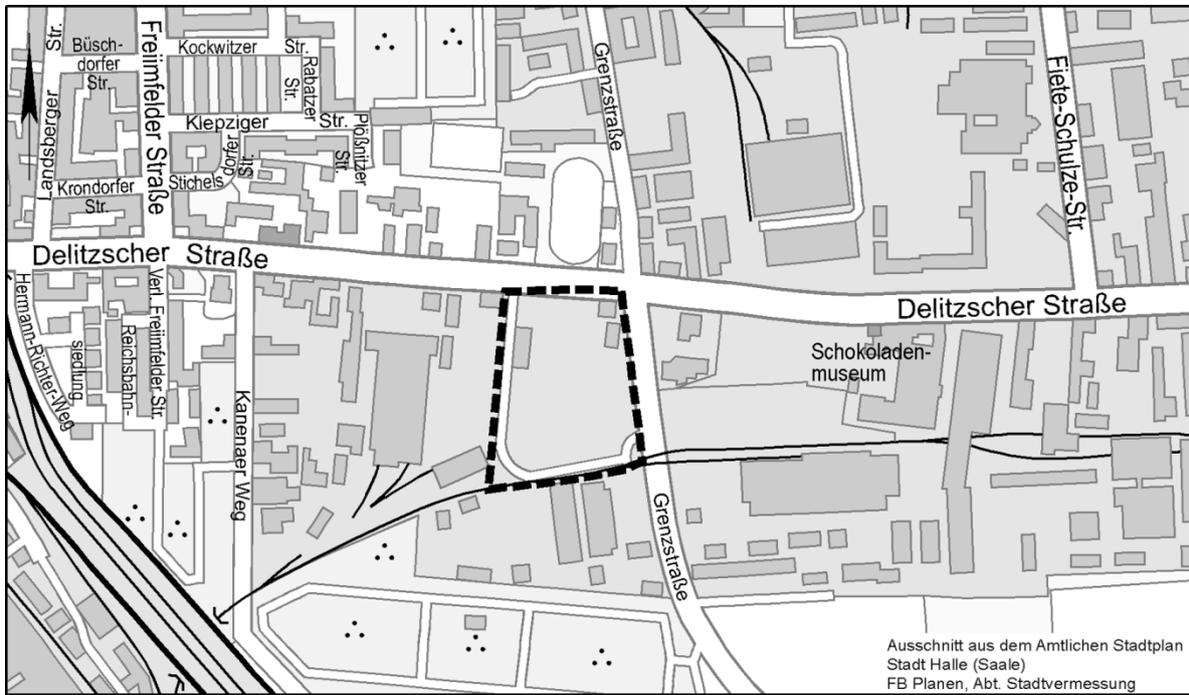


Flächennutzungsplanänderung der Stadt Halle (Saale) Lfd. Nr. 28



„Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel,
Delitzscher Straße“

Begründung

8. November 2016

Planungsbüro:



Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

INHALT

A - STÄDTEBAULICHER TEIL.....	4
1 PLANUNGSANLASS UND GRUNDLAGEN	4
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	5
3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung	5
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation	7
3.2.1 Flächennutzungsplan	7
3.2.2 Planungsrecht.....	8
3.2.3 Verfahren.....	9
3.2.4 Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB.....	9
3.3 Sonstige Planungen.....	13
4 BESTANDSAUFNAHME.....	14
4.1 Aktuelle und historische Nutzungen.....	14
4.2 Verkehrserschließung	15
4.3 Stadttechnische Erschließung	15
4.4 Sonstige Belastungen	16
5 PLANUNGSZIELE UND -INHALTE	17
5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans	17
5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	17
5.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	17
6 AUSWIRKUNGEN.....	18
B - UMWELTBERICHT	20
1. EINLEITUNG.....	20
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	20
1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	20
1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	21
2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	21
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	21
2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung	27

2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	29
3.1	Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	29
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	29
3.3	Zusammenfassung	30

Anlage

- Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan (Planausschnitt, Maßstab 1:10.000)

A - Städtebaulicher Teil

1 Planungsanlass und Grundlagen

Geplant ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Schwerpunkt Bau- und Gartenmarktsortiment an der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße im östlichen Stadtgebiet von Halle (Saale). Der Baumarkt, einschließlich Gartenmarkt und Drive-In-Baustoffhandel soll insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 9.800 m² verfügen.

Der Standort ist durch eine innenstadtnahe Lage und eine gute ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet. Dies war ebenso ausschlaggebend für die Standortentscheidung wie die große Anzahl von Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Umfeld des geplanten Baumarktstandortes, die von der Ansiedlung profitieren können. Insbesondere der Drive-in-Bereich für den Verkauf von Baustoffen ist nicht nur für den Endverbraucher sondern auch für gewerbliche Kunden interessant.

Die Ansiedlung soll dazu beitragen, im Zuge der Neuordnung der Baumarktbranche in Deutschland (nach Schließungen der Praktiker- und Max-Bahr-Standorte, von der auch Halle mit drei Standorten betroffen ist, hinzu kommt in Halle die Schließung des Hela-Baumarktes), Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr in überwiegend auf Pkw-Kunden orientierten Lagen, sondern in städtebaulich integrierten Lagen des Oberzentrums Halle (Saale) anzusiedeln.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt den Bereich anteilig als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als gewerbliche und als Mischbaufläche dar.

Notwendig wäre eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Dafür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich für die Stadt das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für den im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ zu schaffen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“ befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale) an der Grenze zwischen dem Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg und dem Stadtteil Büschdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

Das Gebiet liegt innerhalb gewerblich geprägter Flächen.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Delitzscher Straße und im Osten durch den planfestgestellten Abschnitt der Grenzstraße bestimmt. Am Südrand bildet ein Industriegleis die Plangebietsbegrenzung. Im Westen verläuft sie entlang eines Gebietserschließungsweges.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft.

Laut Ziel Z 25 des **Landesentwicklungsplans** (LEP) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und hat die Funktion eines Oberzentrums. (Z 36)

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Z 46)“

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (Z 47)“

„Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
- 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
- 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
- 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
- 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“ (Z 48 LEP)*

Diese Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben erfüllt. Halle ist Oberzentrum im südlichen Sachsen-Anhalt.

Das Ziel 47 des LEP orientiert auf das Beeinträchtungsverbot. Nach dem Beeinträchtungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

Diese Prüfung ist erfolgt. In dem Gutachten des Büros Junker und Kruse aus dem Jahr 2010, das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegt, wurde u. a. festgestellt, dass die durchschnittliche Kaufkraftbindung des halleschen Einzelhandels über alle Warengruppen nur bei rund 85 % liegt, für ein Oberzentrum eher unterdurchschnittlich. Die Bindungsquote im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente beträgt sogar nur 65,5 %, was bedeutet, dass rund 35 % der Kaufkraft in diesem Bereich aus Halle abfließt. Die Kaufkraftabflüsse aus Halle sowie die nicht nach Halle fließende Kaufkraft aus dem Umland wurden mit der starken Wettbewerbssituation, bedingt durch die räumliche Nähe der Konkurrenzstandorte im Umland, begründet. Nahezu alle diese Umlandstandorte entsprechen nicht den heutigen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung, denn sie liegen nicht in einem Ober- oder Mittelzentrum, sind städtebaulich nicht integriert und mit öffentlichen Verkehrsmitteln schwer, per Rad oder zu Fuß oft gar nicht erreichbar. In dieser Hinsicht kann in der Delitzscher Straße ein Standort geschaffen werden, der mit den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung in Einklang steht und das Ungleichgewicht hinsichtlich der Zentralität zugunsten des Oberzentrums korrigiert.

Der Gutachter hatte sich auch mit den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung von verbesserten Kaufkraftbindungsquoten beschäftigt, wobei er Aspekte der demographischen Entwicklung und der Kaufkraftentwicklung berücksichtigt hat. Obwohl der Gutachter noch von einem Einwohnerrückgang sowohl in der Stadt als auch im Umland ausgehen musste, was sich in der Realität für die Stadt Halle (Saale) nicht bestätigt hat, kam er zu dem Ergebnis, dass die Branche Baumarktsortimente den quantitativ größten Entwicklungsspielraum aufweist, und das noch vor den Schließungen der Praktiker- und Max Bahr-Baumärkte.

Das Beeinträchtigungsverbot besagt auch, dass das Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausüben darf. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden.

Die Verträglichkeit wurde in dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) aus dem Jahr 2014 nachgewiesen. So gehen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Lagen in der Stadt Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden aus. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots für nicht zentrenrelevante Sortimente von maximal 20 % Umsatzumverteilung bzw. von maximal 10 % Umsatzumverteilung für zentrenrelevante Sortimente wird laut Gutachten an keinem der untersuchten Standorte auch nur ansatzweise erreicht. Städtebauliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen.

Das Vorhaben beeinträchtigt ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie deren Verwirklichung nicht und steht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel entspricht damit grundsätzlich der zentralörtlichen Funktion des Oberzentrums Halle und dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums.

Dem Ziel 48 des LEP entspricht der Standort ebenfalls. Zunächst kann aufbauend auf den vorstehenden Ausführungen festgestellt werden, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Oberzentrums nicht überschreitet.

Der Standort ist städtebaulich integriert. Es handelt sich um eine innenstadtnahe Brachfläche, die nachgenutzt wird. Sie befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Stadtzentrum von Halle (Saale).

Sowohl die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch über Fuß- und Radwege ist gegeben. Durch die unmittelbar angrenzende Haltestelle der Straßenbahn und die Nähe zum Umsteigepunkt am Hauptbahnhof ist eine sehr gute Anbindung für den ÖPNV zu verzeichnen. Das gleiche trifft für den Fuß- und Radverkehr zu. Die angrenzenden Straßen werden von entsprechenden Wegen begleitet, die in das städtische Netz eingebunden sind.

Gefährdungen für eine verbrauchernahe Versorgung gehen von einem Bau- und Gartenmarkt mit dem für diese Märkte typischen Sortiment nicht aus. Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente werden durch Festsetzungen im parallel zur FNP-Änderung in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ begrenzt. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus dem für das Vorhaben vorliegenden Fachgutachten der GMA. Damit kann eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Umfeld ausgeschlossen werden.

Durch die Planung wird es zu keiner unverträglichen Belastung durch auftretende Personen- und Lastkraftwagenverkehre in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten kommen. Der Standort ist in einem gewerblich vorgeprägten Umfeld angesiedelt. Besonders schutzwürdige Gebiete sind lediglich in Form eingestreuter Kleingartenanlagen vorhanden. Bezüglich der erhöhten Lärmemissionen werden auf der Grundlage von Schallprognosen im Bebauungsplan Nr. 166 Regelungen getroffen, die schalltechnische Konflikte ausschließen.

Zudem besteht über die Grenzstraße, die Delitzscher Straße und weiter die Osttangente und deren in Umsetzung befindliche Verlängerung eine sehr gute Einbindung in das übergeordnete Straßennetz. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann mit Durchführung von Anpassungsmaßnahmen bewältigt werden. Dies wird auch durch ein vorliegendes Gutachten belegt. Die Delitzscher Straße wurde erst vor kurzer Zeit ausgebaut (*vgl. dazu Pkt. 3.2.4*).

Auch die Regionale Planungsgemeinschaft Halle kommt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben den regionalplanerischen Belangen nicht entgegensteht.

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

In ihm finden sich darüber hinaus folgende für die Planänderung relevante Ausweisungen:

Die Plangebiete liegen im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Im REP Halle werden unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 formuliert:

„Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.

Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.“

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die Änderung des FNP mit dem Ziel der Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel an einem integrierten Standort im Einklang zu den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Die Planung dient der Stärkung des Oberzentrums Halle und trägt der vorrangigen Innenentwicklung Rechnung.

Spezielle **landes- oder regionalplanerische Vorgaben** die den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans betreffen, gibt es nicht.

3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation

3.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wird der Änderungsbereich der lfd. Nr. 28 folgendermaßen dargestellt:

Die Fläche unmittelbar südwestlich der Kreuzung Grenzstraße/Delitzscher Straße ist in ca. 50 m Tiefe begleitend zur Grenzstraße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ ausgewiesen. Westlich daran schließt sich entlang der Delitzscher Straße ebenfalls in ca. 50 m Tiefe eine gemischte Baufläche an. Die restlichen Flächen südlich und östlich der öffentlichen Grünfläche sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zu den gewerblichen Bauflächen wird ausgeführt, dass diese je nach den örtlichen Gegebenheiten des Einzelfalls als Gewerbe- oder Industriegebiet entwickelt werden können.

Die Delitzscher Straße sowie die Grenzstraße (im angrenzenden Abschnitt) sind als sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Innerhalb der Delitzscher Straße ist die Trasse der Straßenbahn gesondert gekennzeichnet.

Die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches ist gekennzeichnet als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Es handelt sich um eine ehemalige Bergbaufläche.

Östlich an die Grenzstraße schließen sich zusammenhängende gewerbliche Bauflächen an, die Delitzscher Straße wird dabei überwiegend von einem als gemischte Baufläche dargestellten Streifen begleitet. Nördlich der Delitzscher Straße sind Grünflächen (Sportplätze) und gemischte Bauflächen dargestellt.

3.2.2 Planungsrecht

Ein Baumarkt mit 9.800 m² Verkaufsfläche ist nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Bauplanungsrechtlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach BauNVO nur in Kerngebieten (z. B. in der halleischen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig, sofern sie Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB bzw. § 34 Abs. 2 BauGB sind nicht erfüllt. Daher ist an dem geplanten Standort die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt den Bereich anteilig als Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung Parkanlage sowie als gewerbliche und als gemischte Baufläche dar.

Notwendig wäre eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Dafür ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Das Plangebiet lag zunächst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 155 mit einer Gesamtfläche von 198 ha. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 25. Januar 2012 gefasst. Planungsziel ist die Sicherung des Gewerbegebietes Halle-Ost für gewerbliche Nutzungen gegenüber anderen, dieses Ziel störenden Nutzungen. Am 10. Juli 2013 wurde für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses eine Veränderungssperre beschlossen.

Für die Umsetzung des neuen Planungsziels, die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt, welches im einfachen Bebauungsplan Nr. 155 aufgrund seiner Größe und geringen Festsetzungstiefe nicht lösbar ist, wurde der für den Baumarkt vorgesehene Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 herausgelöst und die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans Nr. 166 im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

3.2.3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wurde am 25. Juni 2014 gefasst. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss 25. Juni 2014).

Mit dem Vorentwurf der Planungen wurde in der Zeit vom 8. Juli 2015 bis 10. August 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden durchgeführt und in diesem Zusammenhang auch Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erbeten.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Januar 2016 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“ in der Fassung vom 06. Oktober 2015 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorlage-Nr. VI/2015/01360).

Der Entwurf wurde mit der Begründung einschließlich Fachgutachten und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 22. Februar 2016 bis zum 24. März 2016 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3/2016 vom 10. Februar 2016.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme gebeten.

3.2.4 Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es zur Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 28 keine Anregungen oder Hinweise. Im Rahmen der Auslegung des Entwurfs wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Darin wird zunächst darauf verwiesen, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Fremdkörper die homogene Gebietsstruktur zerstören und damit ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe in ihrer künftigen Entwicklung beeinträchtigen würde.

Festzustellen ist dazu, dass innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Delitzscher Straße bereits auch großflächige Einzelhandelsbetriebe, kulturelle, soziale und sportliche Einrichtungen ansässig sind, die mit einem erhöhten Publikumsverkehr verbunden sind. Zudem finden sich im Gebiet neben vereinzelt Wohnnutzungen auch verschiedene Kleingartenanlagen, die mit ihrem Schutzanspruch die Emissionen von Betrieben bereits jetzt einschränken. Von einem homogenen Industrie- und Gewerbegebiet kann demnach insgesamt nicht ausgegangen werden.

Im rechtskräftigen FNP ist die von der Änderung betroffene Fläche entlang der Delitzscher Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Damit war das planerische Ziel verbunden, gleichberechtigt zum Gewerbe eine schutzwürdige Wohnnutzung zu entwickeln.

Baumärkte werden wegen ihres Störgrades in der Regel nicht im Umfeld von stöempfindlichen Nutzungen eingeordnet. Sie können zudem aufgrund ihres Sortimentes eine besondere Verknüpfung zu den ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben aufweisen.

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme die Befürchtung geäußert, dass durch das Heranrücken eines erhöhten Publikumsverkehrs an ein vorhandenes Gefahrstofflager mit potenziellen Abwehransprüchen ggf. Einschränkungen für genehmigte Nutzungen entstehen könnten.

Die vorliegende Planung setzt sich mit den angrenzend genehmigten Störfallanlagen auseinander und kommt zu dem Ergebnis, dass einzuhaltende Achtungsabstände nicht unterschritten werden (vgl. auch Pkt. 4.4 der Begründung). Weder die Obere noch die Untere Immissionsschutzbehörde haben diesbezügliche Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Des Weiteren wird in der Stellungnahme auf eine bereits bestehende Überlastung der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße verwiesen. Mit dem zusätzlichen Verkehr würden sich die Probleme weiter erhöhen, der Verkehrsfluss würde u. a. durch unzureichenden Stauraum auch auf der Grenzstraße zunehmend behindert. Durch lange Wartezeiten würden nicht nur erhebliche finanzielle Schäden für die auf den Lieferverkehr angewiesenen Firmen, sondern auch erhöhte Umweltbelastungen entstehen.

Aufgrund der bekannten Problematik wurde zur Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz untersucht, sowohl für den Kreuzungsbereich als auch für die Grenzstraße mit Zufahrt zum Parkplatz. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit einer geänderten Lichtsignalsteuerung sowie weiteren verkehrsorganisatorischen Maßnahmen in einer ausreichenden Verkehrsqualität umgesetzt werden kann. Zur Umsetzung der begleitenden Maßnahmen wird zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen.

Angezweifelt wird in der Stellungnahme, dass im Gebiet noch ausreichende Lärmkontingente für die Entwicklung eines Baumarktes zur Verfügung stehen.

Auch dieser Punkt wurde bereits gutachterlich berücksichtigt. Die schalltechnischen Untersuchungen zum Vorhaben, u. a. vom April 2015, bauen darauf auf, dass die Fläche Bestandteil der Schallkontingentierung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbegebiet Halle-Ost“ ist. In diesem Rahmen wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen im Gebiet maximale Emissionskontingente für die Bebauungsplanflächen ermittelt, die gewährleisten, dass durch die Nachbarschaft der Gewerbeflächen zu schutzbedürftigen Nutzungen keine schalltechnischen Konflikte auftreten. Für das Bebauungsplangebiet Nr. 166 wurde vom Gutachter nachgewiesen, dass diese berechneten Emissionskontingente beim Betrieb eines Baumarktes eingehalten werden können.

Abschließend wird in der Stellungnahme der Öffentlichkeit zur Änderung des FNP ausgeführt, dass kein Bedarf für einen Baumarkt insbesondere an dieser Stelle erkennbar ist, da die Schließung der Baumärkte in der Vergangenheit u. a. auf mangelnde Kundenfrequenz zurückzuführen sei.

Das Auswirkungsgutachten der GMA kommt hingegen zu dem Ergebnis, dass im Baumarktbereich vor dem Hintergrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials lediglich ein unterdurchschnittliches Angebot im Baustoff und Gartenbereich vorhanden ist. So stehen Umsatzleistungen in den Kernsortimenten von Bau- und Gartenmärkten mit Baustoff Drive-In von rd. 86,9 Mio. Euro einer projektrelevanten Kaufkraft in Halle (Saale) von rd. 134,8 Mio. Euro gegenüber, was einer Zentralität von rund 64 bis 65 % entspricht. Die dem Gutachten der GMA zugrundeliegende Erhebung der Wettbewerbssituation in Halle bestätigt somit die Aussagen des dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugrunde liegenden Gutachtens von Junker und Kruse aus dem Jahr 2010, das für den Bau-, Garten- und Baustoffbereich eine Zentralität von rd. 73 % ausweist. Das Gutachten aus dem Jahr 2010 hatte sich auch mit den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen unter der Voraussetzung von verbesserten Kaufkraftbindungsquoten beschäftigt, wobei es Aspekte der demographischen Entwicklung und der Kaufkraftentwicklung berücksichtigt hat. Obwohl in dem Gutachten noch von einem Einwohnerrückgang sowohl in der Stadt als auch im Umland ausgegangen wurde, was sich in der Realität für die Stadt Halle (Saale) nicht bestätigt hat, kam es zu dem Ergebnis, dass die Branche Baumarktsortimente den quantitativ größten Entwicklungsspielraum aufweist, und das noch vor den Schließungen der Praktiker- und Max-Bahr-Baumärkte sowie des He-la-Baumarktes. Somit kann davon ausgegangen werden, dass ein Bedarf für mindestens einen weiteren Baumarkt im Stadtgebiet von Halle besteht.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erklärte die Mehrzahl in ihren Stellungnahmen ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wies darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es gab u. a. Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand, einzuhaltende Abstände und Meldepflichten. Diese Hin-

weise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen einer Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Sie wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung der FNP-Änderung ergänzt. Zum Entwurf gab es keine Hinweise zu neuen Sachverhalten.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt gaben sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf der FNP-Änderung die IHK Halle-Dessau und das Referat 44 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr ab. Stellungnahmen zum Entwurf mit Inhalten, die in die Abwägung eingestellt wurden, liegen außerdem von der Polizeidirektion Süd und vom Fachbereich Bauen der Stadt Halle (Saale) vor.

Die IHK führt in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf und zum Entwurf an, dass durch die Ausweisung als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel diese Fläche für andere gewerbliche Nutzungen verloren geht. Da es sich hierbei nicht um einen Einzelfall, sondern um eine kontinuierliche Entwicklung handelt (als weitere Beispiele werden die beiden FNP-Änderungen 25 und 26 bzw. die B-Pläne 157 und 57 in Bruckdorf und die Änderung in Ammendorf für das Nahversorgungszentrum angeführt), fordert die IHK nachdrücklich eine Kompensation dieser Flächenverluste ein.

Es trifft zu, dass durch die Planung eines Einzelhandelsbetriebes an dem Standort diese Fläche für eine andere gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht. Die Planung nimmt innerhalb des gesamten Gewerbegebietes Halle-Ost aber nur etwa 2 % der Fläche ein. Eine Kompensation innerhalb des Stadtgebietes durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen ist angesichts der engen Grenzen des Stadtgebietes und der Restriktionen für die Inanspruchnahme z. B. bisher unbebauter Flächen im Außenbereich derzeit kaum noch möglich. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen wird aber im Zusammenhang mit der geplanten Neuaufstellung des FNP untersucht. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des B-Plans Nr. 155 sollen außerdem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Die als Beispiel angeführten FNP-Änderungen 25 und 26 erfolgen in dem vom Stadtrat als Fachmarkttagglomeration und damit Ansiedlungsschwerpunkt für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel beschlossenen Standort an der Leipziger Chaussee im Umfeld des Halleschen Einkaufsparks.

Weiterhin wird in der Stellungnahme der IHK ausgeführt, dass die Änderung des Flächennutzungsplans den Zielen des B-Plans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, in dessen Geltungsbereich sie liegt, entgegenstehen würde.

Das Plangebiet an der Delitzscher Straße/Grenzstraße lag zunächst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 155. Für die Umsetzung des neuen Planungsziels, der Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, welches im einfachen Bebauungsplan Nr. 155 aufgrund seiner Größe und geringen Festsetzungstiefe nicht lösbar ist, wurde der für den Baumarkt vorgesehene Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 herausgelöst und die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans Nr. 166 im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung lfd. Nr. 28 beschlossen.

Laut Stellungnahme der IHK sei der Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als Standort für großflächige Einzelhandelsansiedlungen vorgesehen. Durch die Ausweisung solitärer, zusätzlicher Flächen wird die im bundesweiten Vergleich bereits überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung weiter zunehmen.

Auch wenn die geplante Ansiedlung im halleschen Osten nicht innerhalb der im Konzept dafür vorrangig empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte erfolgt, steht sie dem Konzept nicht entgegen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb von Gewerbegebieten, in denen bisher kein Einzelhandel angesiedelt ist. Das ist vorliegend nicht der Fall. Der geplante Standort liegt in einem Altindustrie- und Gewerbegebiet, in dem bereits Einzelhandelsnutzungen ansässig sind, darunter auch ein vergleichbar großer Baumarkt (OBI in der Grenzstraße).

Die IHK hat darauf hingewiesen, dass die im bundesweiten Vergleich bereits überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt Halle (Saale) durch die geplante Ansiedlung weiter zunimmt. Gemäß dem Gutachten von Junker und Kruse aus dem Jahr 2010, das als Grundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept diente, lag die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in Halle mit etwa 1,7 m² – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem damaligen bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m²/EW (2014: 1,46 m²/EW). Im bundesweiten Vergleich mit anderen Kommunen war die Verkaufsfläche von Halle jedoch eher unterdurchschnittlich. Der Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 100.000 und 300.000 EW betrug zu dem Zeitpunkt 1,9 m²/EW. So hatten z. B. Erfurt 2,4 m²/EW und Magdeburg über 2 m²/EW aufzuweisen.

Ein stetiger Anstieg der Verkaufsfläche ist seit Jahren und Jahrzehnten bundesweit zu beobachten. Er ist die Folge veränderter Einzelhandelsformate wie Fachmärkte und einer anhaltenden Tendenz zur Großflächigkeit. In den einzelnen Bundesländern, Regionen und Städten ist die Situation allerdings sehr unterschiedlich. In den letzten Jahren blieb die Verkaufsfläche der Stadt Halle (Saale) im Wesentlichen stabil, wie die Erhebungen 2010 und die späteren Erhebungen für den Einzelhandelsatlas der IHK belegen.

Ein Verkaufsflächenzuwachs ist nicht immer das Problem, entscheidend ist vielmehr, um welche Sortimente es sich dabei handelt und dass sich der Zuwachs an den geeigneten Standorten ohne schädliche städtebauliche Auswirkungen vollzieht.

In der landesplanerischen Stellungnahme des Referates 44 des MLV zum Vorentwurf wird darauf verwiesen, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung nicht vereinbar sei. Als Begründung wird angeführt, dass das geplante Vorhaben den Entwicklungszielen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widerspricht und dass das Ziel 47 des Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt in Frage gestellt ist, da auch in Oberzentren Einzelhandelsgroßprojekte so konzipiert werden müssen, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des zentralen Ortes entsprechen und ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen (LEP LSA 2010, Ziffer 2.3. Z 47).

Es besteht jedoch nach Auffassung der Stadt weder ein Gegensatz zum Einzelhandelskonzept noch zu den Zielen der Raumordnung. Bezüglich des Einwandes der Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf die Ausführungen zu den Einwendungen der IHK verwiesen. Die Begründung wurde diesbezüglich im Punkt 3.1 ergänzt, und es wird auf die Ausführungen dort verwiesen.

In der Stellungnahme des Ministeriums zum Entwurf der FNP-Änderung wird darauf hingewiesen, dass die Auseinandersetzung mit dem Ziel 48 des LEP noch unzureichend ist. Die Aussagen im Punkt 3.1 der Begründung zur Übereinstimmung mit dem Ziel 48 des LEP wurden deshalb ebenfalls ergänzt. Das Vorhaben entspricht nach Auffassung der Stadt dem Ziel 48 des LEP und den dort genannten Kriterien, wie im Punkt 3.1 erläutert wird.

Darüber hinaus wird vom Ministerium darauf verwiesen, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zwingend fortzuschreiben ist.

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Stadtgebiet ist eine Fortschreibung notwendig und von der Stadt beginnend ab 2016 beabsichtigt.

Die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd wies in ihrer Stellungnahme zum Entwurf auf den doppeläufigen, benutzungspflichtigen Radweg in der Grenzstraße hin, da solche Konstellationen immer wieder zu ernsthaften Problemen geführt haben und nur mit erheblichen Aufwänden beseitigt werden können. Empfohlen werden dringend Maßnahmen zur Sicherung des Radverkehrs oder eine Verlagerung der Ausfahrt.

Dieser Belang ist nicht flächennutzungsplanrelevant, da der FNP nur die Flächennutzung in den Grundzügen regelt.

Der Fachbereich Bauen mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde wies darauf hin, dass zur Vermeidung eines Schadens für die Stadt Halle (Saale) aus förderrechtlichen Gründen die Zweckbindungsbestimmungen der einzelnen In-

vestitionsmaßnahmen bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 166 und der Änderung des FNP zu berücksichtigen sind. Empfohlen wurde, den Fördermittelgeber ausgehend von der Informationspflicht, die im Zuwendungsbescheid geregelt ist, einzubeziehen. Die Fördermittel für den Straßenausbau wurden unter Beachtung eines einzuhaltenden Nutzungsspektrums mit dem Schwerpunkt auf produzierenden Betrieben gewährt. Abweichungen davon könnten zur Rückzahlung von Fördermitteln führen, allerdings nicht nur bezogen auf die Baumarktsiedlung, sondern auch aufgrund anderer Entwicklungen in dem Gebiet.

Der Fördermittelgeber wurde informiert. Eine abschließende Klärung ist bezüglich der Auswirkungen der geplanten Investition auf die Förderung bisher nicht erreicht worden, so dass noch keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob eine Rückzahlung von Fördermitteln im konkreten Fall zur Debatte steht. Die FNP-Änderung soll aber durchgeführt werden, da der Standort durch seine innenstadtnahe Lage und eine gute ÖPNV-Anbindung gekennzeichnet und für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb damit auch im Sinne der Ziele des LEP sehr gut geeignet ist.

Standortalternativen gab es zum Zeitpunkt des Planungsbeginns nicht. Das Konzept eines zeitgemäßen Hornbach-Baumarktes ist stark auf Kleingewerbebetriebe ausgerichtet. Der Standort Delitzscher Straße weist im Umfeld diese wichtigen kleingewerblichen Strukturen auf, wodurch entsprechende Synergieeffekte zu erwarten sind. Daher ist er im Gegensatz zu den ausgewiesenen Fachmarkttagglomerationen sehr gut zur Realisierung eines auf diese Kundengruppe zugeschnittenen Konzeptes geeignet. Insbesondere der Drive-in-Bereich für den Verkauf von Baustoffen ist nicht nur für den Endverbraucher sondern auch für gewerbliche Kunden interessant.

3.3 Sonstige Planungen

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** erarbeitet. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist das Gewerbegebiet Halle-Ost als einer der wichtigen Gewerbebestände der Stadt genannt. Das ISEK wird als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) fortgeschrieben.

Analog zum ISEK wird das Gewerbegebiet im „**Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus**“ als zu qualifizierendes Gewerbebestandsgebiet dargestellt, d. h., diese bestehenden Altindustriegebiete werden im Bestand weiter qualifiziert und an aktuelle Anforderungen angepasst (Brachflächen revitalisiert, aber auch neue Flächen vermarktet).

Im Oktober 2013 wurde als Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)** beschlossen (Beschluss Nr. V/2013/11902). Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Bei dem geplanten Baumarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Als allgemeines Ziel für die Gesamtstadt wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, insbesondere des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels festgelegt. Großflächige, insbesondere auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgerichtete Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind - im Sinne einer Arbeitsteilung - ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen.

Aufgrund der üblicherweise nicht zentrenprägenden Kernsortimentsstrukturen von Betrieben wie Baumärkten ist eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung als weitestgehend unproblematisch anzusehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente dieser Betriebe sind, um nachteilige Auswirkungen auf Zentren zu vermeiden, flächenmäßig zu begrenzen.

Sinnvolle Standorte für solche Ansiedlungen sollten die drei bestehenden und im Konzept festgelegten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte sein, die heute schon überwiegend durch Fachmärkte geprägt sind: der nördliche Bereich des Gewerbegebietes Neustadt, der Standort Magdeburger Chaussee/Trothaer Straße und der Sonderstandort um den Halleschen Einkaufspark als Bestandteil des MesseHandelsCentrums an der Leipziger Chaussee.

Mit der Konzentration auf diese Standorte soll dem ebenfalls gesamtstädtischen Ziel entsprochen werden, Gewerbegebiete, vor allem die mittels Baurecht (also über B-Pläne) geschaffenen Gewerbegebiete, für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern.

Verhindert werden soll damit unter anderem, dass die Standortverfügbarkeit und -qualität für Gewerbe sinkt, wenn z. B. die Bodenpreise durch Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen steigen. Von besonderer Relevanz ist dies für bestehende Gewerbegebiete ohne Einzelhandelsvorprägung. Eine insbesondere großflächige Einzelhandelsnutzung zumindest in Gewerbegebieten, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, soll ausgeschlossen werden.

Der geplante Standort liegt in einem Altindustrie- und Gewerbegebiet, in dem bereits Einzelhandelsnutzungen ansässig sind, darunter ein Baumarkt (OBI in der Grenzstraße). Das Ziel, Gewerbegebiete von solchen Nutzungen freizuhalten, greift hier also nicht mehr.

Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen allerdings durch Festsetzungen im parallel zur FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus einem für das Vorhaben vorliegenden Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA).

Die grundlegende Zielsetzung des Konzeptes wird also nicht in Frage gestellt.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist im Jahr 2017 zu rechnen. Zu überprüfen sind neben der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich Standorten und Anzahl insbesondere auch die Fachmarkttagglomerationen und der Umgang mit Nahversorgungsbetrieben außerhalb von Zentren.

Der Geltungsbereich grenzt an die Geltungsbereiche der jeweils per **Planfeststellung** durchgeführten **Straßenumbaumaßnahmen** Delitzscher Straße (bis 2013) und Grenzstraße (bis 2007). Belange des Fördermittelgebers dieser Investitionsmaßnahmen werden geprüft.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Aktuelle und historische Nutzungen

Der Änderungsbereich unterliegt gegenwärtig keiner Nutzung.

Noch erhaltene Einzelgebäude stehen leer. Vormals befanden sich auf dem Grundstück verschiedene gewerblich geprägte Nutzungen, wie eine Tankstelle und ein Straßenunterhaltungsbetrieb. Auch eine Kindertagesstätte gehörte zwischenzeitlich zu den Nutzungen des Eckgebäudes Delitzscher Straße.

Weite Teile des Plangebietes sind versiegelt. Gehölzbestand, der sich über Jahre sukzessiv entwickelt hat, befindet sich überwiegend im nördlichen Bereich.

Das Umfeld ist gewerblich geprägt. Ansässig sind produzierende Betriebe, Großhandelsunternehmen sowie Autohandel und Werkstätten, Reifenservice etc. Nördlich der Delitzscher Straße befindet sich ein Sportplatz. Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe (u. a. Bausortimentsspezialanbieter, Nahversorger, Fahrradhandel) vertreten.

Das Wohnen, das nur vereinzelt und untergeordnet, teilweise als Betriebswohnungen, im Umfeld des Plangebietes vorhanden ist, ist von einer deutlichen Vorbelastung sowohl durch

den Verkehr auf den angrenzenden Straßen als auch durch gewerbliche Emissionen gekennzeichnet. Es hat aufgrund der Lage im Gewerbegebiet keinen expliziten Schutzanspruch.

4.2 Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich ist sehr gut in das übergeordnete Straßennetz eingebunden. Die Delitzscher Straße (L 165) führt vom Verkehrsknoten Riebeckplatz durch den Stadtbezirk Halle-Ost zur gleichnamigen Anschlussstelle der BAB 14. In Nord-Südrichtung tangiert die Grenzstraße das Plangebiet, die weiter südlich in die Europachaussee (HES) mündet.

Beide Straßen wurden im angrenzenden Bereich auf der Grundlage von Planfeststellungsverfahren ausgebaut. Sie werden durch Geh-/Radwege begleitet.

Der Knoten Delitzscher Straße/Grenzstraße ist mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet.

Im Hinblick auf den ÖPNV ist festzustellen, dass durch die unmittelbar angrenzende Haltestelle der Straßenbahn und die Nähe zum Umsteigepunkt am Hauptbahnhof eine gute Anbindung zu verzeichnen ist.

4.3 Stadttechnische Erschließung

Da sich das Plangebiet im Bebauungszusammenhang der Delitzscher Straße befindet und bereits einer baulichen Nutzung unterlag, ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben. Leitungsnetze, an die angebunden werden kann, stehen sowohl innerhalb der Delitzscher Straße als auch in der Grenzstraße zur Verfügung. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der zuständigen Ver- und Entsorger bestätigt und wird im Folgenden in den wesentlichen Punkten wiedergegeben.

Abwasser

Zur Ableitung von Schmutz- bzw. Niederschlagswasser stehen ein in der Delitzscher Straße liegender Mischwasserkanal sowie ein Mischwasserkanal in der Grenzstraße zur Verfügung. Das Schmutzwasser vom gesamten Gebiet kann ungedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist begrenzt möglich. Ergänzend sind auf dem Grundstück Anlagen zur Rückhaltung von Regenwasser erforderlich.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist über eine in der Grenzstraße verlaufende Trinkwasserleitung erschlossen.

Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschatz erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Es steht eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung.

Energieversorgung

An der Grenze zum Plangebiet sind Mittel- und Niederspannungskabel verlegt. Im Nordwesten befindet sich auf dem Grundstück eine Trafostation. Eine Versorgung des Plangebietes aus dem bestehenden Netz ist möglich. Zudem verlaufen in den angrenzenden Straßenräumen Informationskabeltrassen.

Sowohl in der Delitzscher Straße als auch in der Grenzstraße verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Gashochdruckleitungen. Grundsätzlich ist eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas möglich.

Fernwärmeversorgungsleitungen sind nicht vorhanden. Eine Erschließung ist mittel- und langfristig nicht vorgesehen.

4.4 Sonstige Belastungen

Der § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) führt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Das heißt, zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten etc. sind angemessene Abstände einzuhalten.

Das Europäische Parlament und der Europäische Rat haben zudem die Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen erlassen. Da die Anpassungen im Bundesrecht noch nicht erfolgt sind, findet zumindest ein Teil der Regelungen unmittelbar Anwendung. Das Land Sachsen-Anhalt hat dazu in einem Erlass vom 12.11.2015 „Hinweise zur direkten Anwendung der Seveso III-Richtlinie“, Rundverfügung Nr. 11/2015, Hinweise erlassen. Zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben und schutzwürdigen Nutzungen soll ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleiben.

Zur Betrachtung der Auswirkungen schwerer Unfälle kann auf den Leitfaden der Störfallkommission (SFK) und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit (TAA) zu „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18) sowie eine diesbezügliche Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bundesministerkonferenz zur Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben verwiesen werden.

Der Leitfaden gibt mit seinen, an der Seveso-II-Richtlinie orientierten, vorsorgebezogenen Erwägungen keine bindenden Abstände vor, stellt jedoch mit sogenannten „Achtungsabständen“ eine Orientierungshilfe für die Planung dar. Gefährliche Stoffe werden in vier Abstandsklassen zusammengefasst und daraus Abstandsempfehlungen zwischen 200 m (Klasse I) bis zu 1.500 m (Klasse IV) hergeleitet. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen sind die Belange des Störfallschutzes von der Planung in der Regel nicht betroffen.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete sowohl zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen als auch öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr oder auch wichtige Verkehrswege wie Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Die Belange des Störfallschutzes wurden für die vorliegende Planung wie folgt geprüft.

In einem Baumarkt werden mit der Lagerung störfallrelevanter Stoffe die Schwellenwerte gemäß BImSchG nicht überschritten, so dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb handelt.

Jedoch ist das geplante Vorhaben im Sinne der Seveso-II-Richtlinie als schutzbedürftige Nutzung zu betrachten.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verfügt die Finsterwalder Transport & Logistik GmbH im Abstand von mindestens 370 m zum Plangebiet über eine Genehmigung nach 12. BImSchV (Grundpflichten) zur Lagerung störfallrelevanter Stoffe. Für dieses Lager werden von der unteren Immissionsschutzbehörde unter Abwägung aller Kriterien Achtungsabstände von 200 m empfohlen.

Der u.a. für die Erweiterung des Unternehmens rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan Nr. 146 setzt Teilgebiete als (eingeschränktes) Industriegebiet fest, in denen entsprechende

Anlagen bauplanungsrechtlich ebenfalls zulässig sind. Hier wurde für die Firma MIL Mitteldeutsche Industrie-Logistik GmbH vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am

12. Oktober 2015 ein Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb eines Gefahrstofflagers erteilt (AZ 402.4.8-4400/14/77), das den erweiterten Pflichten der Störfallordnung unterliegt. Die einzulagernden Stoffe werden von den Immissionsschutzbehörden gemäß KAS-18 maximal in die Klasse II eingestuft. Daraus ergibt sich ein Achtungsabstand 500 m. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist ca. 550 m davon entfernt.

Damit kann festgestellt werden, dass der geplante Baumarkt außerhalb der Achtungsabstände nach Nr. 3.1 der KAS-18 liegt und dem Abstandsgebot des Art. 12 Seveso-II- Richtlinie entsprochen wird.

5 Planungsziele und -inhalte

5.1 Planungsziele auf Ebene des Flächennutzungsplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird folgendes allgemeines Planungsziel verfolgt:

- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt als Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Bau- und Gartenmarkt)

Hinsichtlich der betrachteten Standortalternativen wird auf Pkt. 2.4 des Umweltberichts verwiesen.

5.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Zuge der Änderung werden die im Geltungsbereich liegenden Flächen insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt dargestellt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere zu berücksichtigen. 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. Durch ein begleitendes Gutachten zum Bebauungsplan wurde nachgewiesen, dass die Planung bei entsprechenden Festsetzungen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt nicht entgegensteht.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Darstellung der ehemaligen Bergbauflächen im südwestlichen Randbereich wird unverändert beibehalten.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV und wird nicht vom bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieg im Zuständigkeitsbereich der LMBV beeinflusst.

Im westlichen bis südwestlichen Umfeld erstreckt sich die Braunkohlentiefbaugrube Hallesche Grube bei Halle (1877-1893). Es handelt sich um Altbergbau ohne Rechtsnachfolger.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen kommt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vorliegen. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden nicht berührt.

6 Auswirkungen

Der FNP trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Der FNP ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im FNP nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Die mit der Änderung des FNP dargestellte Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel geht zu Lasten von gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie einer Grünfläche. Dabei handelt es sich um die im Bestand brach gefallenen Nutzungen.

Konkret ist die Errichtung eines Baumarktes beabsichtigt. Das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegende Gutachten hatte im Ergebnis einer Analyse des halleschen Einzelhandels noch Ansiedlungsspielräume vor allem im Sortimentsbereich der Bau- und Möbelmärkte festgestellt. Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen allerdings durch Festsetzungen im parallel zur FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus einem für das Vorhaben erstellten Gutachten.

Auch wenn die geplante Ansiedlung nicht innerhalb der im Konzept empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte erfolgt, steht sie dieser gesamtstädtischen Konzeption nicht entgegen. Grundsätzlich ausgeschlossen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb von Gewerbegebieten, in denen bisher kein Einzelhandel angesiedelt ist, was im vorliegenden Falle zu verneinen ist. Insofern ist auch nicht davon auszugehen, dass die Planung ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie deren Verwirklichung beeinträchtigt oder den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht.

Die Planung nimmt innerhalb des Gewerbegebietes Halle-Ost etwa 2 % der Fläche ein, die als gewerbliche Baufläche nicht mehr zur Verfügung steht. Mit ihrem speziellen Angebot unterstützt das Vorhaben aber die im Osten von Halle ansässigen Gewerbebetriebe.

Obwohl mit der Ansiedlung eines Baumarktes an der Delitzscher Straße ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, können negative Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs ausgeschlossen werden. In einem begleitenden Verkehrsgutachten wurde die Leistungsfähigkeit der geplanten Anbindungen an das öffentliche Straßennetz untersucht sowie die aus dem Vorhaben resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf den kritischen benachbarten Knotenpunkt Delitzscher Straße/Grenzstraße eingeschätzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die bestehenden Zufahrten das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet mit ausreichender Qualität gewährleisten, während für den Knotenpunkt eine geänderte Lichtsignalsteuerung sowie weitere verkehrsorganisatorische Maßnahmen erforderlich sind. Damit wird dem Vorhaben aus verkehrlicher Sicht die Umsetzbarkeit bestätigt.

Negative Auswirkungen auf ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe, z. B. im Sinne von Nutzungsbeschränkungen bestehen ebenfalls nicht. Der Bereich ist bereits von einer Durchmischung der Nutzungen gekennzeichnet. Betroffene Belange wie zusätzlicher Verkehr, Schallemissionen und Bedarf wurden begleitend zur Planung gutachterlich untersucht und bestehende Bedenken ausgeräumt. Das trifft ebenso auf die Problematik der Störfallanlagen im Umfeld zu.

Die Planänderung selbst hat keine Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, schafft aber die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung und die Vorhaben, von denen solche Auswirkungen ausgehen. Darauf wird im folgenden Umweltbericht eingegangen.

Flächenbilanz

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtbilanz	genehmigter FNP	FNP-Änderung	Veränderung
Gemischte Baufläche	5.605 m ²	-	-5.605 m ²
Gewerbliche Baufläche	27.825 m ²	-	-27.825 m ²
Grünflächen mit Versorgungsfunktion	9.690 m ²	-	-9.690 m ²
Sonderbauflächen	-	43.120 m ²	+43.120 m ²
Summe Gesamt	43.120 m²	43.120 m²	

B - Umweltbericht

nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Innerhalb des Plangebietes soll ein Baumarkt errichtet werden. Die Fläche wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan festgesetzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist der Änderungsbereich entsprechend den inzwischen brach gefallenen Nutzungen anteilig als gemischte bzw. gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche dargestellt.

Da diese Darstellungen nicht mehr mit den jetzigen Planungsabsichten übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für das Änderungsverfahren wurde am 25. Juni 2014 gefasst. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ aufgestellt (Aufstellungsbeschluss 25. Juni 2014). Mit dem Vorentwurf der Planungen wurde in der Zeit vom 8. Juli 2015 bis 10. August 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt und in diesem Zusammenhang auch Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erbeten.

1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. ... Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Die geplante Entwicklung des Standortes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 28, sowie den Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ bauleitplanerisch abgesichert.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der beiden Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das BauGB verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 28, und für den Bebauungsplan Nr. 166 ist jeweils eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplans führt der für den Bebauungsplan Nr. 166 erforderliche Umweltbericht auf Grund der konkreteren Planung zu verschiedenen Aspekten eine detailliertere Umweltprüfung durch.

1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes zu beachten, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verankert sind:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Als weitere Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu beachten:

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Als weitere Fachgesetze wurden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) berücksichtigt. Die wesentliche zu berücksichtigende Zielaussage ist der Schutz, die Erhaltung, Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

Des Weiteren wird auf die unter Pkt. 3.3 des städtebaulichen Teils dieser Begründung genannten Vorgaben verwiesen, die im Rahmen der Planung ebenfalls beachtet wurden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der Änderungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale) an der Grenze zwischen dem Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg und dem Stadtteil Büschdorf. Er ist Teil des großflächigen Gewerbegebietes Halle-Ost und wird im Norden durch die Delitzscher Straße, im Osten durch die Grenzstraße, im Süden durch ein Industriegleis sowie im Westen durch einen Gebietserschließungsweg begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 4,3 ha.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in einem Bereich, der bereits über viele Jahrzehnte durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Aufgrund der Vornutzungen ist das Gebiet wenig strukturiert.

Als Biotop- und Nutzungstypen sind Gehölzbestände überwiegend im nördlichen Teil, krauti-ge Vegetation im Bereich von Brachflächen sowie zentral gelegen befestigte Verkehrs- und Lagerflächen zu nennen.

Bewertung

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes stellt sich differenziert dar. Da die Flächen überwiegend versiegelt sind und sich auf Restflächen eine Spontanvegetation entwickelt hat, ist der Lebensraumverlust für Pflanzen relativ gering. Als erheblich ist jedoch der Verlust des Baumbestandes im nordöstlichen Bereich zu beurteilen.

Sowohl durch die Beseitigung der Vegetation als auch durch den Gebäudeabriss werden Lebensräume für Tiere verloren gehen. Im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde jedoch keine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten festgestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Grünfläche als Baufläche überplant. Die sich aus der Umsetzung des Vorhabens ergebenden Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplans untersucht und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Mit der Änderung der Nutzungsart in den übrigen Bereichen ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.1.2.2 Naturräumliche Einheiten, geologische Zusammenhänge und Boden

Der Untersuchungsraum ist Teil der „Leipziger Tieflandbucht“ und wird naturräumlich dem Dieskau-Gröberser Plateau (sandlößbestimmte Ebenen und Platten) zugeordnet (Oeco-Cart/CUI 1997). Seine landschaftliche Prägung erhielt der Naturraum während der Saalekaltzeit. Mehrfach überdeckte pleistozäne Inlandsvereisungen der Elster- und Saalekaltzeit formten das Gebiet und lagerten großflächig Moränen (Geschiebemergel) und Schmelzwassersedimente (Kiese und Sande) auf den Hochflächen ab¹. Im Untersuchungsgebiet sind Grundmoränen (Geschiebemergel, -lehm) prägend.

Im Naturraum haben sich, bedingt durch die geologische Ausgangssituation, sehr fruchtbare Schwarzerden aus Sandlöß über Geschiebelehm/-mergel gebildet.

Im Untersuchungsgebiet selbst ist unter Mutterboden oder anthropogener Auffüllung mit anstehendem saalekaltzeitlichem Geschiebemergel zu rechnen. Lokal können Schmelzwassersande vorkommen.

Im Plangebiet steht jedoch aufgrund der jahrzehntelangen intensiven gewerblichen Vornutzung kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Bewertung

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich überwiegend um eine Änderung der Art der baulichen Nutzung handelt. Der Anteil zusätzlich zu versiegelnder Flächen ist zwar hoch, die Bodenverhältnisse sind aber bereits hochgradig gestört.

¹ Flächennutzungsplan der Stadt Halle, rechtswirksame Planfassung, 1998

2.1.2.3 Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, auch im näheren Umfeld befinden sich weder Stand- noch Fließgewässer.

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch die Grundwasserleiter des Pleistozäns und Tertiärs bestimmt. Den oberen, natürlichen Hauptaquifer bildet dabei die Saale-Hauptterrasse mit ihren ca. 10 m mächtigen Kiesen und Sanden. Das Grundwasserstockwerk wird von 4 – 5 m mächtigem, grundwasserhemmendem Geschiebemergel bedeckt. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10 m. Die Fließrichtung ist wahrscheinlich Südost. Möglicherweise lokal vorhandene Schmelzwassersande können schichtwasserführend sein.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder angrenzend befindet sich kein Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebiet.

Bewertung

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Oberflächengewässer. Das Grundwasser ist durch die Überlagerung mit der mächtigen Geschiebemergelschicht gegenüber eindringenden Schadstoffen gut geschützt.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird das Schutzgut in seinen Funktionen nicht beeinträchtigt, da sich nur die Nutzungsart ändert und der Boden im Bereich der Neuversiegelungen bereits überprägt ist.

2.1.2.4 Luft, Klima

Klimatisch ist der Betrachtungsraum dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Die Jahresniederschläge schwanken zwischen 450 und 500 mm. Halle (Saale) gehört somit zu den niederschlagsärmsten Regionen Deutschlands. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Das weist auf eine klimatische Übergangsstellung zwischen den niederschlagsarmen Leegebieten des Harzes und dem kontinental geprägten, niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Bucht hin. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 9 °C. Die niedrigsten Temperaturen werden im Januar mit durchschnittlich 0,2 °C und die höchsten im Juli mit durchschnittlich 18 °C erreicht.

Vorherrschende Windrichtung ist die aus Südwest bis Nordwest.

Das Mikroklima im Änderungsbereich ist als Stadtklima zu bezeichnen. Vorbelastungen der lufthygienischen Situation liegen durch die im Norden und Osten tangierenden Verkehrsstraßen vor. Neben diesen wird der Standort aus klimatischer Sicht durch die vorhandene Versiegelung beeinflusst.

Der Gehölzbestand im nordöstlichen Bereich wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Plangebiet aus. Neben der Staubbindung wird über die Verschattung der Flächen die Lufttemperatur gesenkt.

Bewertung

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft als stark vorbelastet einzustufen. Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand mindert die Belastung, die Einflüsse aus dem Umfeld sind jedoch so groß, dass der positive Effekt nur ansatzweise spürbar ist.

Durch die Überplanung des Gehölzbestandes wird sich die kleinklimatische Situation im Änderungsbereich anteilig verschlechtern. Die Auswirkungen werden im Bebauungsplan betrachtet und durch Maßnahmen ausgeglichen.

Von der geplanten neuen Nutzung wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, dessen Auswirkungen, unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Verkehrs im Gebiet, auf die Luftqualität jedoch nicht als erheblich einzustufen sind.

2.1.2.5 Landschaft

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost wird durch eine Vielzahl verschiedener Gewerbebetriebe mit einem differenzierten Erscheinungsbild geprägt. Darüber hinaus ist das Gebiet von ungenutzten Gebäuden und Brachflächen durchsetzt, zu denen auch der Änderungsbereich gehört. Wohnnutzungen sind nur vereinzelt vorhanden. Insgesamt ist eine intensive Bebauung zu verzeichnen, die nicht durch Grünzüge gegliedert wird.

Das Plangebiet selbst weist keine Erholungseignung auf.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als nur temporär genutzte Gewerbebrache mit teils noch verbliebenem, desolatem Gebäudebestand dar. An der Delitzscher Straße wird es jedoch durch den Baum- und Strauchbestand nicht vordergründig als Gewerbebestandort wahrgenommen.

Im Umfeld ist das Ortsbild differenziert zu betrachten. Es sind gleichfalls Brachen vorhanden, vorherrschend ist jedoch das Gewerbegebiet dominierender Gebäudebestand.

Das Landschaftsbild im Betrachtungsraum wird sich mit Umsetzung der Planung dahingehend verändern, dass der zu errichtende Baumarkt als massiver Baukörper in Erscheinung tritt. Da das Plangebiet jedoch eine Teilfläche innerhalb eines großflächigen Gewerbebestandes darstellt, fügt sich die Bebauung in die Umgebung ein. Zudem ist durch die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für eine Eingrünung insgesamt nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

Eine Erholungseignung wird es im Plangebiet auch weiterhin nicht geben.

2.1.2.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familienfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion

Wohnnutzungen im Gebiet sind weder vorhanden noch vorgesehen. Lediglich die das Plangebiet östlich tangierende Radwegeverbindung zum Erholungsraum Hufeisensee hat eine Erholungsfunktion.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich vereinzelte Wohnnutzungen.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verfügt die Finsterwalder Transport & Logistik GmbH im Abstand von mindestens 370 m zum Plangebiet über eine Genehmigung nach 12. BImSchV (Grundpflichten) zur Lagerung störfallrelevanter Stoffe. Für dieses Lager werden von der unteren Immissionsschutzbehörde unter Abwägung aller Kriterien Achtungsabstände von 200 m empfohlen.

Der u.a. für die Erweiterung des Unternehmens rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan Nr. 146 setzt Teilgebiete als (eingeschränktes) Industriegebiet fest, in denen entsprechende Anlagen bauplanungsrechtlich ebenfalls zulässig sind. Hier wurde für die Firma MIL Mitteldeutsche Industrie-Logistik GmbH vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 12. Oktober 2015 ein Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb eines Gefahrstofflagers erteilt (AZ 402.4.8-4400/14/77), das den erweiterten Pflichten der Störfallordnung unterliegt. Die einzulagernden Stoffe werden von den Immissionsschutzbehörden gemäß KAS-18 maximal in die Klasse II eingestuft. Daraus ergibt sich ein Achtungsabstand 500 m. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist ca. 550 m davon entfernt.

Bewertung

Da es sich bei dem Änderungsbereich um einen Altstandort handelt, der wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird, sind die genannten Funktionen nicht relevant.

Darüber hinaus sind durch die Nutzungen im Umfeld sowie den Verkehr auf den angrenzenden Straßen verschiedene Vorbelastungen zu verzeichnen.

Mit dem Ziel der Errichtung eines Baumarktes und der dafür notwendigen Sonderbauflächen-darstellung im Flächennutzungsplan ergibt sich ein höheres Verkehrsaufkommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird durch Festsetzungen sichergestellt, dass von der Planung keine Beeinträchtigungen benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen ausgehen. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/ Grenzstraße“ dargestellt.

Die Sonderbaufläche für den geplanten Baumarkt liegt außerhalb der Achtungsabstände nach Nr. 3.1 der KAS-18 und entspricht dem Abstandsgebot des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie.

2.1.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.

Auch Baudenkmale sind nicht vorhanden.

Bewertung

Von den im Plangebiet umzusetzenden Maßnahmen sind nach jetzigem Wissensstand weder archäologische noch Baudenkmale betroffen. Die vorhandenen Gebäude sind ruinös und haben keinerlei architektonischen Wert

2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf unterschiedlichste Weise. So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen haben.

Der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes führt nur zu einem an die Nutzung angepassten Artenspektrum der vorkommenden Pflanzen. Auch die vorkommenden Tiere sind abhängig von der Biotopausstattung. Zudem beeinflusst die Versiegelung die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, in dem ein hoher Anteil oberflächlich abfließt und abgeleitet wird. Auch das Mikroklima wird durch die Versiegelung und den Gehölzbestand beeinflusst.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Standortes liegen Vorbelastungen vor, die hinsichtlich der Auswirkungen auf die Wechselbeziehungen nur schwer zu quantifizieren sind.

2.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderungen bzw. in deren Umfeld sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

2.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine nach BNatSchG oder NatSchG LSA naturschutzrechtlich geschützten Gebiete bzw. schützenswerten Biotope. Auch andere, z.B. wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes bzw. im Einwirkungsbereich nicht ausgewiesen.

Im Plangebiet kommen auch, wie eine artenschutzrechtliche Prüfung ergab, keine besonders oder streng geschützten Tiere vor.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch seine bisherige Nutzung sowie das gewerblich-industrielle Umfeld bereits hochgradig überprägt ist. Jedoch hat sich auf der brach gefallenen Fläche im nordöstlichen Bereich eine Gehölzstruktur entwickelt, die mit Umsetzung der Planung beseitigt wird.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet. Des Weiteren wird eine erste Einschätzung bezüglich der Empfindlichkeit gegenüber nachteiligen Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut		Bewertung des Schutzgutes	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen
Biotoptypen/ Tiere/ Pflanzen	Pflanzen	keine hochwertigen Biotope vorhanden, geringe Bedeutung (Gehölzstrukturen) hohe Vorbelastungen geringe Bedeutung	■
	Tiere	nur siedlungsangepasste, relativ störungstolerante Fauna geringe Bedeutung	■
Boden		stark überformt, Versiegelungsgrad bei 50 %, kein gewachsener Boden vorhanden sehr geringe Bedeutung	■
Wasser		keine Oberflächengewässer vorhanden sehr geringe Bedeutung	■
Luft, Klima		starke Vorbelastung durch umgebende Nutzungen, Gehölzflächen mit lokaler Funktion sehr geringe Bedeutung	■
Landschaftsbild		Untersuchungsraum besitzt keinen Erlebniswert sehr geringe Bedeutung	■
Mensch		Fläche besitzt keine Wohnumfeldfunktion und kein Erholungspotenzial sehr geringe Bedeutung	■
Kultur- und Sachgüter		keine Bau- und Kulturdenkmale vorhanden sehr geringe Bedeutung	■
Wechselwirkungen		keine besonderen Wechselwirkungen unter den Schutzgütern vorhanden nachrangige – geringe Bedeutung	■
Gesamtbewertung		geringe Bedeutung	■

- geringe Empfindlichkeit
- Sehr geringe Empfindlichkeit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, da sich die Beeinflussung von Natur und Umwelt, die die ergänzende Bebauung bzw. die Änderung der Nutzungsart nach sich zieht, vergleichsweise gering ist.

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans zur Errichtung eines Baumarktes anstelle anderer gewerblicher Nutzungen verbindet sich kein neues Entwicklungsziel für den Landschaftsraum.

Der Bereich wird weiterhin überwiegend gewerblich genutzt werden. Überplant wird lediglich eine kleinteilige Grünfläche, der im Landschaftsplan keine spezielle Funktion zugewiesen wird.

Die mit der Planung einhergehende Neuinanspruchnahme von Flächen ist im Verhältnis zur Gesamtfläche gering, insofern sind nur eingeschränkte Auswirkungen zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust des Gehölzbestandes sind im Rahmen des Bebauungsplans zu definieren.

Bei *Nichtdurchführung der Planung* ließe sich das Vorhaben nicht realisieren. Wird die Fläche keiner neuen Nutzung zugeführt, schreitet auf Teilflächen die Sukzession weiter voran. Die vorhandenen Gebäude werden verfallen und das Ortsbild weiter negativ prägen. Die Lagerflächen werden auch weiterhin als Lagerflächen zwischengenutzt werden.

Insofern sind bei Nichtdurchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen im Änderungsbereich erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Demzufolge werden die Maßnahmen auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 166 der Stadt Halle (Saale) „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ dargestellt, begründet und bewertet. Auf die entsprechenden Kapitel wird verwiesen.

Das Maßnahmenkonzept umfasst Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes, zur Durchgrünung des Gebietes sowie zur Eingriffsbewältigung. Aufgrund der starken Vorprägung des Gebietes werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt bzw. erhaltenswerte Grünstrukturen in ein Ausgleichskonzept eingebunden. Für eine vollständige Kompensation sind daher auch Flächen außerhalb des Sondergebietes heranzuziehen. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich eine entsprechende Festsetzung treffen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird keine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Tierarten festgestellt, so dass dazu keine Maßnahmen getroffen werden müssen.

Auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen werden unter Berücksichtigung schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld im Bebauungsplan Lärmkontingente festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts an den Immissionspunkten eingehalten werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Planungsalternativen für das Vorhaben kommen hinsichtlich des Standortes zunächst die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte in Frage. Diese wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:

Am Sonderstandort HEP an der Leipziger Chaussee steht die Fläche im hierfür ausgewiesenen Bereich nicht mehr zur Verfügung, da dort bereits eine weitere neue Ansiedlung im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich vorbereitet wird.

Die Fachmarkttagglomerationen Trotha sowie Gewerbegebiet Neustadt sind aufgrund der Standortrahmenbedingungen von Seiten des vorgesehenen Baumarktbetreibers Hornbach nicht geeignet. Das Konzept eines zeitgemäßen Hornbach-Baumarktes ist stark auf Kleingewerbebetriebe ausgerichtet. Der Standort Delitzscher Straße weist im Umfeld diese wick-

tigen kleingewerblichen Strukturen auf, wodurch entsprechende Synergieeffekte zu erwarten sind. Daher ist er im Gegensatz zu den vorgenannten Fachmarkttagglomerationen sehr gut zur Realisierung eines auf diese Kundengruppe zugeschnittenen Konzeptes geeignet.

Aus Sicht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt der Standort in einem Gewerbegebiet, in dem bereits heute Einzelhandelsbetriebe im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich ansässig sind (u. a. OBI). Durch die neue Ansiedlung werden also keine rein gewerblichen Strukturen durchbrochen. Mit der Ansiedlung eines weiteren Baumarktes im Gewerbegebiet Halle-Ost in integrierter innenstadtnaher Lage wird ein Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation im Baumarktbereich für das zentrale Stadtgebiet von Halle (Saale) geleistet. Ein Bedarf ergibt sich u. a. aus dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermittelten Ansiedlungsspielraum in diesem Sortimentsbereich und aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Schließung von Märkten und der dadurch induzierten Neustrukturierung im Baumarktsektor im Stadtgebiet.

Die Nachnutzung ehemaliger Standorte wäre zwar im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ebenfalls eine Option, jedoch sind insbesondere die Standorte außerhalb des Stadtgebietes in den Nachbargemeinden nicht im Einklang mit den heute geltenden Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entstanden, sie sind städtebaulich nicht integriert und mit öffentlichen Verkehrsmitteln schwer, per Rad oder zu Fuß oft gar nicht erreichbar.

Das Kernsortiment von Bau- und Gartenmärkten ist der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen, so dass mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden ist. Die im Baumarkt- und Gartenmarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung wurde in dem konkreten Fall in einem Gutachten untersucht.

Aus städtebaulicher Sicht schließt die Bebauung des Standorts eine Lücke, da sie eine seit Langem vorhandene Brachfläche einer neuen Nutzung zuführt.

Im Plangebiet sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die anthropogene Überprägung zu nennen. Zudem ist die Fläche bereits erschlossen und versiegelt bzw. anteilig noch bebaut. Damit ist sie für eine bauliche Nutzung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schwerpunktsetzung auf die Innenentwicklung besonders geeignet.

Der Standort ist sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Er bietet durch seine innenstadtnahe Lage und die Einbindung in das Netz des ÖPNV eine besondere Attraktivität in Form kurzer Wege.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Entsprechend der Planungsstufe Flächennutzungsplan erfolgte die Bewertung verbalargumentativ.

Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Hinsichtlich der Überwachung im Rahmen der Flächennutzungsplanung war bereits in der Arbeitshilfe zum BauGB 2004 darauf hingewiesen worden, dass die Beobachtung nur mit dem Aufwand geboten ist, der unter Berücksichtigung der Konkretheit des Plans, seines Verhältnisses zu anderen Plänen und des Stands seiner Umsetzung als vernünftig erscheint. Daraus ergibt sich, dass auf Ebene des Flächennutzungsplans ein größerer Maßstab anzu-

legen ist als auf der des Bebauungsplans und dass sich Vereinfachungen aufgrund des Verhältnisses beider Bauleitpläne zueinander ergeben. Dies folgt daraus, dass der Flächennutzungsplan seiner Funktion nach grundsätzlich der tatsächlichen Entwicklung durch den Bebauungsplan bedarf.

Soweit der Flächennutzungsplan auf die Realisierung durch einen entsprechenden Bebauungsplan, der aus ihm entwickelt worden ist, angewiesen ist, lassen sich nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund des Flächennutzungsplans erst zeitgleich mit denen des Bebauungsplans feststellen. Folglich kann hier ein einziges Monitoring vorgenommen werden, dessen Ergebnisse sowohl für die Überwachung der Umweltfolgen des Bauungs- als auch des Flächennutzungsplans herangezogen werden können.

Im Rahmen der Bebauungsplanung findet durch die Planung selbst eine Überprüfung der Annahmen des Flächennutzungsplans statt, da hier erneut die Umweltprüfung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung durchgeführt worden ist, auf ihre Tragfähigkeit hin überprüft wird. Würden im Rahmen der Bebauungsplanung unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sichtbar, müsste ggf. im Rahmen der Bebauungsplanung darauf reagiert werden. Spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplans besteht zudem die Möglichkeit, auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen zu reagieren.

Das Monitoring findet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan statt. Hierzu wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 166 der Stadt Halle (Saale) „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ verwiesen.

3.3 Zusammenfassung

Im Bereich Delitzscher Straße/Grenzstraße soll ein Altstandort für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Gewerbestandortes Halle-Ost. Alle Schutzgüter im Plangebiet sind durch die über viele Jahrzehnte dauernde intensive Nutzung überformt. Hervorzuheben ist lediglich der Baumbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, der im Flächennutzungsplan bisher als Grünfläche dargestellt ist.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes vorbereitet und damit das Gebiet neu geordnet sowie der Gehölzbestand überplant. Für die übrigen Flächen ändert sich lediglich die spezielle Nutzungsart.

Die Planänderung ist nicht mit negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden, da mit der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Eine stärkere Beeinflussung des Menschen, des Mikroklimas und der Luft, z. B. durch Emissionen, ist ebenfalls nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, um diese zu vermeiden (z. B. Emissionskontingente)