



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)

15.08.2016

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 28 „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Delitzscher Straße“**

### **Ziel der Planaufstellung**

An der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße im östlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) soll ein Bau- und Gartenmarkt errichtet werden. Dabei handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Der 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich anteilig als Grünfläche sowie als gewerbliche und als Mischbaufläche dar. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel erforderlich.

Das Verfahren zur Änderung des FNP wurde als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ geführt.

### **Verfahrensverlauf**

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 25.06.2014 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum FNP (Beschluss Nr. V/2014/12630) beschlossen und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 166 gefasst (Beschluss Nr. V/2014/12641). Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 09.07.2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15/2014 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt Nr. 13/2015 am 30.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 08.07.2015 bis 10.08.2015. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) wurde in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2016 der Entwurf der FNP-Änderung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: VI/2015/01360). Die Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3/2016 am 10.02.2016 bekannt gemacht. Der Entwurf der FNP-Änderung mit Begründung und vorliegenden umweltrelevanten Informationen wurde in der Zeit vom 22.02.2016 bis 24.03.2016 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der TÖB erfolgte mit Schreiben vom 24.02.2016.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Stellungnahmen zum Änderungsentwurf des FNP lfd. Nr. 28 in seiner Sitzung am 22. Juni 2016 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Feststellungsbeschluss gefasst.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altgewerbestandort, der eine Teilfläche des Gewerbegebietes Halle-Ost bildet. Alle Schutzgüter im Plangebiet sind durch die über viele Jahrzehnte dauernde intensive Nutzung überformt. Anzuführen 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 mit der Neuordnung des Gebietes der Gehölzbestand überplant, für die übrigen Flächen ändert sich lediglich die spezielle Art der baulichen Nutzung.

Im Ergebnis der zur Änderung des FNP und im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 durchgeführten Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, da die Beeinflussung von Natur und Umwelt, die die ergänzende Bebauung bzw. die Änderung der Nutzungsart nach sich zieht, vergleichsweise gering ist.

Konkrete Maßnahmenfestsetzungen im Änderungsbereich erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung. Das Maßnahmenkonzept umfasst Maßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes, zur Durchgrünung des Gebietes sowie zur Eingriffsbewältigung. Für eine vollständige Kompensation wird eine Fläche außerhalb des Sondergebietes herangezogen.

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). 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.

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

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeit**

Während der *frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung* sind keine Hinweise zur Planung eingegangen. Im Rahmen der *öffentlichen Auslegung* des Planentwurfes wurde eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die angeführten Sachverhalte bereits in das Verfahren eingestellt und zum Teil berücksichtigt wurden.

Zunächst wird darauf verwiesen, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Fremdkörper die homogene Gebietsstruktur zerstören würde. Die Ermittlung des Bestandes ergab jedoch, ebenso wie die Darstellung im rechtskräftigen FNP, dass sich aufgrund verschiedener anderer schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld ein besonderes Schutzrecht speziell für stark emittierende Gewerbe nicht ableiten lässt.

Darüber hinaus wird die Befürchtung geäußert, dass durch das Heranrücken eines erhöhten Publikumsverkehrs an ein vorhandenes Gefahrstofflager mit potentiellen Abwehransprüchen ggf. Einschränkungen für genehmigte Nutzungen entstehen könnten. Die Bauleitplanung für den Standort hat sich mit den angrenzend genehmigten Störfallanlagen auseinandergesetzt und dazu 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) herangezogen. Einzuhaltende Achtungsabstände werden nicht unterschritten. Die zuständigen Fachbehörden haben keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

Des Weiteren wird auf die bereits bestehende Überlastung der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße verwiesen, die zu langen Wartezeiten und damit erheblichen finanziellen Schäden ansässiger Unternehmen und erhöhten Umweltbelastungen führt. Ein zur Bauleitplanung erstelltes Verkehrsgutachten untersucht die Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Straßennetz. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben durch geeignete Maßnahmen in einer ausreichenden Verkehrsqualität umgesetzt werden kann. Diese werden über einen städtebaulichen Vertrag begleitend zum Bebauungsplan geregelt. Auch der Hinweis auf ggf. unzureichende Lärmkontingente für die Entwicklung eines Baumarktes wurde im Verfahren gutachterlich betrachtet und nachgewiesen, dass die unter Berücksichtigung des gesamten Gebietes einschließlich der Vorbelastungen berechneten Emissionskontingente beim Betrieb eines Baumarktes eingehalten werden können. Abschließend wird ein Bedarf insbesondere an dem geplanten Standort angezweifelt. Sowohl das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zugrundeliegende Gutachten als auch die Auswirkungsanalyse zum Vorhaben weisen jedoch ein vorhandenes Kaufkraftpotential im Bau-, Garten-, und Baustoffbereich nach. Standortalternativen wurden geprüft.

### **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden äußerten sich überwiegend zustimmend zu der Planung. Die gegebenen inhaltlichen und redaktionellen Hinweise wurden in den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Zur Ver- und Entsorgung gab es Hinweise zum angrenzenden Leitungsnetz, so auch, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz beschränkt ist. Dazu werden im Bebauungsplan Regelungen zur Rückhaltung getroffen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie die LMBV kommen zu dem Ergebnis, dass bergbauliche Belange von der Planung nicht berührt werden. Vom FB Umwelt gab es keine ergänzenden Hinweise zur Planänderung.

Der Geltungsbereich grenzt an die jeweils auf der Grundlage von Planfeststellungen durchgeführten Straßenumbaumaßnahmen Delitzscher Straße und Grenzstraße an. Im Vorfeld wurden die Belange des Fördermittelgebers dieser Investitionsmaßnahmen geprüft. Dazu gab es die Aussage, dass sie durch die geplante Ansiedlung nicht berührt werden.

Die Polizeidirektion verweist darauf, dass das Vorhabengebiet im kampfmittelbelasteten Bereich liegt. Weiter wird auf den die Grenzstraße begleitenden doppelseitigen Radweg und Maßnahmen zur Sicherung des Radverkehrs verwiesen. Da im FNP nur die Grundzüge der

Flächennutzung geregelt werden, sind die Hinweise nicht relevant, werden jedoch in die verbindliche Planung bzw. Umsetzung eingestellt.

Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt zum Entwurf gaben die Industrie- und Handelskammer (IHK) Halle-Dessau und das Referat 44 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr ab.

Die IHK begrüßt zwar die Absicht, in der Stadt einen weiteren Baumarkt anzusiedeln, lehnt den gewählten Standort jedoch ab, an dem ein Zielkonflikt zu dem, den Geltungsbereich umschließenden Bebauungsplan Nr. 155 sowie zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt gesehen wird. Durch die Ausweisung gehen gewerbliche Bauflächen verloren, die auch für stark emittierendes Gewerbe geeignet wären und an anderer Stelle ersetzt werden sollten. Innerhalb des Gewerbegebietes Halle-Ost nimmt die Planung jedoch nur etwa 2 % der Fläche ein.

Weiter wird in der Stellungnahme der IHK ausgeführt, dass die Änderung des FNP den Zielen des umgebenden Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ entgegenstehen würde. Da 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 FNP-Änderung lfd. Nr. 28 beschlossen wurde, trifft dies nicht zu. Auch inhaltlich sind Planungsabsicht und Erfordernis nicht zu vergleichen. Obwohl der geplante Standort nicht innerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dafür vorrangig empfohlenen Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte erfolgt, steht seine Entwicklung dem Konzept nicht entgegen. Die Auswirkungen wurden gutachterlich umfangreich untersucht sowie der Bedarf für einen Baumarkt in integrierter Lage nachgewiesen. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente werden auf der Grundlage eines Gutachtens im Bebauungsplan ausgeschlossen.

In der landesplanerischen Stellungnahme zum Vorentwurf wurde ausgeführt, dass die Planung nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei. Im Ergebnis einer Beratung wurde festgelegt, dass sich die Stadt in der Begründung zur FNP-Änderung mit den relevanten Zielen Z 47 und Z 48 des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt hinreichend auseinanderzusetzen hat und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zwingend fortzuschreiben ist.

In der Begründung wurden die Ausführungen zu der Übereinstimmung der Planung mit den genannten Zielen vertieft. Darin wird nachgewiesen, dass das Vorhaben den landesplanerischen Zielen nicht entgegensteht. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird beginnend ab 2016 fortgeschrieben.

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

Als Planungsalternativen für das Vorhaben wurden zunächst die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche sowie die Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte betrachtet.

Für die Fläche in der Fachmarkttagglomeration an der Leipziger Chaussee gab es andere Interessenten, die Fläche stand nicht zur Verfügung. Die Fachmarkttagglomerationen in Trotha

und im Gewerbegebiet Neustadt, aber auch die an der Leipziger Chaussee sind zudem aufgrund der Standortrahmenbedingungen von Seiten des vorgesehenen Baumarktbetreibers Hornbach nicht geeignet.

Im Gutachten von Junker und Kruse aus dem Jahr 2010, welches die Grundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt bildet, wurde bezüglich der Baumarktsortimente der größte noch bestehende Ansiedlungsspielraum in Halle festgestellt. Zu dem Zeitpunkt waren die Betriebsschließungen der Baumärkte Praktiker, Max Bahr und Hela noch nicht erfolgt. Die Standortanfrage von Hornbach war also ausgehend von den Ansiedlungsspielräumen positiv zu sehen und ist es noch.

Ausschlaggebend für die Standortentscheidung Delitzscher Straße sind u. a. die innenstadtnahe Lage und eine gute ÖPNV-Anbindung. Hinzu kommt 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 Planung soll dazu beitragen, Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere nicht zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr in überwiegend auf Pkw-Kunden orientierten, sondern in städtebaulich integrierten Lagen des Oberzentrums Halle (Saale) anzusiedeln.

Die durch Ansiedlung eines Baumarkts am Standort hervorgerufenen erheblichen städtebaulichen Auswirkungen wurden begleitend zur Bauleitplanung in verschiedenen Fachgutachten untersucht. Sie ergaben, dass der Planung keine Belange grundsätzlich entgegenstehen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. begleitend über städtebauliche Verträge können erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.