

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156 „Zentrum Büschdorf“ - Aufstellungsbeschluss -

• Ausgangssituation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 156 wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im geplanten Zentrumsbereich Halle-Büschdorf zu verbessern. In der Teilfläche des Nahversorgungszentrums, die hier überplant wird, ist bisher keine bauliche Entwicklung erfolgt. Die Zentrumsentwicklung ist im Zentrenkonzept der Stadt Halle vorgesehen.

Ein Investor hat die konkrete Absicht, hier ein Einkaufszentrum mit mehreren Verkaufseinrichtungen, die jeweils für sich unter der Grenze zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bleiben, zu entwickeln. Der Investor hat die Einleitung eines Planverfahrens nach §12 BauGB bei der Stadt beantragt.

Die Stadt hat diesen Antrag entsprochen und zur Schaffung von Planungsrecht zunächst einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geschlossen. Vor Umsetzung des Vorhabens ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

• Planungsziele

Das städtebauliche Konzept sieht einen L-förmigen Baukörper vor. Gemeinsam mit dem bereits bestehenden Gebäude des Nahversorgungsmarktes bildet er eine städtebauliche Einheit. Innerhalb des Gebäudes werden einzelne Ladengeschäfte entstehen, deren Verkaufsfläche jeweils unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegt. Die gesamte Verkaufsfläche wird das Maximum von 2800 m² nicht übersteigen.

Die Stellplätze werden nördlich des Baukörpers angeordnet.

Die Höhenentwicklung des eingeschossigen Gebäudes, das ein Pultdach mit einer Firsthöhe von etwa 8 m über vorhandenem Gelände erhält, entspricht dem westlich angrenzenden Markt.

Der Standort wird über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt des bestehenden Nahversorgungsmarktes mit erschlossen, um auch Linksabbiegebeziehungen zu gewährleisten. Die Zufahrt muss dafür ggfs. signalisiert werden. Hierzu erfolgen im Planverfahren verkehrstechnische Untersuchungen. Vom vorhandenen Parkplatz des bestehenden Nahversorgungsmarktes wird eine Durchfahrt zum Vorhabengrundstück geschaffen.

Des Weiteren wird der Standort für den Kfz-Verkehr durch eine Ein- und eine Ausfahrt an der Delitzscher Straße mit einer reinen Rechtsabbiegebeziehung erschlossen

Die Anlieferung erfolgt einschließlich der notwendigen Rangierbewegungen der LKW auf dem Grundstück. Die Andienung für den Rad- und Fußverkehr erfolgt über die Delitzscher Straße.

• Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind gegeben. Insbesondere werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt. Die Festsetzungen begründen ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben, die

einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzgebiete insb. nach europäischem Recht, FFH- Richtlinie).

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Dieses Verfahren wird für die Planaufstellung zur Anwendung kommen, da insgesamt ein planerisches Interesse an einer Investitionsbeschleunigung besteht.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Gemischte Bauflächen dar. Es soll von der Möglichkeit des § 13 a BauGB Gebrauch gemacht werden, den Flächennutzungsplan auf dem Wege der Anpassung zu berichtigen. Dabei soll analog zu den benachbarten Bauflächen ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Das in Aufstellung befindliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt diese Entwicklung bereits.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Zentrum Büschdorf“ soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8.1 in diesem Bereich geändert werden. Die Darstellungen des Planfeststellungsverfahrens für die Delitzscher Straße werden vollinhaltlich übernommen.

Um eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren zu gewährleisten, sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Von der Möglichkeit des Verzichts auf diese Verfahrensschritte nach § 13a BauGB wird kein Gebrauch gemacht.

• **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 1049 der Flur 1 in der Gemarkung Büschdorf sowie angrenzende Teilflächen der Flurstücke 1043, 1044 und 14/2. Diese Flächen außerhalb des eigentlichen Vorhabengrundstückes werden einbezogen, weil sie zur Sicherung der Erschließung des Vorhabens erforderlich sind.

Der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Delitzscher Straße im Norden und dem Seggenweg im Süden. Östlich angrenzend befinden sich Freiflächen, die als öffentliche Parkanlage (Grünzug) gestaltet sind. Daran anschließend befindet sich ein vier- bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex mit Geschosswohnungsbau und einzelnen Ladengeschäften. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Lebensmittelvollversorger, der den ersten, bereits realisierten Teil des neuen Stadtteilzentrums darstellt.

Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage 1 erkennbar.

Der geplante Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.830 m².

(anhand ArcGIS auf Basis der ALK, Stand Dezember 2012 und der DSGK grafisch ermittelt, Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

• **Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte am 15.03.2012.

Die Belange von Familien werden mit dem B-Plan nur untergeordnet tangiert. Durch die zukünftige Sortimentserweiterung am Standort verstärkt sich die Nahversorgerfunktion des Zentrum Büschdorf für die unmittelbaren Anwohner und damit für Familien.

- **Kosten des Verfahrens**

Der Vorhabenträger trägt die anfallenden Kosten.

Anlagen:

Anlage 1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.156 „ Zentrum Büschdorf“**