmittel entspricht, 36,8 Mio. €.</p> <p>Das bedeutet, der „maximal erlaubte“ Umsatz von 1,17 Mio. € um das 31fache überschritten wird!</p> <p>bb) 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.</p> <p>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 ansie-</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>deln lässt, muss konstatiert werden, dass das Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich nicht ausreichend für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebs ist.</p> <p>Stattdessen weist das begrenzte Potenzial auf die Bestandsabsicherung bereits genehmigter/bestehender Lebensmittelmärkte im 600 m-Radius hin.</p> <p>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. Dabei rügt Dr. Acocella ausdrücklich, dass der Gutachter BBE in seiner Wirkungsanalyse nicht die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Grundsatz 1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts geprüft habe.</p> <p>d) Damit erfüllt der geplante Globus-Standort auch die Voraussetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für einen ausnahmsweise zulässigen solitären Standort nicht.</p>			
II-4.43	<p><u>V. Rechtswidrigkeit der geplanten Darstellungen in dem Flächennutzungspläne</u></p> <p>Auch sind die geplanten Darstellungen in dem Flächennutzungsplan rechtswidrig. Der Änderungsentwurf Nr. 30 sieht lediglich vor, dass eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel ausgewiesen wird.</p> <p>Der Nutzungszweck „großflächiger Einzelhandel“ ist zu unbestimmt, denn er lässt sämtliche Nutzungszwecke zu und geht daher weiter über die geplante Festsetzung in dem Bebauungs-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens ist die Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die Bauleitplanung der Gemeinden erfolgt zweistufig und kennt die Planungsinstrumente Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 1 Abs. 2 BauGB der vorbereitende Bauleitplan und der Bebauungsplan ist der verbindliche Bauleitplan, wobei nach § 8 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Dem Flächen-nutzungsplan kommt damit die maßgebende Leitfunktion in der städtebaulichen Ent-</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>plan („SB-Warenhaus“) hinaus.</p> <p>Auch ist es rechtswidrig, dass der Änderungsentwurf keine Begrenzung der Verkaufsfläche vorsieht. Nach dem derzeitigen Änderungsentwurf wäre es daher zulässig, dass die gesamte Grundstücksfläche von fast 90.000 qm als Verkaufsfläche überplant wird.</p>	<p>wicklung zu. Er stellt ein Entwicklungsprogramm der Gemeinde dar, das für sie selbst und andere Behörden bindend ist, Dritte können daraus jedoch in der Regel keine Rechte oder Pflichten ableiten. Die konkrete Ausgestaltung der Planungshoheit der Kommune erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Erst der Bebauungsplan enthält gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bestimmt Inhalt und Schranken des Grundeigentums. Er ist als Satzungsnorm grundsätzlich für jedermann Recht und Pflicht. Somit entspricht es dem Wesen des Flächennutzungsplans, dass er weitgehender und gröber in seiner Struktur ist, als der maßgebliche Bebauungsplan.</p> <p>Aus der Sicht des Flächennutzungsplans ist der Standort an der Dieselstraße als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet.</p>		
II-4.44	<p><u>VI. Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB</u></p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss der Plangeber bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.</p> <p>Das Gebot der gerechten Abwägung ist nach der Rechtsprechung verletzt (<u>BVerwG</u>, Urteil vom 12.12.1969, Az.: IV C 105/66, VerwRspr 1970, 571),</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zur städtebaulichen Integration:</u> Siehe Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p><u>2. zum Beeinträchtigungsverbot:</u> Siehe Begründungen zu den Punkten II-4.7 und II-4.3. Nr. 3</p> <p><u>3. zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept:</u> Siehe Begründung zu Punkt I-6.3</p> <p><u>4. zum Regionalen Entwicklungsplan (REP):</u> Der REP geht mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben in Abschnitt 5.2 nicht über die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes hinaus, sondern übernimmt vollumfänglich, so dass sich aus dem REP keine über die im Landesentwicklungsplan hinausgehenden landesplanerischen Anforderungen ableiten lassen.</p> <p><u>5. zur verbrauchernahen Versorgung:</u></p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>1. Vorliegend wurde in die Abwägung bereits nicht alles an Belangen eingestellt, was nach Lage der Dinge in sie einzustellen gewesen wäre.</p> <p>a) Die Stadt Halle (Saale) geht davon aus, dass sich der Planstandort in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) nicht schädigen würde (vgl. Blatt 8 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes).</p> <p>Wie im Rahmen dieser Einwendungen ausgeführt (vgl. Blatt 22), verstößt das Vorhaben jedoch gegen die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereich bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.</p> <p>Mit dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale), insbesondere dem Nebenzentrum am Südstadtring, setzt sich die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht auseinander. Der Plangeber beruft sich in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vielmehr auf das methodisch unzutreffende „BBE-Gutachten III“ und geht daher davon aus, dass von den Planvorhaben angeblich keine schädlichen Umsatzzumverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) ausgehen würden. Wie auf Blatt 24 ff. ausgeführt, ist diese Annahme jedoch unrichtig.</p> <p>Auf Grund der unrichtigen An-</p>	Siehe Begründung zu den Punkten I-6.3, II-1.2, II-1.6, II-4.3 Nr. 3 und II-4.7		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>nahme des Plangebers, dass das geplante Vorhaben dem Integrationsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot entsprechen würde, berücksichtigt der Plangeber auch nicht den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB stellen die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einen gewichtigen Belang dar.</p> <p>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).</p> <p>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 diese zentralen Versorgungsbereich ernsthaft im Bestand gefährden. Durch seine dezentrale Lage würde der geplante Standort der Verödung der zentralen Versorgungsbereiche Vorschub leisten.</p> <p>c) Die Stadt hat ferner den Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung als Belang zu berücksichtigen.</p> <p>Der Plangeber führt auf Blatt 11 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes aus, dass die Stadt Halle (Saale) im Jahr 2013 ein Einzelhandel- und Zentrenkonzept beschlossen habe.</p> <p>Mit den Vorgaben dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes setzt sich der Plangeber in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes jedoch nicht auseinander. Dieses Unterlassen gilt insbesondere für die Voraussetzungen, die das Einzelhandel- und Zentrenkonzept für solitäre Standort 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.</p> <p>d) Der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist ferner keine Abwägung bzgl. der Grundsätze in Nr. 5.27 des Regionale Entwicklungsplanes zu entnehmen, so dass auch insoweit ein Abwägungsmangel vorliegt.</p> <p>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.</p> <p>Dieses Abwägungsdefizit führt dazu, dass die Abwägung nicht dem Gebot der gerechten Abwägung entspricht und der Bebauungsplan daher wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 7 BauGB unwirksam ist.</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-4.45	<p><u>VII. Keine gesicherte Erschließung des geplanten Standortes</u></p> <p>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.</p> <p>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 Dieselstraße/Roßbachstraße/Ottostraße sowie den Knotenpunkt Merseburger Straße/ Damaschkestraße/Dieselstraße.</p> <p>Bei der Untersuchung der Verkehrsströme hat sich der Gutachter auf die Kundenherkunftsanalyse von BBE verlassen (vgl. Blatt 8 der verkehrlichen Untersuchung).</p> <p>Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist die Kundenherkunftsanalyse jedoch methodisch unterzütreffend und daher keine belastbare Berechnungsgrundlage.</p> <p>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.</p> <p>Da diese Annahme nicht näher begründet wird, ist sie nicht belastbar.</p> <p>3. Da die Kapazitäten im Bereich der Dieselstraße ausgeschöpft sind, stellt die verkehrliche Untersuchung keine worst-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass die verkehrliche Erschließung eines konkreten Vorhabens nicht Regelungsgegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens ist. Der konkrete Nachweis der Erschließung muss auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. letztlich erst im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung geprüft und festgestellt werden.</p> <p>Unbeachtlich dessen gilt:</p> <p>1. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 19.12.2017) kommt zu dem Ergebnis, dass das umliegende Hauptstraßennetz für die zu erwartenden Verkehrsmengen ausgelegt ist. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte, wobei der KP Merseburger Straße / Damaschkestraße als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Durch verschiedene Parameteranpassungen an der LSA-Steuerung und z.B. die Nutzung nicht angeforderter Freigaben abbiegender Straßenbahnen können die zu erwartenden Verkehre insgesamt jedoch in ausreichender Qualität geregelt werden. Die Ermittlung der zu erwartenden Anzahl von Beschäftigten, Besuchern und Kunden erfolgte auf der Basis allgemein anerkannter Regelwerke (im konkreten Fall: „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ (HSVG) (FGSV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen)), die Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.22.2017) wurde lediglich für die Verteilung (Zonierung der Einzugsbereiche des neuen SB-Warenhauses) herangezogen.</p> <p>2. Die der Verkehrstechnischen Untersuchung (VSC Halle GmbH, 19.12.2017) zu Grunde liegenden Prognosezahlen (Horizont 2030)</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	case-Betrachtung dar und ist daher nicht dazu geeignet, die Erschließung des Planstandorts zu gewährleisten.	<p>entstammen der Verkehrsprognose der Stadt Halle (Saale) und waren als Planungsgrundlage zu verwenden. Der Einwender trifft hier zudem eine verkürzte Aussage. Die Prognosedaten der Stadt Halle (Saale) 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.</p> <p>3. Die Kapazitäten im Bereich Dieselstraße sind nicht ausgeschöpft. Nach Einschätzung der Gutachter sind die Trassen ausreichend leistungsfähig. Kritisch ist der Knotenpunkt Merseburger Straße/ Dieselstraße/ Damaskestraße zu bewerten, der allerdings mit zusätzlichen Anpassungen auch den zu erwartenden Gesamtverkehr in ausreichender Qualität bewältigen wird. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die für den Eröffnungszeitpunkt zu berücksichtigenden Belastungsszenarien („Analyse + induzierter Verkehr“ bzw. die Prognoseszenarien) den aktuellen GLOBUS-Standort im Halleschen Einkaufspark (HEP) vollumfänglich berücksichtigen. Insofern stellen die der Verkehrsuntersuchung zu Grunde liegenden Annahmen ein (verkehrliches) Worst-Case-Szenario dar.</p>		
II-4.46	<p><u>VIII. Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht sichergestellt</u></p> <p>Im Auftrag der Grundstücks GbR Globus Holding hat die Kurz und Fischer GmbH Beratende Ingenieure ein Lärmgutachten erstellt.</p> <p>Auf Blatt 28 des Gutachten wird ausgeführt, dass die Höhe des ankommenden und abfahrenden Verkehrs sowie die Aufteilung des Verkehrs dem Gutachten der Ver-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>1. Zum Verkehrsaufkommen siehe Begründung zu Punkt II-4.45</p> <p>2. Zur Kundenherkunftsanalyse siehe Begründung zu Punkt II-4.10.</p> <p>Der Einwender unterliegt einer Fehleinschätzung, wenn er vermutet, dass die Verkehrsuntersuchung allein oder im Wesentlichen auf der Kun-</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>kehrs-System Consult Halle GmbH entnommen worden ist.</p> <p>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 Kundenherkunftsana-lyse jedoch keine belastbare Be-rechnungsgrundlage vor.</p> <p>Das Gutachten der Kurz und Fischer GmbH Beratende Inge-nieure beruht daher auf einer nicht nachvollziehbaren Berech-nungsgrundlage und ist daher nicht geeignet, die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nachzuwei-sen.</p>	denherkunftsanalyse beruht. Insofern besitzt die Schalltechnische Untersu-chung weiterhin eine geeignete Be-rechnungsgrundlage.		
II-4.47	<p>Aus den vorgenannten Gründen fordern wir die Stadt Halle (Saale) daher auf, von der Fortführung des Bauleitverfahrens Abstand zu nehmen.</p> <p>Gerne stehen wir jedoch für ein persönliches Gespräch zur Verfüg-ung.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen außerdem selbstverständlich je-derzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlage 1 Plausibilitätsprüfung der BBE- Auswirkungsanalyse i.V.m. der Stellungnahme von Dr. Acocella (November 2017), erarbeitet von Dr. Lademann & Partner, April 2018 [siehe Anlage 1b zur Abwägung]</p> <p>Anlage 2 Auswirkungsanalyse zu den städ- tebaulichen und raumordneri- schen Auswirkungen der geplan- ten Neuschaffung von 9.170 m² Verkaufsfläche durch die Verlage- rung des Globus SB- Warenhauses von der Leipziger Chaussee (HEP Hallescher Ein- kaufspark) in die Dieselstra-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe Begründungen zu den vorheri- gen Punkten unter II-4.</p> <p>Hinweis: Die umfangreichen gutachterlichen Stellungnahmen und Untersuchun- gen, die als Anlagen mit den Einwen- dungen während der öffentlichen Aus- legung eingegangen sind, sind dieser Abwägung als Anlagen beigefügt. Die Behandlung der darin vorgebrach- ten Inhalte erfolgt zugeordnet eben- falls als in der Anlage beigefügten Stellungnahmen im Ergebnis von Prüfungen durch die BBE Handelsbe- ratung.</p> <p>Für die unter Anlage 1a und Anlage 1b eingegangenen fast gleichlauten- den Gegengutachten erfolgt die Prü- fung als Anlage 1c. Für die unter Anlage 2a und 2b ein- gegangenen Gegengutachten erfolgt die Prüfung unter Anlage 2c. Für das unter Anlage 3a eingegange- ne Gegengutachten erfolgt die Prü- fung unter Anlage 3b.</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>ße/Ecke Zeppelinstraße in Halle /Saale, erarbeitet von ecostra, Janur 2018 [siehe Anlage 2a zur Abwägung]</p> <p>Anlage 3 Bewertung und Kommentierung der aktualisierten BBE— Auswirkungsanalyse sowie der Plausibilitätsprüfung von Dr. Donato Acocella im Rahmen der geplanten Verlagerung des Globus SB-Warenhauses in der Stadt Halle /Saale, erarbeitet von ecostra, März 2018 [siehe Anlage 2b zur Abwägung]</p> <p>Anlage 4 Stellungnahme Städtebauliche und raumordnerische Vorprüfung mit Plausibilitätscheck der BBE- Auswirkungsanalyse, Verlagerung des Globus-SB-Warenhauses aus dem Hallenser Einkaufspark (HEP) an den Standort Dieselstraße in Halle (Saale), erarbeitet von bulwiengesa, März 2018 [siehe Anlage 3a zur Abwägung]</p>			
II-4a	<p>Zu Bürger 4</p> <p>Stellungnahme vom 29.06.2017 zum Vorentwurf, auf deren Gültigkeit verwiesen wurde.</p>			
II-4a.1	<p>wir zeigen an, dass wir die anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir bei.</p> <p>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.</p> <p>Namens und mit Vollmacht der</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>..... erheben wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen und beantragen,</p> <p>die Stadt Halle (Saale) nimmt von der Fortführung des Verfahrens Nr. 30 zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle Abstand.</p> <p>Unsere Einwendungen begründen wir im Einzelnen wie folgt:</p> <p>A. Zusammenfassung (mit B-Plan-Einwendungen abgleichen)</p>			
II-4a.2	1. Der geplante Standort ist nicht städtebaulich erforderlich, sondern dient lediglich privatnützigen Zwecken.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Planungserfordernis die Begründung zu Punkt II-4.2.		X
II-4a.3	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. Siehe zum Einzelhandelskonzept die Begründungen zu Punkt Punkt I-6.3, zur Integration die Begründung zum Punkt II-4.3 Nr. 2.		X
II-4a.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 Globus-Standort nicht gewährleistet.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Der Standort des Globus SB-Warenhauses ist zwar kein Nahversorgungsbetrieb, übernimmt aber für die Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich auch eine Nahversorgungsfunktion. Der Standort ist integriert und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Siehe zur Integration auch die Begründung zum Punkt II-4.3 Nr. 2.		X
II-4a.5	2. Die Globus-Unternehmensgruppe ist Eigentum eines Großteils des geplanten Standorts in der Dieselstraße 5-12. Damit dient die beabsichtigte Nut-	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe Begründung zu Punkt II-4.2.		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	zung des Grundstücks nicht städtebaulichen Gründen, sondern vorrangig privatnützigen Zwecken, nämlich den bisherigen, leerstehenden Baumarktstandort wirtschaftlich nachnutzen zu können.			
II-4a.6	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der geplante Standort ist daher ausschließlich für motorisierte Kunden erreichbar.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zur städtebaulichen Integration die Begründung zum Punkt II-4.3 Nr. 2.</p>		X
II-4a.7	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zur Beeinträchtigung die Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2 und II-4.12 Nr. 3.</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>Der geplante Globus-Standort widerspricht daher der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung.</p>			
II-4a.8	<p>5. Der geplante Standort in der Dieselstraße 5-12 widerspricht diametral den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein solcher Dammbbruch muss im Sinne einer geordneten, langfristig orientierten Stadtentwicklungspoli-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	tik unterbleiben.			
II-4a.9	<p>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 Versorgungsgebiete unterhalb der Schwelle von 10 Prozent lägen.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>		X
II-4a.10	7. Die geplante Errichtung des Globus-Standorts in der Dieselstraße 5-12 widerspricht zudem den Zielen der Raumordnung.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zum Integrationsgebot:</u> Siehe die Begründung zum Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p><u>2. zum Beeinträchtungsverbot:</u> Siehe zur Beeinträchtigung die Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2, und II-4.12 Nr. 3.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
II-4a.11	<p>B. Sachverhalt</p> <p>Der Sachverhalt stellt sich wie folgt dar:</p> <p><u>I. Örtliche Situation</u></p> <p>Der Lebensmitteleinzelhändler Globus ist derzeit Mieter in dem Hallescher Einkaufspark (HEP) in der Leipziger Chaussee 147 in 06112 Halle (Saale).</p> <p>In dem Halleschen Einkaufspark hat Globus eine Verkaufsfläche von 9.320 qm.</p> <p><u>II. Geplantes Bauvorhaben</u></p> <p>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.</p> <p>Gegenüber dem geplanten Standort liegen ein Heizkraftwerk der Energieversorgung Halle GmbH sowie ein Autohandel. Westlich des Standorts ist lediglich eine Filiale des Tierbedarfs-Unternehmens „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.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
II-4a.12	<p><u>III. Eigentumssituation bzgl. der Grundstücke</u></p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan sind die von dem Bauleitverfahren betroffenen Grundstücke genannt.</p> <p>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.</p> <p>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 privatrechlichem Wege verhindern könnte, dass die beabsichtigte Nutzung erfolgen kann.</p>			
II-4a.13	<p><u>IV. Geplante Änderungen des Flächen-nutzungsplanes</u></p> <p>Zur Errichtung dieses geplanten Globus-Marktes in der Dieselstraße ist ein Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan für diesen Standort bislang ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ vorsieht, soll nun der Flächennutzungsplan für diesen Standort geändert werden und dieses Gebiet soll als „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden.</p> <p>Eine Festlegung des Gebietstyps nach § 1 Abs. 2 BauNVO ist nicht vorgesehen.</p> <p>Auch sieht der Planentwurf keine Beschränkung auf ein SB-Warenhaus vor, sondern lediglich einen „großflächigen Einzelhan-</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	del". Auch ist keine Begrenzung der Verkaufsfläche vorgesehen.			
II-4a.14	<p><u>V. Ausführungen in der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes zum Raumordnungsrecht</u></p> <p>In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf das Raumordnungsrecht verwiesen.</p> <p>1. Hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan wird auf die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplans verwiesen.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben soll sich angeblich in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, da es sich angeblich in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befindet und an den ÖPNV angeschlossen sei.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2. Für die Stadt Halle existiert zudem ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013.</p> <p>Nach diesem Einzelhandels- und</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>Zentrenkonzept stellt die Altstadt den funktionalen Einzelhandelschwerpunkt der Stadt Halle dar. Als Nebenzentren und als zentrale Versorgungsbereiche sind die Bereiche Neustadt und Südstadt eingestuft.</p> <p>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 Versorgungsbe- reich. Ferner wird in der Begrün- dung explizit darauf ausgeführt, dass nach dem Einzelhandelskon- zept Neuansiedelungen von groß- flächigen Einzelhandelsnutzungen nur in bestehenden Zentren erfol- gen sollten.</p> <p>Die Abweichungen von dem eige- nen Einzelhandels- und Zentren- konzept wird damit begründet, dass die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH ange- blich ergeben habe, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versor- gungsbereiche entstehen würden.</p>			
II-4a.15	<p><u>VI. Vorgaben des Landesentwick- lungsplanes</u></p> <p>Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts sieht in Kapitel 2.3 für großflächigen Einzelhandel folgende Vorgaben vor:</p> <p>1. Nach Ziel 46 des LEP ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonsti- ge großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zent- rale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>3. Nach Ziel 48 ist darauf zu achten, dass die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>Raumordnerisches Ziel sei es daher, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und der Ortszentren zu erhalten.</p> <p>Einzelhandelsgroßprojekte müssen daher in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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.</p>			
II-4a.16	<p><u>VII. Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Halle</u></p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle sieht derzeit für den Standort ein „eingeschränktes“ Gewerbegebiet vor.</p> <p>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.</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
II-4a.17	<p><u>VIII. Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle</u></p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Das Einkaufszentrum Südstadtring wird in Nr. 8.3.3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aus August 2013 als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.</p> <p>Für das Einkaufszentrum Südstadtring wird dabei eine hervor-gehobene 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.</p> <p>Der Bereich der Dieselstraße, in dem sich nunmehr Globus-Markt ansiedeln möchte, ist hingegen kein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich.</p> <p>Hinsichtlich der Bedeutung zentraler Versorgungsbereich heißt es auf Seite 174 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts:</p> <p>„Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollen zentrenver-trägliche Fachmarkt-Agglomerationen die Angebotssi-tuation der zentralen Versorgungsbereiche funktional ergänzen.</p> <p>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 auto-kundenorientierter) Einzelhandels-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>standorte 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."</p> <p>Zu den Entwicklungszielen bzgl. der Nebenzentren Neustadt und Südstadt heißt es auf Seite 178:</p> <p>„Sicherung der Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität als wichtige bezirkliche Zentren im Westen und Süden Halles</p> <p>Als wichtigste Einzelhandelsstandorte 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 werden."</p> <p>Zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten heißt es auf Seite 247:</p> <p>„Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop, Kiosk)"</p> <p>In der Erläuterung zu diesem „Grundsatz 1“ wird ausgeführt:</p> <p>„An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten 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 I der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht.“</p> <p>Der Hallesche Einkaufspark wird in dem Einzelhandels- und Zentren-</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	konzept als Sonderstandort bewertet und als wichtiger Einzelhandelschwerpunkt für den Stadtbezirk Ost angesehen.			
II-4a.18	<p><u>IX. Gutachterliche Untersuchung der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH durch Dr. Lademann und Partner</u></p> <p>Die hat die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH vom 04.05.2017 durch einen eigenen Gutachter untersuchen lassen. Zu diesem Zweck wurde die Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH beauftragt, die Auswirkungsanalyse der BBE zu untersuchen.</p> <p>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.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der BBE stellt daher keine belastbare Entscheidungsgrundlage für das wei-</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>tere Bauleitplanverfahren dar.</p> <p>Die Plausibilitätsprüfung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vom Juni 2017 überreichen wir beigefügt als</p> <p style="text-align: right;"><u>Anlage 1.</u></p> <p>Die wesentlichen Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung stellen sich wie folgt dar:</p>			
II-4a.19	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, Verkaufsfächen) gerechnet.</p> <p>Neben dem zu erwartenden Einwohner- und Kaufkraftrückgang ist auch die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels zu berücksichtigen. Auch die Auswirkungen des</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zur behaupteten Vorschädigung des Nebenzentrums Südstadt:</u> Siehe Begründung zu Punkt II-1.7 sowie II-1.2</p> <p><u>2. zur Vorschädigung auf Grund der Bevölkerungsentwicklung:</u> Siehe Begründung zu Punkt II-1.4.</p> <p><u>2. zum Einfluss des Online-Handels:</u> Siehe Begründung zu Punkt II-4.12. Nr. 2.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	Onlinehandels und die damit verbundenen Umsatzrückgänge beim stationären Einzelhandel wurden von der BBE Handelsberatung GmbH in deren Auswirkungsanalyse überhaupt nicht berücksichtigt.			
II-4a.20	2. In der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH werden nur für die drei Sortimentsgruppen „Food“, „Non-Food I“ und „Non-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.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zur Sortimentsdifferenzierung die Begründungen zum Punkt II-4.9.		X
II-4a.21	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.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Einzugsbereich die Begründung zum Punkt II-4.10.		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	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 Nebenzentrum Südstadt liegt.			
II-4a.22	<p>4. Vollkommen realitätsfern ist ferner die Annahme in der Auswirkungsanalyse, dass an dem bisherigen Standort von Globus im Halleschen Einkaufspark (HEP) ein gleichwertiges und gleichartiges Lebensmittel-SB-Warenhaus als Nachmieter gefunden werden könnte. Wie sich bereits aus der negativen Einwohnerentwicklung ergibt, besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf für Lebensmitteleinzelhändler in Halle, so dass es mehr als unrealistisch ist, dass sich im Halleschen Einkaufspark ein neuer Lebensmittelhändler dieser Größenordnung ansiedeln wird, zumal alle Wettbewerber (Globus, Kaufland, real) bereits am Standort Halle vertreten sind.</p> <p>Die Unterstellung, dass sich im Halleschen Einkaufspark ein neuer Lebensmitteleinzelhändler ansiedeln werde, dient erkennbar dem Zweck, dadurch die Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle bewusst kleinzurechnen, weil die BBE Handelsberatung GmbH unterstellt, dass die meisten Umsatzumverteilungen des geplanten Globus-Standorts zu Lasten des potentiellen Nachmieters im Halleschen Einkaufspark erfolgen würden, der, sollte es tatsächlich so sein wie seitens der BBE angenommen, unter dieser Voraussetzung dort sicherlich nicht anmietete.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, 18.08.2017, überarbeitet 30.11.2017) geht in Ihrer Grundannahme davon aus, das Planvorhaben als Neuansiedlung zu bewerten, 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 Zulässigkeit mit der bloßen Betreiberaufgabe nicht unwirksam wird.</p> <p>Gleichzeitig schätzt der Gutachter aber ein, dass das vorhandene Marktvolumen nach Hinzutreten des Standorts an der Dieselstraße nicht mehr ausreicht, um im HEP wie bisher ein SBW-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 Verkaufsfläche und gleichzeitiger Weiterbetrieb des SB-Warenhauses im HEP mit ca.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		10.000 m ² Verkaufsfläche) einen Worts-Case-Ansatz bei der Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens dar.		
II-4a.23	<p>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.</p> <p>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 betragen und somit schädlich bzw. nicht zulässig wären.</p>	<p>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.</p> <p>Eine Stellungnahme der BBE-Handelsberatung zu den Plausibilitätsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner ist als Anlage 1c dieser Abwägung beigelegt. Darin wird auf Mängel in dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner verwiesen</p>		X
II-4a.24	<p>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 Standort (nämlich der in der Stadt Halle) Verluste erwirtschaften würden.</p> <p>Dieses Argument ist jedoch höchst unplausibel. Denn jeder Filialist prüft regelmäßig die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Standorte und schreckt dabei nicht davor</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Thema Filialisten die Begründung zum Punkt II-4.38.</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	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-4a.25	<p>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.</p> <p>Das Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist es jedoch, einen „Neuansiedlungswildwuchs“ 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 Zentrenkonzepts der Stadt Halle würde daher einen Dambruch in dieses Konzept darstellen, so dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zukünftig keinerlei Bindungs- und Vorbildfunktion mehr hätte.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3</p>		X
II-4a.26	<p>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</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche die Begründung zum Punkt II-4.3. Nr. 3.</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>Stabilität des dort vorhandenen Mieterbesatzes des gesamten Nebenzentrums Südstadt ist.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
II-4a.27	<p>C. Rechtliche Würdigung</p> <p>Die geplante Änderung Nr. 30 des Flächennutzungsplanes 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.</p> <p><u>I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB</u></p> <p>Der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes fehlt es bereits an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Planungserfordernis die Begründung zum Punkt II-4.2.</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Satz 1 BauGB.</p> <p>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.</p> <p>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: <u>Battis/Krautzberger/Löhr</u>, 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. <u>OVG NRW</u>, 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. <u>Bundesverwaltungsgericht</u>, 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).</p> <p>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. <u>Söfker</u>, in: <u>Ernst/Zinkahn/Bielenberg</u>, BauGB, § 1 Rn. 32). Ist eine Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, so ist sie rechtswidrig und damit nichtig (<u>Battis</u>, a.a.O., § 1 Rn. 26).</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 das Gebäude verfällt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Festset-</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>zung 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).</p> <p>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.</p>			
II-4a.28	<p><u>II. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes - Verstoß gegen das Integrationsgebot</u></p> <p>Der geplante Standort widerspricht den Zielen des Landesentwicklungsplanes, insbesondere Ziel 48.</p> <p>Nach Ziel 48 des Landesentwicklungsplanes 2010 dürfen großflächige Einzelhandelsprojekte nur an Standorten errichtet werden, die städtebaulich integriert sind.</p> <p>Dieses Integrationsgebot ist vorliegend nicht erfüllt, denn bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Standort, auch wenn in der Begründung zum Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ und in der Auswirkungsanalyse der BBE das Gegenteil behauptet wird.</p> <p>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-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Integrationsgebot die Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Geschäft. Die nächste Wohnbebauung ist mehr als 200 Meter entfernt und befindet sich ausschließlich nordwestlich des geplanten Globus-Standortes, weitere Wohngebäude mit umliegender Wohnbevölkerung sind nicht vorhanden.</p> <p>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.</p> <p>Der Standort liegt damit insgesamt am Rande des Siedlungszusammenhangs. Dass es sich hier bei um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, zeigt sich bereits an dessen Vornutzung als Baumarkt und an der fehlenden Berücksichtigung als schützenswerter zentraler Versorgungsbe- reich im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.</p> <p>Der Standort ist erkennbar auf den motorisierten Kundenverkehr ausgerichtet und somit nicht städtebaulich integriert.</p> <p>Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr schlecht. Die Bushaltestelle vor dem geplanten Globus-Standort wird nur alle 30 Minuten angefahren, was für die Kunden eine zu unattraktive Taklung ist, so dass kaum Kunden mit dem Bus kommen würden.</p> <p>Die nächste Straßenbahnhaltestelle mit einer viertelstündigen Taklung 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.</p> <p>Die Anbindung des Standorts an den öffentlichen Personennahver-</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>kehr ist daher so unattraktiv, dass der Standort letztlich nur von motorisierten Kunden frequentiert würde.</p> <p>Da alle erforderlichen Kriterien für einen städtebaulich integrierten Standort nicht erfüllt werden, handelt es sich bei dem geplanten Globus-Standort in der Dieselstraße 5-12 somit um keinen städtebaulich integrierten Standort.</p>			
II-4a.29	<p><u>III. Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes - Verstoß gegen das Verbot von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche die Begründung zu Punkt II-4.3. Nr. 3 und zum Thema Beeinträchtigung die Begründungen zu den Punkten II-4.7 sowie II-1.2, und II-4.12 Nr. 3.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-4a.30	<p>IV. <u>Keine Übereinstimmung mit den Vorgaben aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle</u></p> <p>Das Vorhaben widerspricht auch sämtlichen Planungsgrundlagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle.</p> <p>1. <u>Keine Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen - Abwägungsfehlerhaftes Abweichen vom eigenen Einzelhandels und Zentrenkonzept</u></p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle sieht vor, dass nahversorgungsrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen. Auf Grund der herausragenden Bedeutung einer wohnortnahen Versorgung sind dabei insbesondere Schädigungen der Nebenzentren Neustadt und Südstadt zu unterlassen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zusätzliche Voraussetzung für die</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>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; <u>Battis</u>, NVwZ 2015, 1422, 1424).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>2. Verstoß gegen Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes mangels Vorliegen der Voraussetzungen an einen solitären Standort</u></p> <p>Auch die in den Erläuterungen zum Grundsatz 1 des Einzelhandelskonzeptes genannten Voraussetzungen an einen solitären Standort sind nicht erfüllt.</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>a) Dass es sich bei dem geplanten Globus-Standort um keinen städtebaulich integrierten Standort handelt, haben wir bereits vorstehend unter C. II. ausgeführt.</p> <p>b) Auch die Voraussetzungen hinsichtlich des 600-Meter-Radius sind nicht erfüllt.</p> <p>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.</p> <p>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 sortimentspezifischen 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. €.</p> <p>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!</p> <p>Zusätzlich ist noch zu berücksichtigen, dass innerhalb des 600-m-Luftlinien-Radius zwei Lebensmitteldiscounter ansässig sind, die räumlich bereits die Nahversorgung abdecken und Bestand-schutz genießen, so dass der ge-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>plante 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.</p> <p>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.</p> <p>Stattdessen weist das begrenzte Potenzial auf die Bestandsabsicherung bereits genehmigter/bestehender Lebensmittelmärkte im 600 m-Radius hin.</p> <p>Damit erfüllt der geplante Globus-Standort auch die Voraussetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für einen ausnahmsweise zulässigen solitären Standort nicht.</p>			
II-4a.31	<p>V. <u>Rechtswidrigkeit der geplanten Darstellungen in dem Flächennutzungspläne</u> Auch sind die geplanten Darstellungen in dem Flächennutzungsplan rechtswidrig.</p> <p>Der Änderungsentwurf Nr. 30 sieht lediglich vor, dass eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel ausgewiesen wird.</p> <p>Der Entwurf enthält aber keine</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Flächennutzungsplan die Begründung zum Punkt II-4.43.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>Darstellungen als Sondergebiet.</p> <p>Auch ist der Nutzungszweck „großflächiger Einzelhandel“ zu unbestimmt, denn er lässt sämtliche Nutzungszwecke zu und geht daher weiter über die geplante Festsetzung in dem Bebauungsplan („SB-Warenhaus“) hinaus.</p> <p>Auch ist es rechtswidrig, dass der Änderungsentwurf keine Begrenzung der Verkaufsfläche vorsieht. Nach dem derzeitigen Änderungsentwurf wäre es daher zulässig, dass die gesamte Grundstücksfläche von fast 90.000 qm als Verkaufsfläche überplant wird.</p>			
II-4a.32	<p>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.</p> <p>Gerne stehen wir für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Anlage Plausibilitätsprüfung der BBE-Auswirkungsanalyse aus Mai 2017 zur geplanten Verlagerung von Globus Halle (Saale), erarbeitet durch Dr. Lademann & Partner, Juni 2017</p>	Keine Abwägung erforderlich.		
II-5	<p>Bürger 5</p> <p>Stellungnahme vom 04.05.2018</p>			
II-5.1	<p>Flächennutzungsplan Änderung Nr. 30 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel Dieselstraße“</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Hinweis: Die Einwendung bezieht sich laut Betreff auf den Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>SB-Warenhaus Dieselstraße“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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 anässigen</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe geben wir dazu folgende Stellungnahme ab:</p>	<p>Dieselstraße“ und die Änderung des Flächennutzungsplans gleichermaßen und wird deshalb auch dann, wenn nicht ausdrücklich auch die Flächennutzungsplanänderung Erwähnung findet, hier abgewogen.</p>		
II-5.2	<p>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.</p> <p>Vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.01.2012 - 4 BN 32.11 -</p> <p>Im hier vorliegenden Verfahren ist bereits im Rahmen der frühzeiti-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Planungserfordernis die Begründung zum Punkt II-4.2.</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	gen 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 abzugeben. Es darf nicht sein, dass durch gezielte Einflussnahmen eines Projektträgers auf die Planung die städtebaulichen Argumente zurückgedrängt werden und im Ergebnis eine "Gefälligkeitsplanung" entsteht.			
II-5.3	<p>2. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht, ist zu bekräftigen und zu untermauern, dass die beabsichtigte Planung nicht 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 (Nahversorgungstandorte). Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses verstößt gegen das Ziel 48 Ziffer 2 LEP LSA 2010.</p> <p>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.</p> <p>Insoweit berücksichtigt der Planentwurf nicht ausreichend die rechtlichen Bindungen, die sich aus einer raumordnerischen Standortplanung für Einzelhan-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Hinsichtlich der Beachtung der Ziele der Landesentwicklung siehe die Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2 zum Integrationsgebot und die Begründung zu den Punkten II-4.7 und II-1.2 sowie II-4.12 zum Beeinträchtigungsverbot.</p> <p><u>Zur Abstimmung mit der Regionalplanung:</u> 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), Ifd. Nr. 30, der Stadt Halle (Saale) keine Bedenken geäußert.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>delsgroßbetriebe ergeben. Die raumordnerischen Rahmenbedingungen sind aber gerade mit Rücksicht auf die überörtlichen Interessen dazu geeignet, eine Beschränkung der gemeindlichen Planungshoheit zu rechtfertigen.</p> <p>Vgl. BVerwG, Beschl. v. 08.03.2006 - 4 B 75.05 -</p> <p>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 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.</p> <p>Vgl, VG Mainz, Urt. v. 16.11.2016 - 2 K 1535/15.MZ -</p> <p>An der notwendigen Abstimmung mit der Regionalplanung fehlt es aber vollkommen.</p> <p>Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindli-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>che Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar 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 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,</p> <p>Vgl. OVG Lüneburg, Urt. V. 06.06.2016 - 1 Kn 83/14 -</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der Anbindung an den ÖPNV kann man hier eine städtebaulich integrierte Lage des Vorhabens nicht erkennen.</p>			

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-5.4	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 betonen, dass ein großer relevanter neuer ZVB nicht ohne vorangehende Abstimmung mit der Regionalplanung geplant und entwickelt werden darf.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3		X
II-5.5	4. Völlig zu Recht hat insbesondere auch die IHK Halle-Dessau darauf hingewiesen, dass hier der Wirtschaft 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 Bebauungsplan Nr. 168 in den Blick nimmt. Dort wurde mit überzeugenden Argumenten angenommen, dass dieses Plangebiet vorrangig für das klassische Gewerbe zu sichern ist und dass in diesem Zusammenhang keine Verdrängung 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	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Flächenentzug für Gewerbe die Begründung zum Punkt I-6.1. Mit dem Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30 und dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 177 hat der Stadtrat die neuen Planungsziele beschlossen. Es besteht der stadtpolitische Wille, an dem Standort in der Dieselstraße das SB-Warenhaus Globus anzusiedeln, das aus dem Halleschen Einkaufspark auszieht. Da die Planungshoheit bei der Stadt Halle (Saale) liegt, hat sie diese mit der Festlegung der Planungsziele wahrgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 168 hat für die verbleibenden Flächen südlich der Dieselstraße das städtebauliche Ziel, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern, damit diese im Umfeld des Globus SB-Warenhauses eben nicht		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	rechtfertigen ist.	ungesteuert und damit ungeordnet abläuft.		
II-5.6	<p>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 Kaufland SB-Warenhaus im Nebenzentrum Südstadt aber gerade auch auf die EDEKA-Center in der Weißenfelder Straße und in der Merseburger Straße. Weiter wird hingewiesen auf den NP-Discount an der Carl-Schurz-Straße und den EDEKA Niebisch Supermarkt in der Vogelweide. Die zu prognostizierenden Umsatzumverteilungen führen nicht nur zu einer nachhaltigen Verschärfung 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 Beeinträchtungsverbot 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 EDEKA-Supermarkt betroffen wird. Mit überzeugenden Gründen ist dargelegt worden, dass die Verlagerung des Globus SB-Warenhauses aus den HEP an die Dieselstraße wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p><u>1. zu den Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche und die Wohnortnahe Versorgung:</u> Siehe Begründungen zu den Punkten II-4.3. Nr. 3 sowie II-4.40.</p> <p>Zu den Untersuchungen der ecostra und bulwiengesa hat die BBE Handelsberatung jeweils eine Stellungnahme abgegeben, die als Anlagen 2c und 3b dieser Abwägung beigelegt sind.</p> <p><u>2. zur Städtebaulichen Integration:</u> Siehe Begründung zu Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p><u>3. zur Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept:</u> Siehe Begründungen zu den Punkten II-4.14 und II-4.3. Nr. 1</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>als nicht verträglich einzustufen ist.</p> <p>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 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.</p>			
II-5.7	<p>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 wett-</p>	<p>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 Zu-</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>bewerblichen 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 ist und städtebaulich relevante gravierende negative Auswirkungen in seiner Umgebung provoziert.</p>	<p>sammenhang 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 verhältnismäßigen 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 planerischen 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-5.8	Es bleibt deshalb bei der Empfehlung, die Planung abzubrechen. Dem Vorgabenträger muss empfohlen werden, sein Vorhaben aufzugeben und nach anderen Alternativen Ausschau zu halten.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe Begründung zu den vorherigen Punkten. Es besteht demzufolge keine Veranlassung das Vorhaben aufzugeben bzw. die Planungen einzustellen.		X
II-6	Bürger 6 Stellungnahme vom 04.05.2018			
II-6.1	... wir zeigen an, dass uns die mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat. Namens und im Auftrag unserer Mandantin bringen wir folgende Bedenken gegen den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes vor: I. Verfahrensfehler Das Verfahren leidet bereits an Verfahrensfehlern.	Keine Abwägung erforderlich.		
II-6.2	1. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein Einzelhandelsgroßprojekt mit rund 10.000 m ² 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	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. <u>1. zum Raumordnungsverfahren:</u> Nach den Vorschriften des LEntwG LSA ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens nicht erforderlich. Soweit in der Stellungnahme auf einen § 15 Abs. 2 LPIG Bezug genommen wird, bezieht sich diese offensichtlich nicht auf die Regelungslage in Sachsen-Anhalt. Gem. § 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		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>Raumordnungsverfahren ist deshalb bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten der Regelfall. Dies geht auf die überörtlichen Auswirkungen solcher Vorhaben zurück.</p> <p>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.</p>	<p>Mitteilung an die Oberste Landesplanungsbehörde nachgekommen. Gem. § 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 und 27.04.2018 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben und damit auch konkludent entschieden, dass es keiner Durchführung eines Raumordnungsverfahrens bedarf.</p>		
II-6.3	<p>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. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB gibt 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 zusätz-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ortsüblich bekanntzumachen. § 3 Abs. 2 BauGB unterscheidet zwischen zwei Arten von bekanntzumachenden Informationen bzw. Stellungnahmen. Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>lich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind.</p> <p>Verstöße gegen diese Vorschriften sind nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlich. Beachtlich sind nach § 214 Abs. 1 Nr. 2b auch Fehler bei der Anwendung von § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB, soweit es nicht das zentrale Internetportal des Landes betrifft.</p> <p>Bereits die Angaben in der Bekanntmachung zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen weisen Mängel auf.</p> <p>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 Auslegungsbekanntmachung 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 subsumieren lassen. In diesem Fall bedarf es einer stichwortartigen Beschreibung der betroffenen Belange und unter Umständen 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</p>	<p>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 gem. § 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 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. Für Ausnahmen in Bezug auf die Angaben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, grundsätzlich kein Raum.</p> <p><i>BVerwG, Urteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3.12 – OVG Münster, Urteil vom 12.04.2017 – 10 D 70/15.NE – ;</i></p> <p><i>OVG Magdeburg, Urteil vom 09.12.2015 – 2 K 60/14.</i></p> <p>Die vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelte 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 wiederge-</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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).</p> <p>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).</p> <p>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 subsumieren, 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 Informationen nicht entsprochen.</p>	<p>geben 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.</p> <p><i>OVG Weimar, Urteil vom 22.03.2017 – 1 N 173/15 –.</i></p> <p>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. In diesem werden die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen zum einen schlagwortartig durch Angabe des betroffenen Schutzgutes umschrieben und zum anderen auch 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.</p> <p>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 der Stadt Halle (Saale) nicht zur Fehlerhaftigkeit der öffentlichen Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses. Zum einen werden die Anforderungen an Form und Inhalt der Auslegungsbekanntmachung von den Oberverwaltungsge-</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		richten 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 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.		
II-6.4	<p>3. Fehlerhaft ist auch die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet.</p> <p>§ 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.</p> <p>Dem wird die Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet nicht gerecht.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu:</p> <p><i>Artikel 6 Absatz 2 der UVP-Richtlinie sieht vor, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung und elektronisch zu informieren ist.</i></p> <p><i>Die bisher vorgesehene bloß ergänzende Nutzung elektronischer Kommunikationstechnologien reicht</i></p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>Sie ist mit folgendem Hinweis versehen:</p> <p>„Wichtige Nutzungshinweise:</p> <p><i>Die im Internet bereit gestellten Unterlagen sind für rechtsverbindliche Aussagen nicht maßgebend. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienen nur als ergänzendes Informationsangebot.“</i></p> <p>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 ausgelegten Unterlagen identisch sind. Damit wird der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet verfehlt.</p>	<p><i>daher nicht mehr aus. In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB soll daher angeordnet werden, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 i. V. m. Absatz 3 der UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.</i></p> <p>[...]</p> <p><i>In § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Artikel 1 Nummer 19) soll für den Fall, dass der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind, vorgesehen werden, dass dies für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich ist.</i></p> <p>Damit genügt es dem Gesetzgeber für die Wirksamkeit der Bekanntmachung im Internet, wenn die auszulegenden Unterlagen im Internetportal der Gemeinde für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sein. Weitere Voraussetzungen wurden ausdrücklich nicht vorgegeben.</p> <p>Diesem Gedanken folgend ist auch § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2e) BauGB zu beachten. Darin heißt es:</p> <p><i>Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn</i></p> <p>[...]</p> <p><i>e) bei Anwendung des § 4a Absatz 4 Satz 1 der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Un-</i></p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p><i>terlagen zwar in das Internet ein- gestellt, aber nicht über das zentra- le Internetportal des Landes zu- gänglich sind,</i></p> <p>Damit wird zwar die Regelung des § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB zu einem für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlichen Fehler erklärt. Allerdings wird darüber hinaus klargestellt, dass nicht jeder Fehler in der Bekanntmachung zu einem beachtlichen Fehler des Bebauungsplans führt. Der Teil der Veröffentlichungspflicht im Internet, der an dem Umfang des „<i>beachtlichen Fehlers</i>“ nach § 214 Abs. 1 BauGB teilnimmt, nämlich die Veröffentlichung aller Inhalte, die auch § 3 Abs. 2 Satz 2 bzw. Satz 1 BauGB verlangt, wurde hier mit der Veröffentlichung im Internet eingehalten. Der Zusatz muss damit auch nach dieser Argumentation als unbeachtlich eingestuft werden.</p> <p>Schließlich ergibt sich auch nichts anderes daraus, dass die Bestimmung des § 4a Abs. 1 Satz 1 BauGB der Umsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligungsrichtlinie (RL 2003/35/EG, ABl. (EU) Nr. L 156 v. 25.06.003, 17 ff..) dient. Denn Ziel dieser Richtlinie ist ausweislich des Art. 1 b) u. a. eine verbesserte Öffentlichkeitsbeteiligung, die dadurch erreicht werden soll, dass die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass die Öffentlichkeit durch öffentliche Bekanntmachung oder auf anderem geeigneten Wege, wie durch elektronische Medien unterrichtet werden sollen und Gelegenheit bekommen müssen, dazu Stellung zu nehmen, vgl. Art. 2 der Richtlinie.</p> <p>Sowohl das Ziel der Unterrichtung und Informationsweitergabe als auch das Ziel der Ermöglichung von Stellungnahmen wurde durch den Zusatz in der Bekanntgabe im Internet nicht unterlaufen, sondern vollumfänglich erreicht. Wären einem Bürger tatsächlich Zweifel an der Vollständigkeit der Unterlagen gekommen, hätte er sich jederzeit durch die Wahrnehmung der daneben ebenfalls vollumfänglichen öffentlichen Auslegung</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		oder durch Nachfrage bei der Stadt rückversichern können. Unter Berücksichtigung des Vorgenannten handelt es sich um einen unbeachtlichen Fehler handelt, der sich nicht auf den Bebauungsplan auswirkt.		
II-6.5	<p>II. Verstoß gegen Ziele der Raumordnung</p> <p>Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes verstößt außerdem gegen Ziele der Raumordnung. Er widerspricht damit dem Anpassungsgebot aus § 1 Abs. 4 BauGB.</p> <p>1. Die Planung verstößt gegen Ziel Z 48 LEP Sachsen-Anhalt 2010.</p> <p>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 danach nur an integrierten Standorten zulässig. Dies gilt insbesondere für solche Einzelhandelsbetriebe, die innenstadtrelevante Sortimente führen.</p> <p>In der Begründung dieser Ziele der Raumordnung im LEP Sachsen-Anhalt 2010 heißt es, die Entstehung von großflächigen Einzel-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe Begründungen zu den Punkten II-4.3 Nr. 2 zum Integrationsgebot und zu II-4.7, II-1.2 und II-4.12 Nr. 3 zum Beeinträchtungsverbot.</p> <p><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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Definitionen 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. 		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>handelsbetrieben, 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.</p> <p>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.</p> <p>Die gegenteilige Aussage in der Begründung auf S. 8 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 Versor-</p>	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, - anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, - Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), - Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. <p>Die Einschätzung durch das Büro 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.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Halle (Saale) sind jedoch alle Merkmale eines integrierten Standortes gegeben.</p> <p>Der Standort Dieselstraße befindet sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs.</p> <p>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 Bauwerk genutzten Gebäudes läuft zurzeit) und gehört zum im Zusammenhang bebauten Bereich.</p> <p>Der Standort verfügt über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbe-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>gungsbereichs gleichzusetzen seien. Welche Regelungen diese These belegen sollen, wird in der Begründung 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 Begründung 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 herausgestellte Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche wird dagegen zu Unrecht nicht abgestellt.</p> <p>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 Einzelhandels-großprojektes mit zentrenrelevanten Sortimenten verstößt dort gegen das Integrationsgebot.</p> <p>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.</p> <p>Bestätigt wird dies durch das Gutachten des Büros Dr. Donato Accocella, das Gegenstand der Auslegung ist.</p> <p>Dort werden die typischen Merkmale städtebaulich integrierter Lagen hervorgehoben, sofern es sich nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt. Sie werden wie folgt beschrieben:</p>	<p>reich und kann von den angrenzenden Wohngebieten fußläufig und/oder mit dem Fahrrad erreicht werden.</p> <p>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. 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.</p> <p>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.</p> <p>Im fußläufigen Bereich bis 800 m vom Standort entfernt leben etwa 3.400 Einwohner und bis 1000 m sind es ca. 5.600 Einwohner.</p> <p>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 barriere-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, • anteiliger fußläufiger Einzugsbereich, • Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, • Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz. <p>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.</p> <p>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 Nahversorgungsfunktion 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 Vor-</p>	<p>refrei 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.</p> <p>Der Vorhabenstandort ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (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 Personennahverkehr.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 lie-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>habens 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Gewerbebestandort 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 Gewerbebestrukturen verdrängende bzw. gefährdende Nutzungen wie z.B. Einzelhandel und Wohnnut-</p>	<p>gen, hat letztlich das Büro Dr. A-cocella veranlasst, hier nur von einer Teilintegration auszugehen. Vom Standpunkt der Stadt Halle (Saale) aus ist der Standort aber im Sinne der Ziele der Landesentwicklung integriert.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Natürlich ist der Standort auch mit dem Auto erreichbar und muss schon aus bauordnungsrechtlichen Gründen ausgehend von der Verkaufsfläche eine erhebliche Stellplatzzahl vorhalten. Unter Berücksichtigung der heutigen Einkaufskultur wird das Auto auch keine nur untergeordnete Rolle spielen. Selbst für die Innenstadt sind deren gute Erreichbarkeit</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>zungen ferngehalten werden.</p> <p>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.</p>	<p>mit dem Pkw und ausreichend Stellplatzflächen wichtige Kriterien. Da eine gute Erreichbarkeit demzufolge heute für jeden Einzelhandel erforderlich ist, folgt allein daraus nicht bereits eine reine Autokundenorientierung auf der „Grünen Wiese“.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		
II-6.6	<p>Außerdem darf nach Ziel 48 eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährdet werden. Die Planung verstößt auch gegen das darin zum Ausdruck gekommene Beeinträchtigungsverbot.</p> <p>Die Einhaltung dieses Ziels ist auf der Grundlage des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung in keiner Weise gesichert. Dargestellt wird nur ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Aus dieser Darstellung lässt sich ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe entwickeln, ohne dass dafür Beschränkungen der Verkaufsfläche oder der Sortimente erforderlich wären. Bei der Prüfung der Auswirkungen der Planung ist auf den realitätsnahen worst-case abzustellen. Zugrundelegen sind deshalb die Auswirkungen mit der im Plangebiet größtmöglichen Verkaufsfläche und einen denkbaren Zentren- und</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zu den Auswirkungen und zum Beeinträchtigungsverbot die Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2, II-4.3. Nr. 3 sowie II-4.12 Nr. 3.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es liegt auf der Hand, dass dann schädliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche mit Sicherheit zu erwarten sind. Dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 177 vorgesehenen sortimentsbezogenen Obergrenzen der Verkaufsfläche können im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans bei den vorgesehenen Darstellungen nicht berücksichtigt werden.			
II-6.7	2. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes verstößt auch gegen Ziel Z 52 LEP Sachsen-Anhalt 2010. Danach darf die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich 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 lassen.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan soll eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel darstellen. Eine Beschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen, ist mit dieser Darstellung nicht verbunden. Das über den Bebauungsplan Nr. 177 geplante SB-Warenhaus an dem Standort weist Sortimente auf, die über die im Ziel 52 definierten Sortimente der Grundversorgung, Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel, hinausgehen. Es handelt sich also nicht nur um einen Einzelhandelsbetrieb der Grundversorgung im Sinne des Landesentwicklungsplans. Die Auswirkungen des anzusiedelnden Betriebs wurden in dem Gutachten der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 untersucht mit dem Ergebnis, dass keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentlichen Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten ist. Dies ist durch eine von der Stadt Halle (Saale) beauftragte Prüfung von Dr. Acocella bestätigt worden (Stellungnahme vom 04.12.2018).</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-6.8	<p>III. Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept</p> <p>Der Standort weicht außerdem vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle aus dem Jahr 2013 ab.</p> <p>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 sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in einem fußläufigen 600 m-Radius an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35% der sortimentspezifischen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche Überschneidung des 600 m-Radius mit dem 600 m-Radius des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums besteht.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3</p> <p>Zur städtebaulichen Integration siehe Begründung zum Punkt II-4.3 Nr. 2.</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>2. Diese Voraussetzungen sind eindeutig nicht erfüllt.</p> <p>Der Standort an der Dieselstraße ist bereits kein städtebaulich integrierter Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen.</p> <p>Darüber hinaus fehlt der Nachweis, dass die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung die Quote von 35% der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Hinreichend gewichtige Belange, die eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept rechtfertigen könnten, existieren nicht.</p> <p>Als wesentliches Argument wird die Sicherung von Arbeitsplätzen</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>genannt, 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.</p> <p>Beides rechtfertigt die Abweichung nicht. Die Auswirkungenanalyse 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.</p> <p>Die Vorgaben im Einzelhandels-</p>			

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	und Zentrenkonzept sind danach Belange mit hohem Gewicht, die in der Abwägung durch die vorgebrachten Gesichtspunkte mit geringem Gewicht nicht überwunden werden können.			
II-6.9	<p>IV. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen</p> <p>Die Planung wird erhebliche immissionsschutzrechtliche Auswirkungen nach sich ziehen. Sie wurden unzutreffend ermittelt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Bewe-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Der Betrieb des geplanten SB-Warenhauses wird die für ein SB-Warenhaus typischen Auswirkungen im Bereich der Emissionen haben und diese wurden auch untersucht. Die Untersuchungen zum Immissionsschutz fanden im Rahmen der allgemein gültigen technischen Vorschriften statt.</p> <p>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 dementsprechend dieses als genauere und situationsbezogene Quelle für die Planung genutzt.</p> <p>In der Parkplatzlärmstudie ist in Tabelle 33 als Anhaltswert für die 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-</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>gungshäufigkeit 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 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).</p> <p>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.</p> <p>Nach der Parkplatzlärmstudie ist das SB-Warenhaus als großer Verbrauchermarkt mit mehr als</p>	<p>Verkaufsfläche • h) auftraten. Die höheren Bewegungshäufigkeiten von $N = 0,042 - 0,064$ Bewegungen / (m^2 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.</p> <p>Bei den weiteren Ausführungen und Schlussfolgerungen zur Berechnung in Verkehrsgutachten und Immissionsprognosen liegt dem Einwander eine Fehlbeurteilung vor. So werden im Verkehrsgutachten Spitzenstundenbelastungen ermittelt, in einer Immissionsprognose wird den Vorschriften entsprechend tags mit Durchschnittswerten gerechnet.</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>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.</p>			
II-6.10	<p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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 gewerblichen Anlagen im Untersuchungsraum entfallen kann.</p> <p>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.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung nach TA Lärm ist nicht erforderlich.</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-6.11	<p>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 Verkehrslärmimmissionen wird schon aus diesem Grunde unterschätzt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Warum die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen unterschätzt werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Ermittlung des Verkehrslärms erfolgte nach den Vorgaben der entsprechenden technischen Regelwerke.</p> <p>Das Bevölkerungswachstum der Stadt Halle (Saale) 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 (Saale) ist weiterhin ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert.</p> <p>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 ein digitales Verkehrsmodell.</p> <p>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 verwendet.</p> <p>Die Annahme der Einwendung ist somit in mehrfacher Weise unbegründet.</p> <p>Bei drei Jahre alten Verkehrszahlen in einem Verkehrsnetz, welches permanent auf Veränderungen geprüft wird, kann auch nicht von deutlich überaltert gesprochen werden.</p> <p>Die Stadt Halle (Saale) besitzt ein detailliertes digitales Verkehrsmodell, welches die aktuellen Verkehrsstärken und verschiedene Prognosemodelle unter Berücksichtigung bereits bekannter zukünftiger Veränderungen im Verkehrsnetz (z. B. Straßeneubau oder Straßenrückbau) dar-</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		stellt. Die Stadt ist natürlich selber daran interessiert, dass der durch das SB-Warenhaus induzierte Verkehr auch vor diesem Prognosehorizont am Standort bewältigt werden kann und hat dies in der Verkehrsuntersuchung mit berechnen lassen. Insgesamt ist dabei für die Dieselstraße eine Stagnation des Verkehrs zu erwarten, was nicht bedeutet, dass die Dieselstraße diesbezüglich nicht von anderen Straßen profitiert. Die Stadt Halle (Saale) besitzt für ihre spezifische Situation sehr weitreichende Prognosedaten, welche auch die absehbare Bevölkerungsentwicklung umfasst. Eine herausgegriffene langfristige Prognose eines Durchschnittswertes für das gesamte Bundesgebiet stellt für kleinteilige Untersuchungsräume aber keine belastbare bzw. verwendbare Datenbasis dar.		
II-6.12	Die Zumutbarkeit der Verkehrslärmimmissionen wird auf der Grundlage der 16. BImSchV beurteilt. Auch dies ist nicht richtig. Die 16. BImSchV ist nur für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen anwendbar. Im Rahmen der Bauleitplanung ergeben sich Anhaltspunkte für die Zumutbarkeit von Lärm aus der DIN 18005. Sie erfasst auch Verkehrslärmimmissionen. Die in ihr festgehaltenen 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 Gewerbelärm um 5 dB(A) erhöhte Richtwerte vor. Eine städtebauliche Planung soll sich an diesen Orientierungswerten ausrichten.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Die in der Einwendung getroffene Aussage, dass die Zumutbarkeit der Verkehrslärmimmissionen auf der Grundlage der 16. BImSchV beurteilt wird trifft nicht zu. Die städtebauliche Planung richtet sich nach den Orientierungswerten der DIN 18005. Im Text des Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird deutlich darauf hingewiesen, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen 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.		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		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, bieten sich passive Schallschutzmaßnahmen an.		
II-6.13	<p>3. In der Immissionsprognose 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 Gewerbelärm in Höhe von ca. 55 dB(A). Der daraus resultierende Gesamtlärm wurde zu Unrecht nicht untersucht.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Nach den geltenden immissionschutzrechtlichen 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.</p> <p>Sofern unter Berücksichtigung von aktueller Rechtsprechung eine Gesamtbetrachtung der Geräuschimmissionen Gewerbe und Verkehr vorgenommen wird, ergibt sich für den beispielhaft betrachteten Immissionsort IO 5 – Dieselstraße 136 – folgende Situation.</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Tagzeitraum ergibt sich durch den Anlagenlärm des Globus SB Marktes ein Beurteilungspegel von $L_r = 45$ dB(A). Durch den Straßenverkehr ergibt sich für den Planfall – Verkehrsmengen mit Globus SB Markt – ein Beurteilungspegel von $L_r = 70$ dB(A). Bei der vorhandenen Differenz zwischen den Beurteilungspegeln Verkehr und Gewerbe von $\Delta L_r = 25$ dB werden die Gesamtgeräuschimmissionen ausschließlich durch den Straßenverkehr bestimmt. Die Geräuschimmissionen durch Gewerbe Globus SB Markt können vernachlässigt werden. 		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<ul style="list-style-type: none"> Im Nachtzeitraum ergibt sich durch den Anlagenlärm des Globus SB Marktes ein Beurteilungspegel von $L_r = 35$ dB(A). Durch den Straßenverkehr ergibt sich für den Planfall – Verkehrsmengen mit Globus SB Markt – ein Beurteilungspegel von $L_r = 63$ dB(A). Bei der vorhandenen Differenz zwischen den Beurteilungspegeln Verkehr und Gewerbe von $\Delta L_r = 28$ dB werden die Gesamt-Geräuschimmissionen ausschließlich durch den Straßenverkehr bestimmt. Die Geräuschimmissionen durch Gewerbe Globus SB Markt können vernachlässigt werden. <p>Für den Immissionsort IO 8 – „KGA Fortschritt e.V.“ wurde in der Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer GmbH, 17.08.2017) ein Beurteilungspegel durch den Anlagenlärm des Globus SB-Marktes von $L_r = 53$ dB(A) ermittelt.</p> <p>Die Angabe eines Beurteilungspegels von ca. 55 dB(A) an diesem Immissionsort ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bei einer Verwendung der ermittelten Werte für die einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Schienen- und Straßenverkehr auf das B-Plangebiet Schallimmissionsprognose (Kurz und Fischer GmbH, 17.08.2017), Abschnitt 7 ist zu beachten, dass diese Berechnungen für eine Immissionsorthöhe 1. OG vorgenommen wurden.</p> <p>Bei Kleingärten ist eine geringere Immissionsorthöhe anzusetzen. Mit der vorhandenen Lärmschutzwand an den Bahnanlagen ergibt sich für die geringere Immissionsorthöhe auch ein geringerer Beurteilungspegel aufgrund der größeren Abschirmwirkung gegenüber den Betrachtungen für die geplanten Gebäude Globus SB Markt 1. OG.</p> <p>Für die Kleingärten ergibt sich durch die Geräuschimmissionen Schienen- und Straßenverkehr ein Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A). Die Gesamtgeräuschimmissionen von weniger als 61 dB(A) werden maßgeblich ausschließlich durch den Verkehr (Schienenverkehr) be-</p>		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		stimmt.		
II-6.14	<p>V. Artenschutz</p> <p>Die Planung verstößt gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aus § 44 BNatschG.</p> <p>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 Tötungsverbot 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 Zeitverluste auch durch widrige Witterung entstehen könnten und sie deshalb der Verwirklichung des allgemeinen Lebensrisikos entsprächen.</p> <p>Dies überzeugt nicht. Das Tötungsverbot wird bereits verletzt, wenn es zu einer signifikanten Erhöhung des 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</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Im Artenschutzbeitrag wurde neben der Vermeidungsmaßnahmen 1V_{CEF} – Bauzeitenbeschränkung, die sich auf die Kernbrutzeiten konzentriert, die Maßnahme 3V_{CEF} Gebäudekontrolle auf Fledermausbesatz und besetzte Nester festgelegt. Sollten also auch außerhalb der Kernbrutzeiten vor dem Gebäudeabriss Bruten festgestellt werden, wird die Untere/Obere Naturschutzbehörde darüber informiert und der weitere Verfahrensweg geklärt. Ein signifikant höheres Tötungsrisiko kann somit nicht vorliegen.</p> <p>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 einer Lösung in diesem Bauleitplanverfahren nicht zugänglich.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	tragen die Vorschläge im Artenschutzgutachten nicht hinreichend Rechnung.			
II-6.15	<p>2. Weiter gilt dies für die Zauneidechse.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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 in beide Richtungen deutlich von der Realität abweichen kann, aber in der gängigen Planungspraxis gefordert ist. 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. 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.</p> <p>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 kleinsten ansetzbaren Korrekturfaktors eine Überschätzung darstellte. Grund dafür können der hohe Versiegelungsgrad und die damit stark begrenzten Vorkommensbereiche pas-</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>sender Habitatstrukturen im Bestand sein.</p> <p>Die bisherige Umsiedlung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wird von dieser begleitet. Bisher wurden 19 (13 adult, 5 sub-adult, 1 juvenil) Tiere gefangen und umgesiedelt. Dabei handelte es sich im Wesentlichen auch um die bereits im Vorjahr erfassten Alttiere im geplanten Bebauungsbereich.</p>		
II-6.16	<p>VI. Eigentümerbelange</p> <p>Die Planung berücksichtigt zudem die Eigentümerbelange unserer Mandantin nicht hinreichend.</p> <p>1. Der 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 wie für bereits ansässige Unternehmen, die ihr Standort-/Filialnetz verdichten möchten. Dies spiegelt sich in den diversen Neuansiedlungen im HEP und in den aktuellen Gesprächen des Centermanagements mit Mietinteressenten wider.</p> <p>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 HEP.</p> <p>Die Behauptung der BBE, im sei zukünftig kein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb eines großflächigen SB-Warenhauses und/oder Lebensmittelmarkts möglich und</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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 die Nutzung des Vorhabenträgers 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.</p> <p>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</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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 HEP 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 Umsatzabzug aus dem HEP wird nicht einmal ansatzweise in der von der BBE prognostizierten Größenordnung liegen, sondern weit darunter. Wenn also der Umsatz im HEP 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.</p> <p>2. Unzutreffend ist die Annahme der BBE, der HEP sei gegenüber den prognostizierten Umsatzverlusten nicht „schutzwürdig“. Dabei wird verkannt, dass der ... mit einer Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 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</p>	<p>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 Auswirkungenanalyse abschwächen könnten. Unter realitätsnahen Gesichtspunkten 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.</p> <p>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.</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	Konkurrenzobjekt an einem städtebaulich jedenfalls nicht besser zu beurteilenden Standort zugelassen wird, das gegenüber dem Umsatzumverteilungen bewirkt, die die erteilte Baugenehmigung entwerten.	Die Stadt geht davon aus, dass die Standortrahmenbedingungen am bisherigen Standort auch eine Nachfolgenutzung, ggf. in verminderter Form und mit einem anderen Nutzer ermöglichen.		
II-6.17	Wir regen daher an, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes einzustellen.	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe Begründung zu den vorherigen Punkten der Einwendung.		X
II-7	Bürger 7 Stellungnahme vom 04.05.2018			
II-7.1	<p>... hiermit geben wir (.....) fristgerecht folgende Anregungen und Bedenken zu dem Planvorhaben in das Bauleitverfahren.</p> <p>Das Planvorhaben Globus wurde von dem, zur Zeit 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 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).</p> <p>[siehe Anlage 4a zur Abwägung]</p> <p>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).</p> <p>[siehe Abwägung ab Punkt II-7a]</p>	Keine Abwägung erforderlich.		

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-7.2	<p>Durch das Planvorhaben wird uns und allen anderen Einzelhandels-treibenden 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.</p> <p>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 inkonsequenten und wenig vorausschauenden Stadtentwicklung in Halle. Schließlich handelt es sich hier um Planungsrecht für weitere ca. 10.000 m² auch innenstadtrelevanter Einzelhandelsfläche.</p>	<p>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 gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.</p> <p>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 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 Datengrundlage, die dem Konzept von 2013 zugrunde lag, aus dem Jahr 2010 stammt.</p> <p>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,</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>ist nicht zutreffend.</p> <p>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 Ifd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ und im Bebauungsplanverfahren Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ zu berücksichtigen. Mit Beschlusspunkt 3 des Feststellungsbeschlusses zu der Änderung des Flächennutzungsplanes, Ifd. Nr. 30, wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend angepasst.</p> <p>Siehe zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3</p>		
II-7.3	<p>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.</p> <p>Anlage 1 Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung des SB-Warenhauses Globus in Halle (Saale) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Stadt+Handel, August 2017</p> <p>[siehe Anlage 4a zur Abwägung]</p> <p>Anlage 2 Einwendungen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 03.05.2018</p> <p>[siehe Abwägung ab Punkt II-7a]</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen in dem Gutachten der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 und des Büros Dr. Acocella vom 04.12.2018, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind, besteht keine Veranlassung, von der Planung Abstand zu nehmen, zu der eine stadtpolitische Willensbildung in Form von Aufstellungsbeschlüssen für die Flächennutzungsplanänderung und für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegt.</p> <p>Zu den Auswirkungen des Vorhabens sowie Beeinträchtigung anderer Einzelhandelsbetriebe siehe auch die Begründungen zu Punkt II-4.7 und II-1.2.</p> <p>Die umfangreichen gutachterlichen</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>Stellungnahmen und Untersuchungen, die als Anlagen zu den Einwendungen während der Offenlage eingegangen sind, sind dieser Abwägung als Anlagen beigelegt.</p> <p>Die Behandlung der darin vorgebrachten Inhalte erfolgt zugeordnet ebenfalls als in der Anlage beigelegten Prüfungen durch die BBE Handelsberatung.</p> <p>Für das unter Anlage 4a eingegangene Gutachten von Stadt + Handel erfolgt die Prüfung durch die BBE Handelsberatung, die als Anlage 4b der Abwägung beigelegt wurde.</p>		
II-7a	<p>Bürger 7</p> <p>Stellungnahme vom 04.05.2018</p> <p>Anlage 2 Einwendungen im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 03.05.2018</p>			
II-7a.1	<p>... hiermit zeigen wir die Vertretung der..... an. Eine auf uns lautende Vollmacht kann bei Bedarf nachgereicht werden.</p> <p>Für unsere Mandantin erheben wir Einwendungen im Rahmen der Offenlage des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der o.g. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>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 Lärmimmissionschutz sowie Fehler bei der Bekanntmachung der Offenlage im Internet. Im Einzelnen rügen wir Folgendes:</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe dazu die Begründungen zu den folgenden Punkten.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-7a.2	<p>1. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Internet ist nicht ordnungsgemäß erfolgt.</p> <p>So wird der Geltungsbereich nicht verbal erläutert, und es erfolgt auch kein Hinweis auf den in der Bekanntmachung gezeigten Planausschnitt. Zudem werden die umweltbezogenen Informationen nicht wie die Rechtsprechung verlangt – in Themenblöcken und mit übersichtsmäßiger Inhaltsangabe vorgestellt. Es werden lediglich die Gutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen aufgelistet.</p> <p>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.</p> <p>Zudem heißt es in der Internetbekanntmachung unter „Wichtige Nutzungshinweise“, die im Internet bereitgestellten Unterlagen erhöhen keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dienen 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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Internet ist mit der Online-Version des Amtsblattes ebenso ordnungsgemäß erfolgt, wie die Bekanntmachung im Amtsblatt selbst. Sie beinhaltet 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.</p> <p>Die umweltbezogenen Informationen wurden mit dem folgenden Satz in Themenblöcken und mit übersichtsmäßiger 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.“</p> <p>Siehe dazu außerdem die Begründungen zu den Punkten II-6.3, II-6.4.</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-7a.3	<p>2. Der Durchführungsvertrag ist kein Bestandteil der Offenlage-Unterlagen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Einwand ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens, für das es keines Durchführungsvertrages bedarf, sondern bezieht sich offensichtlich auf den im Parallelverfahren aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177, auf dessen Abwägung hiermit verwiesen wird.</p>	H	
II-7a.4	<p>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).</p> <p>(a) Das Planvorhaben befindet sich nicht in städtebaulich integrierter Lage.</p> <p>Zwar ist die Annahme auf S. 14 der Begründung korrekt, dass städtebaulich integrierte Lagen</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zur städtebaulichen Integration bzw. zum Integrationsgebot die Begründung zum Punkt II-4.3 Nr. 2.</p> <p>Siehe zum Beeinträchtigungsverbot die Begründungen zu den Punkten II-4.7, II-1.2, II-4.3. Nr. 3.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p> <p>Der Vorhabenstandort weist aber gerade keinen unmittelbaren räumlichen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen auf, sondern befindet sich vielmehr siedlungs-räumlich 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) gern. § 11 Abs. 3 BauNVO“ von Stadt+Handel, Dortmund, 16.08.2017, die wir als</p> <p style="text-align: center;">Anlage CBH 1</p> <p><i>[siehe Anlage 4a zur Abwägung]</i></p> <p>vorlegen. Hier wird die nicht vorhandene städtebauliche Integration auf Seiten 8 f. 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.</p> <p>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 Zu-</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	kunftsplanung, von deren Realisierbarkeit und tatsächlicher Realisierung heute nicht ausgegangen werden kann. Für die Frage nach der städtebaulichen Integration ist demgegenüber die gegenwärtige Lage ausschlaggebend.			
II-7a.5	<p>(b) Das Vorhaben gefährdet auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und widerspricht damit dem Ziel Z 48 Nr. 3 des LEP.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, dass Halle (Saale) eine Zentralität im Lebensmitteleinzelhandel von 110 hat, d.h. eine aktuelle Kaufkraft von außerhalb in den</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Siehe zum Beeinträchtigungsverbot und zur verbrauchernahen Versorgung die Begründungen zu den Punkten II-4.7 und II-4.3. Nr. 3.</p> <p>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 Kaufkraftzufluss 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.</p> <p>Im Übrigen siehe Begründung zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter Punkt II-4.6 Nr. 3</p>		X

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	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.			
II-7a.6	<p>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 Argumentation ist insofern Augenwischerei, als übersehen wird, dass heute im Halleschen Einkaufspark ein SB-Warenhaus mit fünfstelliger Verkaufsflächengröße eine Genehmigung hat, die ohne Weiteres nach Abzug des Globus von einem Konkurrenzunternehmen in Anspruch genommen und damit der Standort nachbesetzt werden kann. Im Worst Case ist also die Verkaufsfläche am Planstandort komplett als zusätzliche Verkaufsfläche anzusehen.</p> <p>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 Verbrauchermarkt inkl. Bäckerei mit der vorhabenüblichen Sortimentsverteilung ansiedeln wird. In der Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel wird auf S. 26 ff. dargelegt, dass es sich dabei um ein durchaus realitätsnahes Szenario handelt.</p> <p>Dies ist auch der zentrale Aspekt, warum die „Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Globus SB-Warenhauses in der Dieselstraße</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Thema Umsatzverlagerung die Begründungen zu Punkt II-1.5 sowie II-1.6.</p> <p>Siehe zur worst-case-Betrachtung der Umsatzumverteilung die Begründung zu den Punkten II-4.8 und II-4.11.</p> <p>Siehe zum Umgang mit Globus hinsichtlich der Beeinträchtigungen sowie der verbrauchernahen Versorgung auch die Begründungen zu II-4.7, II-4.3 Nr. 3 und I-10.10.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die BBE Handelsberatung in ihrer Auswirkungsanalyse vom 30.11.2017 keineswegs von einer reinen Verlagerung des SB-Warenhauses ausgegangen ist. Sie hielt es allerdings für unwahrscheinlich, dass trotz bestehender Baugenehmigungen und geltenden Planungsrechtes die gesamte derzeit noch vom Globus SB-Warenhaus eingenommene Fläche in gleicher Weise und im gleichen Umfang nachgenutzt wird. Das bestätigt der Einwender in seinen Ausführungen, in dem er argumentiert, dass zumindest von einer Teilnachbelegung auszugehen ist. Das hat die BBE Handelsberatung in ihrer Analyse aber getan.</p> <p>Bezüglich des Gutachtens des Büros Stadt + Handel wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 23.07.2018 dazu verwiesen, die als Anlage 4b der Abwägung beige-</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>in Halle (Saale)" der BBE Handelsberatung in der überarbeiteten Fassung vom 30.11.2017, die den Offenlageunterlagen beiliegt, nicht belastbar ist. Sie betrachtet das Planvorhaben als reines Verlagerungsvorhaben, das es jedoch bei realitätsnaher Betrachtung 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 nahversorgungsrelevanten Bereich nicht wieder belegt wird.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	fügt ist.		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>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 berücksichtigen, dass die Fläche, die der Globus im Halleschen Einkaufspark verlässt, wieder besetzt werden wird. Berücksichtigt man diesen Aspekt - auch nur mit einer Nachbelegung durch einen Verbrauchermarkt mit vorhabenüblicher Sortimentsverteilung, wie dies Stadt + Handel getan haben - ergeben sich weitaus höhere Umsatzumverteilungen und dramatische Gefährdungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Umgebung des Planstandortes.</p>			
II-7a.7	<p>Dabei ist in den Berechnungen von Stadt + Handel lediglich ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2,6 % eingestellt. Jedoch ist der Bevölkerungsrückgang in Halle (Saale) für die Jahre ab 2020 durchaus höher prognostiziert, so dass der Rückgang des Kaufkraftpotenzials sowie der Umsätze 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 Nachbelegung der Flächen im Halleschen Einkaufspark durch ein SB-Warenhaus, sondern lediglich durch einen Vollsortimenter angenommen wurde, entspricht die Begutachtung von Stadt + Handel noch längst nicht dem Worst Case,</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zur Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung die Begründung zu Punkt II-1.4.</p> <p>Siehe zur worst-case-Betrachtung der Umsatzumverteilung die Begründung zu den Punkten II-4.8 und II-4.11.</p> <p>Siehe zum Umgang mit Globus hinsichtlich der Beeinträchtigungen auch die Begründungen zu II-4.7 und I-10.10.</p> <p>Bezüglich des Gutachtens des Büros Stadt + Handel wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 23.07.2018 dazu verwiesen, die als Anlage 4b der Abwägung beige-fügt ist.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	der aber einer Abwägung für die Erforderlichkeit der Planung und des vorliegenden Planvorhabens durchaus hätte zu Grunde gelegt werden müssen. Schon der moderate Ansatz von Stadt + Handel kommt aber zu diversen Gefährdungen zentraler Versorgungsbe- reiche.			
II-7a.8	<p>Eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Südstadt ist offensichtlich, da eine Umsatzumverteilung von 14 % stattfindet. Nach ständiger Rechtsprechung stellt bereits eine Umsatzumverteilung von 10 % eine unzulässige Gefährdung eines zentralen Versorgungsbereiches dar.</p> <p>Neben dem zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Südstadt ist 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 Betriebs EDEKA 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 Berück-</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zu Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche die Begründung zum Punkt II-4.3. Nr. 3.</p> <p>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 (Saale) 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 durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird. Somit erfolgt nicht nur eine</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>sichtigung finden.</p> <p>Das Szenario von BBE wird noch unrealistischer vor dem Hintergrund, dass der vorliegende Bebauungsplan erneut die Verkaufsf lächen in Halle (Saale) um fast 10.000 m² erhöhen soll. Zumindest ist mit der Erweiterung und damit Konkurrenzfähigkeit des EDEKA nicht vor der Realisierung des hier relevanten Planvorhabens zu rechnen, sondern es ist viel wahrscheinlicher, dass der EDEKA bereits vorher wegen Umsatzverlusten auf Grund des vorliegenden Vorhabens vom Markt ausscheidet (Verträglichkeitsanalyse, Stadt+ Handel, S. 31).</p> <p>Da er jedoch den einzigen strukturprägenden Betrieb des Nahversorgungszentrums darstellt, geht damit auch die Gefährdung des Nahversorgungszentrums einher.</p> <p>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 ...- Supermarktes 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- Supermarktes in Verbindung mit dem ebenfalls geplanten Drogeriemarkt auf Grund eines Überangebotes in der näheren Umgebung selbst mit einer seitens BBE unter-</p>	<p>Analyse des IST-Bestandes, sondern eine dynamische Betrachtung des zukünftig zu erwartenden Angebots an Lebensmittelmärkten in Halle. 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.</p> <p>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 Nahversorgungszentrum sind keine Absichten bekannt, den Markt zu schließen.</p> <p>Von einer Existenzgefährdung der genannten Zentren und Märkte ist, wie auch im Gutachten der BBE Handelsberatung vom 30.11.2017 belegt, nicht auszugehen.</p> <p>Bezüglich des Gutachtens des Büros Stadt + Handel wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 23.07.2018 dazu verwiesen, die als Anlage 4b der Abwägung beigelegt ist.</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	<p>stellten 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.</p> <p>Wenn der bzw. das geplante Nahversorgungszentrum für Ammendorf schließt, wird auch der in die Jahre gekommene gegenüberliegende Lebensmittelmarkt ALDI 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.</p> <p>Hinzu kommt, dass Stadt + Handel die Gefährdung dreier als Nahversorgungsstandortes in der Umgebung gelegenen Märkte NETTO, Lidl und REWE, 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 REWE-Standort 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.</p>			
II-7a.9	4. Nicht nur die Ziele der Raumordnung, sondern auch die Inhalte des Einzelhandels- und Zentren-	Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe zum Einzelhandels- und Zen-		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>konzeptes 2013, das sich die Stadt Halle (Saale) selbst gegeben hat, werden durch das Planvorhaben nicht eingehalten.</p> <p>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 Rechtsprechung 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.</p> <p>Zudem hat das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungsleitende Funktion.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	trenkonzept die Begründung zu Punkt I-6.3		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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 Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (Saale) entgegen.</p> <p>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.</p>			
II-7a.10	<p>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.</p>	<p>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.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-7a.11	<p>6. Es ist unverständlich, warum trotz der NO₂ Schadstoffbelastung durch den lokalen Straßenverkehr (Begründung, S. 19) kein Schadstoffgutachten zu NO_X erstattet wurde. Hierin liegt ein Abwägungsfehler.</p> <p>Auf S. 52 (Begründung, Umweltbericht) heißt es, dass die Erstellung eines Luftschadstoffgutachtens durch die Stadt Halle (Saale) nicht gefordert wurde. Dies wird jedoch nicht begründet. Es ist nicht ersichtlich, warum an einer vielbefahrenen Straße im Gewerbegebiet es keines Luftschadstoffgutachtens bedarf.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>In der Begründung auf Seite 19 wird ausgeführt, dass der Straßenverkehr der Hauptverursacher der NO₂-Belastung ist.</p> <p>Eine Notwendigkeit für ein Luftschadstoffgutachten wird daraus nicht begründet. Eine Schadstoffbelastung 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 Kilometer Entfernung nächstgelegenen Messstation in der Stadt Halle (Saale) zu keinen Überschreitungen für Stickstoffoxide. Im Stadtgebiet gibt es mit der hochfrequentierten Paracelsusstraße nur einen Ort, an dem überhaupt die Grenzwerte für Stickstoffoxide leicht überschritten werden.</p> <p>Eine vielbefahrene Straße erfordert nicht automatisch ein Luftschadstoffgutachten. Warum dies so sein sollte, wird nicht ersichtlich.</p> <p>Zudem ist die Dieselstraße mit 11571 Fahrzeugen am Tag (DTV nach VI-SUM-Modell) weit weniger stark befahren, als andere Straßen im Stadtgebiet, an welchen Luftüberwachungsstationen eingerichtet wurden (z. B Merseburger Straße/Riebeckplatz mit 23644 Fahrzeugen am Tag).</p> <p>Es liegt demzufolge kein Abwägungsfehler vor.</p>		X
II-7a.12	<p>7. Auf S. 24 der Begründung unter Punkt „Altlasten“ heißt es, dass Empfehlungen für den Umgang mit dem Aushubmaterial gegeben worden seien. Die Altlastenbehandlung auf dem kontaminierten Vorhabengrundstück ist jedoch elementar für die Planung. Insofern fragt sich, wie verbindlich diese Empfehlungen gemacht worden sind und ob sie Bestandteil des Durchführungsvertrages geworden sind. Hierzu fehlen Aussagen in der Begründung.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt zum konkreten Umgang mit Altlasten ist nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens, da dies dessen Regelungstiefe übersteigt.</p> <p>Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Abschnitt „2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowohl die Fläche, deren Böden nachweislich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, als auch die Flächen,</p>	H	

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen 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-7a.13	<p>8. Auf S. 25 der Begründung unter „Vorhabenbeschreibung“ wird auf eine Anlage zur Begründung hingewiesen, die Systemgrundrisse und Systemansichten umfasst.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>An solch elementarer Stelle ist die Planung also unbestimmt und missverständlich. Dies führt zur Unwirksamkeit des Bebauungs-</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>		H

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	plans, sollte nicht in einer erneuten Offenlage klargestellt werden, was tatsächlich Gegenstand des Rechtsplans sei soll.			
II-7a.14	<p>9. Gemäß S. 28 der Begründung unter „Art der baulichen Nutzung“ umfasst das Sondergebiet den gesamten Geltungsbereich. Insofern ist unklar, wieso auch die Maßnahmenflächen, beispielsweise für die Zahneidechse, im Sondergebiet liegen müssen.</p> <p>Zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ist zudem zu sagen, dass sie unbestimmt sind, weil das Verhältnis der einzelnen Festsetzungen 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 Festsetzung nun gilt. Ob die eine Festsetzung für das SB-Warenhaus und die andere für die Shop-Zone gelten soll, geht aus dem Wortlaut der Festsetzungen, der - wie gesagt - identisch ist, nicht hervor. Die Festsetzungen sind daher isoliert nicht verständlich. Damit sind sie unbestimmt.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich ausschließlich auf Festlegungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	H	
II-7a.15	<p>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.</p> <p>Die komplette Kostenübernahme ist jedoch aus Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten unabdingbar. Um dies zu überprüfen, ist die Offenlage des Durchführungsver-</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	H	

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	trages im Rahmen einer erneuten Offenlage erforderlich (dazu bereits oben).			
II-7a.16	<p>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 Verfügung stellen müssen.</p> <p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Die Verkehrstechnische Untersuchung (VSC Halle GmbH, 19.12.2017) kommt zu dem Ergebnis, dass das umliegende Hauptstraßennetz für die zu erwartenden Verkehrsmengen ausgelegt ist. Bewertungsrelevant sind die Knotenpunkte, wobei der KP Merseburger Straße / Damaschkestraße als Engstelle hinsichtlich der Leistungsfähigkeit betrachtet werden kann. Durch verschiedene Parameteranpassungen an der LSA-Steuerung und z.B. die Nutzung nicht angeforderter Freigaben abbiegender Straßenbahnen können die zu erwartenden Verkehre insgesamt jedoch in ausreichender Qualität geregelt werden.</p> <p>Für die Planungsebene des Flächennutzungsplans wird mit der Verkehrstechnischen Untersuchung die Erschließung des Standortes für das SB-Warenhaus nachgewiesen.</p> <p>Die konkreten Regelungen im Detail wie Ampelschaltungen etc. werden in den nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Ausführungsplanung) festgelegt.</p> <p>Zum Stadtbahnprogramm: Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28. September 2011 das umfangreiche Programm STADTBahn Halle 2025 bestätigt. Es beinhaltet insbesondere Vorhaben, die der Beschleunigung des Straßenbahnverkehrs dient. Die Maßnahmen umfassen den Umbau der Straßenbahnanlagen und der angrenzenden Straßenbereiche wie Fahrbahnen, Rad- und Gehwege sowie die Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Maßnahmen umfassen auch den Ausbau der Merseburger Straße.</p>		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-7a.17	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Übrigen gibt der Nahverkehrsplan der Stadt Halle (Saale) als Luftlinienentfernung zur erreichbaren nächsten Haltestelle in einem zentrumsnahen verdichteten Bereich 500 m an. Damit verfügt der Planstandort über eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle in der Dieselstraße unmittelbar an dem Vorhabengrundstück.</p>	H	
II-7a.18	<p>13. Die artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind fehlerhaft.</p> <p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	H	
II-7a.19	<p>Die Festsetzungen zur Aufwertung der Brachfläche als Zauneidechsenhabitat sind unbestimmt und daher unwirksam. Es wird nicht hinreichend spezifiziert, wie die „Wirksamkeit als Kompensationsfläche zum Eingriffszeitpunkt“ sichergestellt werden soll. Hier hätte genau beschrieben</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	H	

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>werden müssen, was für die Wirk- samkeit als Kompensationsfläche erforderlich ist. Ansonsten ist die Festsetzung nicht erfüllbar, weil ihr Inhalt unklar ist, so dass sie unbe- stimmt und unwirksam ist. Gleich- es gilt für den nächsten Satz, in dem es heißt, dass auf dieser Flä- che „Biotopverbesserungsmaß- nahmen und Habitatgestaltungen entsprechend der artspezifischen Ansprüche der Zaun-eidechse“ durchzuführen seien. Es ist völlig unklar, was damit gemeint ist. Dies hätte ausführlich beschrieben oder zumindest in der Begründung er- läutert werden müssen. Eine sol- che Festsetzung ist auf Grund von Unbestimmtheit unwirksam.</p> <p>Wenn aber zentrale Festsetzun- gen zum Artenschutz unwirksam sind, ist die artenschutzrechtliche Problematik nicht bewältigt und der Bebauungsplan damit nicht umsetzbar. Er verstößt damit ge- gen § 1 Abs. 3 BauGB und ist nicht erforderlich.</p> <p>Dies gilt erst recht vor dem Hinter- grund, dass die artenschutzrechtli- che Problematik hier nicht nur nebensächlich ist. Im Artenschutz- beitrag wird von bis zu 200 Indivi- duen der Zauneidechse auf dem Plangrundstück gesprochen. Die Zauneidechse ist streng geschützt und planungsrelevant. Es hätte hier genauer Anweisungen be- dürft, wie die entsprechende Flä- che herzurichten und zu pflegen ist. Nur auf diese Weise hätte man auf Bebauungsplanebene den erforderlichen Nachweis bringen können, dass die Umsetzung des Plans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach sich ziehen wird. Bei derart unbestimm- ten Festsetzungen, wie es die vorliegenden sind, kann jedoch nicht überprüft werden, ob arten- schutzrechtliche Verbotstatbe- stände hinsichtlich der Zau- neidechse in der Tat vermieden werden können.</p>			

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
II-7a.20	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.	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>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 allgemeingültige und auf Landesebene abgestimmte Fachkonvention in den Genehmigungsverfahren auf Bundes- und Landesebene die gemeinhin anerkannte Beurteilungsgrundlage für Vorhaben im Land Sachsen-Anhalt dar.</p>		X
II-7a.21	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 Bauzeilenbeschränkung auch darauf abstellen, dass Früh- oder Zweitbruten nicht beeinträchtigt werden. Die entsprechende Vermeidungsmaßnahme ist damit nicht ausreichend, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Im Übrigen wird auf folgendes hingewiesen: Im Artenschutzbeitrag wird auf Seite 19 an keiner Stelle formuliert, dass der in der Einwendung angeführte Punkt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand erfüllt. Im Artenschutzbeitrag wurde neben der Vermeidungsmaßnahmen 1V_{CEF} – Bauzeitenbeschränkung, die sich auf die Kernbrutzeiten konzentriert, die Maßnahme 3V_{CEF} Gebäudekontrolle auf Fledermausbesatz und besetzte Nester festgelegt. Sollten also auch außerhalb der Kernbrutzeiten vor dem Gebäudeabriss Bruten festgestellt werden, wird die Untere/Obere</p>	H	

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>Naturschutzbehörde darüber informiert und der weitere Verfahrensweg geklärt.</p> <p>Die Vorgaben des § 39 BNatSchG sind zu erfüllen.</p> <p>Diese geltenden artenschutzrechtlichen Grundsätze bei Gebäudeabbrüchen und Vegetationsbeseitigung in Begleitung durch Gutachterbüro und die Naturschutzbehörden werden seit Jahren in Deutschland unzählige Male angewandt.</p>		
II-7a.22	<p>14. Die Aussagen zum Lärmimmissionsschutz sind nicht belastbar, da die Schutzwürdigkeit der Umgebungsbebauung nicht korrekt erfasst wurde.</p> <p>Betrachtet man ein Luftbild, erkennt man, dass nördlich der Dieselstraße um die Roßbachstraße sich reine Mehrfamilienhausbebauung befindet. Dass trotzdem eine Zwischenwertbildung für den Immissionsort 5 an der Dieselstraße 136 durchgeführt wird, wird im Schallschutzgutachten nicht hinreichend begründet. Das angeblich direkt angrenzende Gewerbegebiet liegt jenseits der Dieselstraße. Inwiefern allein der NETTO-Markt in der Nachbarschaft eine Zwischenwertbildung ermöglicht, hätte näher dargelegt werden müssen. Zum Beispiel ist relevant, ob er überhaupt in der Nachtzeit betrieben wird, sonst hätte zumindest keine Zwischenwertbildung für die Nachtzeit durchgeführt werden dürfen.</p> <p>Hinzu kommt, dass unmittelbar westlich angrenzend sich ein großes reines Wohngebiet mit Mehrfamilienhausbebauung anschließt. Es hätte dann zumindest auch ein weiterer Immissionsort in diesem Wohngebiet gesetzt werden müssen, der dann mit den Immissionswerten von reinem Wohngebiet hätte ausgestattet werden müssen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Die vorgebrachten Annahmen zur Zwischenwertbildung sind nicht richtig und unbegründet.</p> <p>Für das Gebiet südlich der Dieselstraße im Bereich zwischen Merseburger Straße und Ottostraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ in der Aufstellung. In diesem Bereich sowie auch nördlich der Dieselstraße zwischen Ottostraße und Bahntrasse befinden sich ausschließlich gewerblich genutzte Flächen. Unter anderem befindet sich nördlich des Plangebietes ein deutlich auf die Wohnbebauung wirkendes Heizkraftwerk, dessen Schallimmissionsprognose zu aktuellen Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSch-Verfahren) in das Lärmgutachten eingeflossen ist. Die Zwischenwertbetrachtung für die in seinem Einflussgebiet liegenden Wohngebiete ist somit gerechtfertigt und wurde so auch von der oberen Immissionsschutzbehörde im BlmSch-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 Schallgut-</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>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.</p>	<p>achten zu den BlmSch-Verfahren zum Heizkraftwerk von der Genehmigungsbehörde so bestätigt. Ausschließlich eine Luftbildbetrachtung ist für eine Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten ungeeignet.</p> <p>Im der Schallimmissionsprognose 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:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gemengelagesituation wurde für die Immissionsorte IO 2 und IO 5 eine Zwischenwertbildung durchgeführt und die Immissionsrichtwerte auf 58 dB(A) im Tagzeitraum und 43 dB(A) im Nachtzeitraum erhöht.</i></p> <p>Diese Festlegungen wurden mit der betroffenen Genehmigungsbehörde abgestimmt.</p> <p>Für den Immissionsort IO 5 – Dieselstraße 136 – sind in der Schallimmissionsprognose im Abschnitt 4.4 „Untersuchungsergebnisse und Beurteilung“ Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von $L_r = 45$ dB(A) und für den Nachtzeitraum von $L_r = 35$ dB(A) angegeben.</p> <p>Für das Gebiet mit Wohnbebauungen westlich des Immissionsortes IO 5 – Dieselstraße 136 – besteht kein Bauungsplan. Bei der vorhandenen Nutzung entspricht die Schutzwürdigkeit des Gebietes einem Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Bei den westlich vom Immissionsort IO 5 – Dieselstraße 136 – gelegenen Bauungen mit Wohnnutzungen</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>ergeben sich aufgrund der größeren Entfernung und der Abschirmwirkung durch die Gebäude geringere Beurteilungspegel gegenüber dem Immissionsort IO 5. 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.</p> <p>Für das Gebiet nördlich der Gustav-Bachmann-Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ in der Aufstellung.</p> <p>Für den Immissionsort IO 2 – Gustav-Bachmann-Straße 18 – sind in der Schallimmissionsprognose im Abschnitt 4.4 „Untersuchungsergebnisse und Beurteilung“ Beurteilungspegel für den Tagzeitraum von $L_r = 40$ dB(A) und für den Nachtzeitraum von $L_r = 37$ dB(A) angegeben.</p> <p>Für das Gebiet mit Wohnbebauungen westlich des Immissionsortes 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 168 einem Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Im parallel 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</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>am Gewerbegebiet liegenden IO 2 bestätigt. Verursacher ist vor allem nächtlicher Verkehr durch einen Tanzclub und ein im Schichtbetrieb arbeitenden Hersteller. Auch hier ist die Zwischenwertbildung gerechtfertigt.</p> <p>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 Gemengelagen berücksichtigt. Der Beurteilungspegel L_r an diesen Immissionsorten liegt um mehr als 6 dB unter den festgelegten zulässigen Immissionsrichtwerten.</p> <p>Anders als in der Einwendung vorgebracht, kommt es bei den genannten IOs zu deutlichen Beeinträchtigungen aus den verschiedenen Gewerbelagen der Umgebung des Plangebietes.</p> <p>Welche Bereiche mit „auch hier im Westen ausgedehnte Wohngebiete“ gemeint ist, lässt sich nicht nachvollziehen. Die IOs für das Planvorhaben wurden nach den allgemein gültigen Verfahrensweisen für Schalltechnische Untersuchungen gewählt.</p>		
II-7a.23	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen.</p> <p>Bei den Angaben in TA Lärm Nr. 7.4 Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen 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</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 wei- 		X

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>tergehend überschritten werden. Aus den Angaben in der Schallimmissionsprognose (Kurz und 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.</p> <p>Inwiefern hier keine Vermischung mit dem sonstigen Verkehr 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.</p> <p>Eine Überarbeitung der Schallimmissionsprognose ist daher nicht notwendig</p>		
II-7a.24	<p>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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. auf den Durchführungsvertrag.</p>	H	
II-7a.25	<p>15. Die Planunterlagen lassen einen landschaftspflegerischen Begleitplan vermissen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nirgendwo zusammenhängend beschrieben. Es wird zudem nicht dargelegt, dass der Vorhabenträger diese Maß-</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Maßnahmen werden in dem Vorhaben- und Erschließungsplan fest-</p>	H	

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
	nahmen finanziert oder durchführt. Es ist auf S. 48 unter Punkt „Durchführungsvertrag“ lediglich davon die Rede, dass der Vertrag die Umsetzung der Pflanzgebote regelt. Hier sollte explizit auf die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen eingegangen werden, die zudem in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden sollten.	gesetzt und in einem Maßnahmenplan als Bestandteil zum Durchführungsvertrag ausgewiesen. Darüber hinaus werden die grünordnerischen Maßnahmen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) verbindlich vereinbart. In dem Durchführungsvertrag werden die Sicherung der Umsetzung und die Tragung der Kosten ganzheitlich für alle vom Vorhabenträger verursachten Maßnahmen verbindlich vereinbart. Ein gesonderter landschaftspflegerischer Begleitplan ist als Anlagenplan nicht vorgesehen.		
II-7a.26	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 Aussage des Sachverhaltes bezieht sich auf eine Aussage auf Seite 64 des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Da sich die Aussage allerdings identisch auf Seite 31 des Umweltberichtes zur Flächennutzungsplanänderung wiederfindet, wird der Sachverhalt wie folgt 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 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, sollen für die Gebäude Dieselstraße 134 – 136 passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Diese sollen in Form eines vorhabenbezoge-	X	

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>nen 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, soll sich der Vorhabenträger in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt verpflichten, die Kosten des Lärmsanierungsprogramms zu übernehmen. Der Umweltbericht wird entsprechend redaktionell angepasst. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.</p>		
II-7a.27	<p>17. Es wird an mehreren Stellen der Planunterlagen davon gesprochen, dass durch Werbe- und Beleuchtungsanlagen Lichtimmissionen entstehen.</p> <p>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 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.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Die Hinweise beziehen sich auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	H	
II-7a.28	<p>18. Die Ausführungen zur „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“ auf S.75 des Umweltberichtes sind bauplanungsrechtlich zweifelhaft.</p> <p>Es heißt dort, die Fläche im süd-</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Ent-</p>	H	

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	<p>westlichen Bereich des Plangebietes sei nach § 34 BauGB bebau- bar, und daher sei für die dortigen Eingriffe kein Ausgleich erforder- lich.</p> <p>Es muss jedoch bezweifelt wer- den, dass es sich bei der Fläche tatsächlich um einen Innenbereich handelt. Eine nähere planungs- rechtliche Prüfung dieser Einstu- fung fehlt. Auf Grund der Umge- bungsnutzung ist davon auszuge- hen, dass es sich hier um Außen- bereich handelt und ein Ausgleich der Eingriffe erfolgen muss.</p> <p>Südlich existiert eine Kleingarten- anlage. Eine solche hat nach der Rechtsprechung durch die klein- förmige Bebauung und hauptsäch- lich begrünte Nutzung keine maß- stabsbildende Kraft, um eine Flä- che vom Außen- in den Innenbe- reich zu überführen. Im Süden des Plangebietes grenzt also Außen- bereich an. Dann beginnt aber der Außenbereich bereits im Plange- biet in jener südwestlichen Fläche, die angeblich als Innenbereich einzustufen ist.</p> <p>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.</p>	<p>sprechend verweist der Sachverhalt auf Seite 75 des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Umweltbericht des Flächennut- zungsplanes sind zwar ebenfalls grundsätzliche Aussagen zur Ein- griffs-/Ausgleichsbilanz getroffen, eine verbindliche Regelung kann erst auf Ebene des vorhabenbezogenen Be- bauungsplanes stattfinden. Dabei gilt Folgendes:</p> <p>Das Plangebiet ist zu einem Großteil bereits im derzeitigen Ist-Zustand baulich vorgeprägt und mit Hochbau- ten bzw. Stellplatzanlagen, Verkehrs- flächen, Lagerplätzen zu einem gro- ßen 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 Um- gebung prägenden baulichen Anla- gen und Nutzungen, ist die Annahme gerechtfertigt, dass das Plangebiet insgesamt dem unbeplanten Innen- bereich gem. § 34 BauGB zuzurech- nen ist. Hierfür spricht, dass das Plangebiet weitgehend selbst durch Hochbauten bebaut ist und der der- zeit nicht mehr bebaute Bereich im südwestlichen Plangebiet, auf dem sich früher ein Tanklagerplatz be- fand, durch die an drei Seiten an- grenzende Bebauung, die diese Flä- che prägt, dem unbeplanten Innenbe- reich gem. § 34 BauGB zuzurechnen ist. Auch großräumig wird das Plan- gebiet von Bebauung umgeben. Im Norden grenzt die gewerbliche Be- bauung des Heizkraftwerkes einer- seits und Wohnen- und Geschäfts- bebauung andererseits an. Im Wes- ten grenzt durchgehende maßstab- bildende größere gewerbliche Be- bauung, im Osten die Bahnlinie be- grenzt und im Süden die Kleingar- tenanlage an das Plangebiet an. Aus diesem Grund ist die Annahme im Umweltbericht gerechtfertigt. Ent- sprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der</p>		

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
		<p>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 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 jedenfalls 0,8 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 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</p>		

lfd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>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 noch nicht abgeschlossen sind. Im Zuge 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 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.</p>		
II-7a.29	<p>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.</p> <p>Es wird nicht deutlich, wie und wo dies geregelt wird. Dies ist ein Mangel.</p>	<p>Ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Der vorgebrachte Sachverhalt bzw. die gegebenen Hinweise sind nicht Gegenstand dieses Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Entsprechend verweist der Sachverhalt auf Seite 81 des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Umweltbericht des Flächennutzungsplanes sind auf Seite 43 zwar ebenfalls grundsätzliche Aussagen zum Monitoring getroffen, eine verbindliche Regelung kann erst auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stattfinden. Dabei gilt Folgendes:</p> <p>Das Monitoring wird in der nächsten Stufe der Bauleitplanung geregelt, also im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Um den Erfolg der Ausgleichsmaß-</p>		H

Ifd. Nr. Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berücksichtigt	
			J	N
		<p>nahmen einschätzen zu können und gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Ausgleichsmaßnahmen einzuleiten, wird ein Monitoring im Rahmen des Durchführungsvertrages festgehalten.</p> <p>Das Monitoring sieht vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 Verkehrsofferzahlen 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 Verkehrsofferzahlen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde 		
II-7a.30	Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Planung mehrere größere und kleinere Planungsfeh-	<p>Wird nicht berücksichtigt aus den dargelegten Gründen. Siehe Begründung zu den vorherigen</p>		X

lfd. Nr. Stellung- nahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag mit Begründung/Erläuterung	berück- sichtigt	
			J	N
	ler 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.	Punkten der Einwendung. Es sind keine Planungsfehler bekannt, die eine Weiterführung des Verfahrens in Frage stellen.		

Anlagenverzeichnis

Der Abwägung sind die während der öffentlichen Auslegung als Anlagen zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangenen Gutachten sowie die Stellungnahmen der BBE Handelsberatung zu diesen Gutachten beigelegt.

Ebenfalls beigelegt sind die Stellungnahme des Büros Dr. Acocella vom 04.12.2018 und ergänzende Aussagen der BBE Handelsberatung vom 27.11.2018 zur Auswirkungsanalyse vom 30.11.2017.

Im Einzelnen sind das:

- 1a Plausibilitätsprüfung von Dr. Lademann & Partner vom 29.06.2017
- 1b Gutachterliche Einschätzung zur geplanten Verlagerung von Globus von Dr. Lademann & Partner vom April 2018
- 1c Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 31.08.2018 zu den beiden Gutachten von Lademann & Partner
- 2a Auswirkungsanalyse der ecostra vom 16.01.2018
- 2b Stellungnahme der ecostra vom 28.03.2018
- 2c Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 10.08.2018 zum Gutachten und zu der Stellungnahme der ecostra
- 3a Stellungnahme von bulwiengesa vom 22.03.2018
- 3b Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 13.08.2018 zur Stellungnahme von bulwiengesa
- 4a Verträglichkeitsanalyse von Stadt + Handel vom 16.08.2017
- 4b Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 23.07.2018 zur Stellungnahme von Stadt + Handel
- 5 Ergänzende Stellungnahme der BBE Handelsberatung 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 vom 27.11.2018