



Fachbereich: **Planen**
Telefon: 0345 221-4883
Telefax: 0345 221-4893
Internet: www.halle.de

31. Mai 2016

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 25 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Deutsche Grube“

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 25, wurde am 28.01.2016 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. VI/2015/01277) und am 06.05.2016, Az. 204-21101-25.Ä./HAL/000, vom Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziele und Inhalt der Planung

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 25, wurde als Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel geführt. Geplant ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) festgelegten Sonderstandortes an der Bundesstraße B6/Leipziger Chaussee im Umfeld des Halleschen Einkaufsparkes (HEP) durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Im Interesse einer städtebaulichen Entwicklung soll das Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube mit einem Bebauungsplan überplant werden, um sämtliche Nutzungen zu ordnen und auf diese Weise Rechtssicherheit bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke zu erreichen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deutlich größer - er umfasst ca. 5 ha - als der für Einzelhandel vorgesehene und so überwiegend auch bereits genutzte zu ändernde Bereich im Flächennutzungsplan (ca. 0,5 ha).

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden konkret folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit des Standortes für vorhandene Betriebe,
- Schaffung der Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten am Sonderstandort HEP im Bereich des

MesseHandelsCentrums in Umsetzung des Stadtratsbeschlusses zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale),

→ Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 berücksichtigt und die Analyseergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert.

Da sich im Geltungsbereich der Änderung keine Lebensräume von Tieren und Pflanzen befinden, werden diese nicht verändert und zerstört. Eine negative Beeinflussung des Menschen, des Klimas und der Luft, z. B. durch Emissionen, ist nicht zu erwarten, da das vorhandene Nutzungsspektrum im Wesentlichen beibehalten wird und Erweiterungen bzw. Neubauten auf versiegelten Flächen entstehen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine zusätzlichen oder andersartigen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft entstehen. Eine Entwicklungsmöglichkeit des Raumes hinsichtlich Vernetzung mit benachbarten, für den Naturschutz wertvollen Flächen bestehen durch die trennende Wirkung der Verkehrsstrassen kaum. Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich keine neuen Entwicklungsziele für den Landschaftsraum verbunden. Durch den bereits hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als Zielvorstellung gilt deshalb, diesen Zustand, wenn nicht zu verbessern, dann jedoch zumindest nicht weiter zu verschlechtern.

Bei Nichtdurchführung der Planung hat dies weder positive noch negative Folgen auf den Umweltzustand.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 25, wurde eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt: die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Verbunden damit war jeweils die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.11.2014 bis 05.12.2014 durchgeführt. Dabei wurden die Grundzüge der Planung und die vorgesehenen Festsetzungen aufgezeigt. Anregungen und Bedenken wurden in diesem Rahmen nicht vorgebracht.

Gleichzeitig wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wiesen darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Von Ver- und Entsorgungsunternehmen gab es Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand. Das Polizeirevier Halle hatte u. a. auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Knoten Messestraße hingewiesen. Diese Hinweise sind aufgrund der Maßstabsebene für den Bebauungsplan ggf. relevant, für den Flächennutzungsplan besteht jedoch kein Regelungsbedarf.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie die LMBV hatten in ihren Stellungnahmen auf Altbergbau hingewiesen. Die unterirdischen Strecken sind verfüllt worden. Dabei wurde im Rahmen der Verwahrungsarbeiten 2004/2005 im Interesse der öffentlichen Sicherheit ein Vollversatz der vorhandenen Grubenbaue hergestellt. Die Hinweise wurden in die Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die Industrie- und Handelskammer verwies auf unterschiedliche Verkaufsflächenangaben zu dem Vorhaben Erweiterung des Möbelhauses Multipolster in den Begründungen B-Plan und FNP-Änderung. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert.

Das Landesverwaltungsamt hatte empfohlen, die Zweckbestimmung „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ in die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten“ zu konkretisieren, um sicherzustellen, dass kein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“ entwickelt werden kann. Dieser Empfehlung wurde nicht gefolgt. Der Bebauungsplan muss nicht nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind auch städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere zu berücksichtigen. Die Stadt Halle (Saale) verfügt seit dem 30.10.2013 mit dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept über ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist der Standort um den Halleschen Einkaufspark (HEP) an der Leipziger Chaussee als Fachmarkttagglomeration festgelegt, die für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen ist. Verbindlich regelt die Zulässigkeit der Sortimente damit der in der Planungshoheit der Stadt aufzustellende Bebauungsplan, der sich dazu auf die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossene „Hallesche Sortimentsliste“ stützt, die zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Eine weitergehende Regelung im Flächennutzungsplan ist damit nicht erforderlich.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB fand vom 22.06.2015 bis 22.07.2015 statt. Von den Bürgern wurden wiederum keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der gleichzeitig stattfindenden Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde die Änderung zum Flächennutzungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht den Behörden zugeleitet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Mehrzahl der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Städte und Gemeinden erklärten in ihren Stellungnahmen keine Belange zur Planung. Einzelne Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise und Anregungen zur Planung wie die Ver- und Entsorgungsunternehmen gaben Hinweise zum Leitungsbestand und Meldepflichten. Weitere Hinweise wurden vom Polizeirevier Halle gegeben, die zum einen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes `Messestraße` und zum anderen auf die Lage des Gebietes als ehemaliges Bombenabwurfgebiet hinwiesen. Alle Anregungen und Hinweise wurden entgegen genommen, gewichtet und ggf. nachrichtlich aufgenommen.

Die Industrie- und Handelskammer hat zwar grundsätzlich keine Einwände gegen die FNP-Änderung, hält aber Angaben zu Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche für erforderlich. Bemängelt werden der Entzug von gewerblicher Baufläche sowie das Fehlen einer Regelung zur Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente.

Dem ist zu entgegnen, dass durch die ausschließliche Zulässigkeit von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, wie in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden können. Zentrenrelevante Randsortimente werden im Bebauungsplan begrenzt, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Der tatsächliche Entzug gewerblich nutzbarer Fläche durch den Einzelhandel hält sich außerdem in Grenzen, denn der Bereich des Sonderstandortes wird überwiegend bereits durch den Handel genutzt. Für die anderen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die außerhalb des Sonderstandortes liegen, trifft der Bebauungsplan Regelungen zum Ausschluss von Einzelhandel. Die Anregungen der IHK führen nicht zu einer Änderung der Planung.

Das Referat 44 des MLV hat empfohlen, die Zweckbestimmung „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel“ in die Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Fachmärkten“ zu konkretisieren, um sicherzustellen, dass kein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“ entwickelt werden kann. Dieser Empfehlung muss nicht gefolgt werden, denn verbindlich regelt die Zulässigkeit der Sortimente der in der Planungshoheit der Stadt aufzustellende Bebauungsplan, der sich dazu auf die mit dem Einzelhandelskonzept beschlossene „Hallesche Sortimentsliste“ stützt, die zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet. Eine weitergehende Regelung bereits im Flächennutzungsplan ist damit nicht erforderlich.

Diese Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen einer Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen und führten nicht zu einer Änderung der Planung.

Prüfung von Planungsalternativen

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um eine Teilfläche des Gewerbegebietes Bruckdorf, das bereits einer jahrzehntelangen industriellen und gewerblichen Nutzung unterlag. Daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Durch die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens ist an diesem Standort kein natürlich gewachsener Boden vorzufinden. Das in Rede stehende Plangebiet ist bereits erschlossen und im Flächennutzungsplan der Stadt (Halle) als zukünftige gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Standortalternativen wären z. B. andere Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet von Halle. Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung. Damit entspricht das Vorhaben in diesem Standort dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

