



Fachbereich: **Planen**  
Ansprechpartner: Hr. Kummer  
Telefon: 0345 221-4883  
Telefax: 0345 221-4893  
Internet: [www.halle.de](http://www.halle.de)  
E-Mail: [olaf.kummer@halle.de](mailto:olaf.kummer@halle.de)

Halle, 5. Juli 2019

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel, Dieselstraße“**

### **Ziel der Planaufstellung**

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

Obwohl sich in der Vergangenheit am Standort bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb befand sowie sich unmittelbar angrenzend weitere Handelsbetriebe befinden, ist das Plangebiet aktuell noch als gewerbliche Baufläche definiert. Im Ergebnis der Flächennutzungsplanänderung soll anstelle der Darstellung „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ künftig eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Unmittelbar nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar, westlich und südlich daran angrenzend sind im großem Umfang Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) definiert. Im weiteren Umfeld befindet sich auch eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinik. Alle diese Nutzungen zeigen einen engen Bezug zum Siedlungsbereich auf und dokumentieren somit auch die von der Stadt beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Umfeld.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan schaffen die Voraussetzungen dafür, ein langjährig in Halle ansässiges Einzelhandelsunternehmen in der Stadt zu halten sowie Qualität und Vielfalt des Angebotes insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtgebiet zu sichern.

### **Verfahrensverlauf**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 10 am 24.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der

Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 01.06.2017 bis zum 30.06.2017 im Fachbereich Planen am Hansering 15.

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

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

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 30 mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 6 am 21.03.2018, in der Zeit vom 29.03.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 07.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Stellungnahmen zum Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 30 in seiner Sitzung am 27.03.2019 geprüft und einen Abwägungsbeschluss (Beschluss Nr. VI/2019/04739) gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Feststellungsbeschluss (Beschluss Nr. r. VI/2019/04740) gefasst.

Das Landesverwaltungsamt hat die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 30 mit Verfügung vom 17. April 2019 (Az. 305.1.3-21101-30.Ä.-HAL/000) genehmigt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Bei dem Standort handelt es sich um einen seit Jahrzehnten intensiv gewerblich genutzten Bereich. Ein Großteil der beplanten Fläche war innerhalb der letzten 25 Jahre bereits versiegelt (> 80 %). Damit verbunden war und ist eine Überprägung aller Schutzgüter.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die sich im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen und ruderalen Krautfluren ergeben. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das Festsetzungen von Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, resultierend aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens, enthält. Die artenschutzrechtliche Beurteilung, d. h. die vorhabenbezogene Prüfung auf das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, wurde für alle nachweislich bzw. potentiell im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Fledermaus-, Vogel- und Reptilienarten (Zauneidechse) vorgenommen. Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens ist für alle behandelten Arten von einer Verhinderung bzw. Überwindung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auszugehen.

Für das Vorhaben wurde ein Energiekonzept entwickelt, welches eine sparsame und effiziente Energienutzung vorsieht. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten. Das Vorhaben besitzt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (z. B. gegenüber vermehrten Starkregenereignissen).

Mit Umsetzung der im Umweltbericht dargestellten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen im Zuge der Realisierung des Vorhabens.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehen, können vollumfänglich durch Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich innerhalb des zu ändernden Bereiches des Flächennutzungsplanes ausgeglichen werden. Das detailliert beschriebene Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Verminderung kann dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden. Das Konzept enthält sowohl artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen als auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB. Darüber hinaus enthält das Konzept Aussagen zu Maßnahmen zum Schallschutz.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sowohl in der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf als auch in der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans sind Stellungnahmen eingegangen, in denen Einwendungen gegen das Vorhaben vorgebracht wurden, die zum Teil auch durch von den Einwendern in Auftrag gegebene Gutachten untersetzt waren. Die Einwendungen hatten folgende inhaltlichen Schwerpunkte:

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

Die öffentlichen und privaten Belange waren gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Stadt Halle (Saale) hatte in den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 die Auswirkungen des Vorhabens gutachterlich untersuchen lassen. Es wurde u. a. ein Gutachten zum Thema Einzelhandel durch die BBE Handelsberatung erstellt. Ergänzend dazu hatte die Stadt eine Plausibilitätsprüfung dieses Einzelhandelsgutachtens durch das Büro Dr. Acocella in Auftrag gegeben. Als weitere Gutachten wurden u. a. ein Verkehrsgutachten, eine Lärmimmissionsprognose und ein Artenschutzbeitrag erarbeitet. Nach den Ergebnissen dieser Gutachten ist davon auszugehen, dass es nicht zu negativen Auswirkungen als Folge des Vorhabens kommt bzw. dass durch geeignete Maßnahmen negativen Auswirkungen entgegengewirkt werden kann.

Die landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr zur Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 30, vom 01.02.2019 führt aus, dass das Vorhaben unter der Beachtung der aufgestellten Maßgaben mit den Erfordernissen der Landesplanung vereinbar ist. Diesen Maßgaben ist die Stadt

nachgekommen. Mit dem Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) angepasst und der Fläche im Geltungsbereich der Sonderbaufläche für Großflächigen Einzelhandel die Funktion eines „Sonderstandortes SB-Warenhaus“ zugewiesen.

Im Ergebnis dessen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich. In wenigen Fällen wurde die Begründung redaktionell angepasst.

Maßnahmen u. a. zum Lärmschutz und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 sowie im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange betrafen u. a. den Verlust gewerblicher Baufläche zugunsten von Einzelhandel, die angeblich unzureichende Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens, die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV, insbesondere am Knotenpunkt Merseburger Straße/Dieselstraße.

Der Wegfall der Fläche für eine klassische gewerbliche Nutzung kann durch die Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung kompensiert werden. Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen hat die Stadt ein Verkehrsgutachten erarbeiten lassen, das technische Lösungen für die Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens vorschlägt, denen im Bebauungsplan bzw. im Durchführungsvertrag nachgekommen wird.

Die landesplanerische Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr enthielt Maßgaben, die von der Stadt erfüllt worden, so dass das Vorhaben mit den Zielen der Landesentwicklung kompatibel ist.

Die Mehrzahl der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange enthielt vor allem technische Hinweise sowie Hinweise zu Leitungsbeständen bzw. zu den zu beachtenden Normen und Vorschriften bei der Realisierung des Vorhabens, die, sofern erforderlich, in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wurde.

### **Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Die erste, naheliegende Planungsalternative für die Änderung des Flächennutzungsplanes wäre der Erhalt des Status quo, also die Beibehaltung der Darstellung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet. Dementsprechend könnte am Standort die bisher zulässige gewerbliche Nutzung fortgeführt werden, entsprechend § 34 BauGB wäre in Teilbereichen auch eine Weiterentwicklung sowie – wie bereits am Standort und im unmittelbaren Umfeld vorhanden - die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen möglich. Diese aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Gebietsnutzung konnte allerdings in den vergangenen 20 Jahren auf Grund schwieriger Rahmenbedingungen (u. a. der Altlastenproblematik) nicht entwickelt werden, so dass das Areal in immer stärkeren Maße brach gefallen ist. Bei Nicht-Nutzung würde das Gebiet weiter verfallen, die bereits jetzt sichtbaren städtebaulichen Missstände würden sich verschärfen. Auch würde es dem Grundsatz der Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden widersprechen, wenn eine vollständig erschlossene Fläche im städtischen Innenbereich ungenutzt bliebe.

Andere realistische Nutzungsoptionen existieren für das Plangebiet nicht. Die Entwicklung von Erholungs-, Wohn- oder Mischgebieten scheidet insbesondere auf Grund der umgebenden Nutzungen (gewerbliche Nutzungen, Kraftwerk, Bahntrasse) aus, so dass die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes die einzig realistische Option für die Nutzbarmachung des Grundstückes ist.

#### Gesamtstädtische Alternativen

Als erste, naheliegende Planungsalternative zum Vorhaben wurde der Verbleib des Globus SB-Warenhauses am jetzigen Standort im Halleschen Einkaufspark untersucht. Das Unternehmen hat dort seit 1995 eine Fläche von insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> gemietet. Die Verkaufsfläche verteilt sich etwa in gleicher Größe auf die Erdgeschoss- und Obergeschoßebene und beträgt insgesamt ca. 10.250 m<sup>2</sup>. In den vergangenen Jahren hat sich jedoch das Betriebskonzept des Unternehmens gewandelt. Mittlerweile sieht Globus sich als produzierender Händler und kombiniert alle Standorte mit eigenen Produktionsbereichen (Fleischerei, Bäckerei) sowie mit einer hauseigenen Gastronomie. Diese Bereiche erfordern große Investitionen, die aus wirtschaftlicher Sicht vom Unternehmen nur bei Standorten im Eigentum aufgewandt werden können. Darüber hinaus gibt es auch Änderungen in der angebotenen Sortimentsstruktur. So wurde der Anteil der Non-Food-Sortimente konsequent reduziert und beträgt mittlerweile weniger als 40 %. Um auch in Zukunft flexibel auf Sortimentsanpassungen reagieren zu können, sieht das Betriebskonzept mittlerweile vor, die Verkaufsfläche möglichst auf einer Ebene anzuordnen. Für alle diese Punkte sind die Voraussetzungen am Standort im Halleschen Einkaufspark nicht gegeben. Die baulichen Möglichkeiten einer Flächenumnutzung/ -erweiterung sind als eingeschränkt zu bewerten. Insbesondere die Zweigeschossigkeit der dort aktuell genutzten Flächen macht eine flexible Anpassung der Sortimente unmöglich. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (EZK) ist der Hallesche Einkaufspark Teil eines Sonderstandortes (Fachmarkttagglomeration), in dem vorrangig Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten angeordnet werden sollen. Bereits im Jahr 2014 fand in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Halle eine Betrachtung von möglichen Alternativstandorten statt. Grundlage für die Standortsuche war die damals vom Unternehmen vorgelegte Kriterienliste für Neuansiedlungen (z. B. Grundstücksgröße und -lage, zulässige Verkaufsflächengröße, usw.). Durch die Verwaltung wurden insgesamt sieben Grundstücke auf die Übereinstimmung mit diesen Kriterien sowie in Bezug auf die Anforderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und auf vorhandenes bzw. erforderliches Planungsrecht für die geplante Nutzung geprüft. Im Ergebnis war zu konstatieren, dass die Grundstücksgröße sämtlicher EZK-konformen Standorte (insgesamt vier) die Mindestgrundstücksgröße gemäß Kriterienliste deutlich unterschritt, so dass diese Grundstücke schon aus diesem Grund keine Planungsalternative darstellten. Von den Standorten, die eine Überarbeitung des EZK und eine Einzelfallprüfung erfordern (insgesamt drei), wiesen zwei Grundstücke ungünstige Flächenzuschnitte auf und waren darüber hinaus nicht verfügbar, so dass letztendlich nach zusammenfassender Betrachtung nur der Standort an der Dieselstraße als mögliches Areal zur geplanten Neuansiedlung in Frage kam.