



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/04739**
Datum: 26.03.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

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

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

Beschlussvorschlag:

1. Den Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgerinnen und Bürgern, die in ihren Stellungnahmen abzuwägende Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

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

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

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

☐ ja

☒ nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☒ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

- Abwägung -

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

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

Die erforderlichen Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurden im II. Quartal 2017 und zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach Beschluss des Stadtrates vom 28.02.2018 (Beschluss Nr. VI/2017/03413) im II Quartal 2018 durchgeführt.

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

Insbesondere aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es Einwendungen, die zum Teil auch durch von den Einwendern in Auftrag gegebene Gutachten untersetzt waren. Die Einwendungen haben folgende inhaltlichen Schwerpunkte:

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

Hinweise gab es auch aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die Mehrzahl der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielt vor allem technische Hinweise sowie Hinweise zu Leitungsbeständen bzw. zu den zu beachtenden Normen und Vorschriften bei der Realisierung des Vorhabens.

Die IHK Halle-Dessau kritisierte u. a. den Verlust gewerblicher Baufläche zugunsten von Einzelhandel, die Nichtübereinstimmung des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt und wies auf die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens hin. Die Hallesche Verkehrs AG verwies auf die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV, insbesondere am Knotenpunkt Merseburger Straße/Dieselstraße.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als Oberste Raumordnungsbehörde lehnte das Vorhaben nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) auf Grund der

Nichtvereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung, welche im LEP LSA 2010 formuliert sind, ab. Das Ministerium sah das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot als verletzt an.

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

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

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

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

Von Seiten der Öffentlichkeit sind insgesamt sieben Stellungnahmen eingegangen. Eine Stellungnahme befürwortet das Vorhaben. Eine Stellungnahme wendet sich gegen Schleichverkehr in der südlich gelegenen „Buna-Siedlung“.

Fünf Stellungnahmen von Marktkonkurrenten im Einzelhandel und Besitzern von Grundstücken, auf denen Marktkonkurrenten ansässig sind, wenden sich gegen das Vorhaben an sich. Als Hauptgründe werden die bereits genannten inhaltlichen Schwerpunkte der Stellungnahmen angeführt.

Die im Zusammenhang mit den Einwendungen eingegangenen Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner, der ecostra, von bulwiengesa und von Stadt + Handel zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung bzw. zur Plausibilität des Gutachtens der BBE Handelsberatung, die die Auswirkungsanalyse im Auftrag der Stadt bzw. des Vorhabenträgers erarbeitet hat, sind zusammen mit den Stellungnahmen der BBE-Handelsberatung zu den genannten Gutachten der Abwägung als Anlagen beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Grundlage für diese Abwägung ist der als Anlage beigefügte Abwägungsvorschlag, in dem die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Anlagen behandelt sind.

Die Stadt Halle (Saale) hatte in den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 die Auswirkungen des Vorhabens gutachterlich untersuchen lassen. Es wurden u. a. das Gutachten zum Thema Einzelhandel durch die BBE Handelsberatung erstellt. Ergänzend dazu hatte die Stadt eine Plausibilitätsprüfung dieses Einzelhandelsgutachtens durch das Büro Dr. Acocella in Auftrag gegeben. Als weitere Gutachten wurden u. a. ein Verkehrsgutachten, eine Lärmimmissionsprognose und ein Artenschutzbeitrag erarbeitet.

Die genannten Gutachten sind Teil des Abwägungsmaterials und wurden bei der Erarbeitung der Abwägungsvorschläge berücksichtigt.

Nach den Ergebnissen dieser Gutachten ist davon auszugehen, dass es nicht zu negativen Auswirkungen als Folge des Vorhabens kommt bzw. dass durch geeignete Maßnahmen negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden kann. Im Ergebnis dessen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich. In wenigen Fällen wurde die Begründung redaktionell angepasst.

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

Weitere Stellungnahmen und Gutachten der Öffentlichkeit sind bis wenige Tage vor der Stadtratssitzung u.a. auch in Zusammenhang mit der Offenlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingegangen. Sie betreffen Themen der Umsatzverteilungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nachvermietung der im Halleschen Einkaufspark frei werdenden Flächen, des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Verkehrs und der verkehrstechnischen Untersuchung sowie die vermeintlichen Erteilung einer Teilbaugenehmigung.

Die Stellungnahmen werden als Anlage 7 zur Abwägung vollumfänglich zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.

Die Inhalte betreffen gleich die Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177, sodass die Anlage 7 für beide Abwägungsvorlagen identisch ist.

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

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

Diesen Maßgaben, insbesondere der Maßgabe 3, kommt die Stadt mit dem Beschlusspunkt 3 im Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“ nach. Mit dem Beschluss wird der Sonderstandort SB-Warenhaus Dieselstraße in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen.

Die Begründung gemäß Maßgabe 2 der landesplanerischen Stellungnahme ist Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist sie in dem Steckbrief für den Sonderstandort Dieselstraße unter der Überschrift „Entwicklungsperspektive“ berücksichtigt. Die Begründung steht auch in der Sachdarstellung zur Vorlage Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung, lfd. Nr. 30.

In dieser Begründung wird u. a. auch ausgeführt, dass an dem Sonderstandort als Kernsortiment nahversorgungsrelevante (Food, Non Food I) und zentrenrelevante

Sortimente (Non Food II) nur als Randsortimente zulässig sein sollen, wie sie für ein SB-Warenhaus typisch sind. Damit ist auch die Maßgabe 1 der landesplanerischen Stellungnahme erfüllt.

Die zulässigen Verkaufsflächengrößen insgesamt sowie für die einzelnen Sortimente werden auf der Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens der BBE Handelsberatung im Bebauungsplan für das SB-Warenhaus festgesetzt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt hat mit Stellungnahme vom 22.03.2019 die Erfüllung der geforderten Maßgaben bestätigt. Die Stellungnahme wird in Anlage 7 zur Abwägung vollumfänglich zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt und bewertet.

Anlagen:

Abwägung mit Anlagen