Stadt Halle (Saale)
Dezernat Planen und Bauen

04.12.2012

Sitzung des Ausschusses für Planungsangelegenheiten am 4.12.2012

Information zum Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Objekt: Halle-Neustadt, Hettstedter Straße 2

Objekt: REWE-Markt, Hettstedter Straße 2 (Halle-Neustadt, gegenüber dem DVZ-Gebäude, südlich der Magistrale)

Anliegen: vorhandener REWE-Markt (vorher Penny) soll von 800 m^2 auf 1500 m^2 Verkaufsfläche erweitert werden
- der Markt soll nur rückwärtig vergrößert (rückseitiger Anbau)
- zur Magistralenseite (vorn) ändert sich nichts, Parkplätze sind schon ausreichend vorhanden

Um zu prüfen, ob die Erweiterung des REWE-Marktes in der Hettstedter Straße dem noch nicht beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) entspricht, wurde eine Gutachten in Auftrag gegeben.

Gutachten: Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Stadt Halle (Saale), Junker und Kruse, August 2012
Das Gutachten wurde von demselben Büro angefertigt, welches das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) erstellt hat.

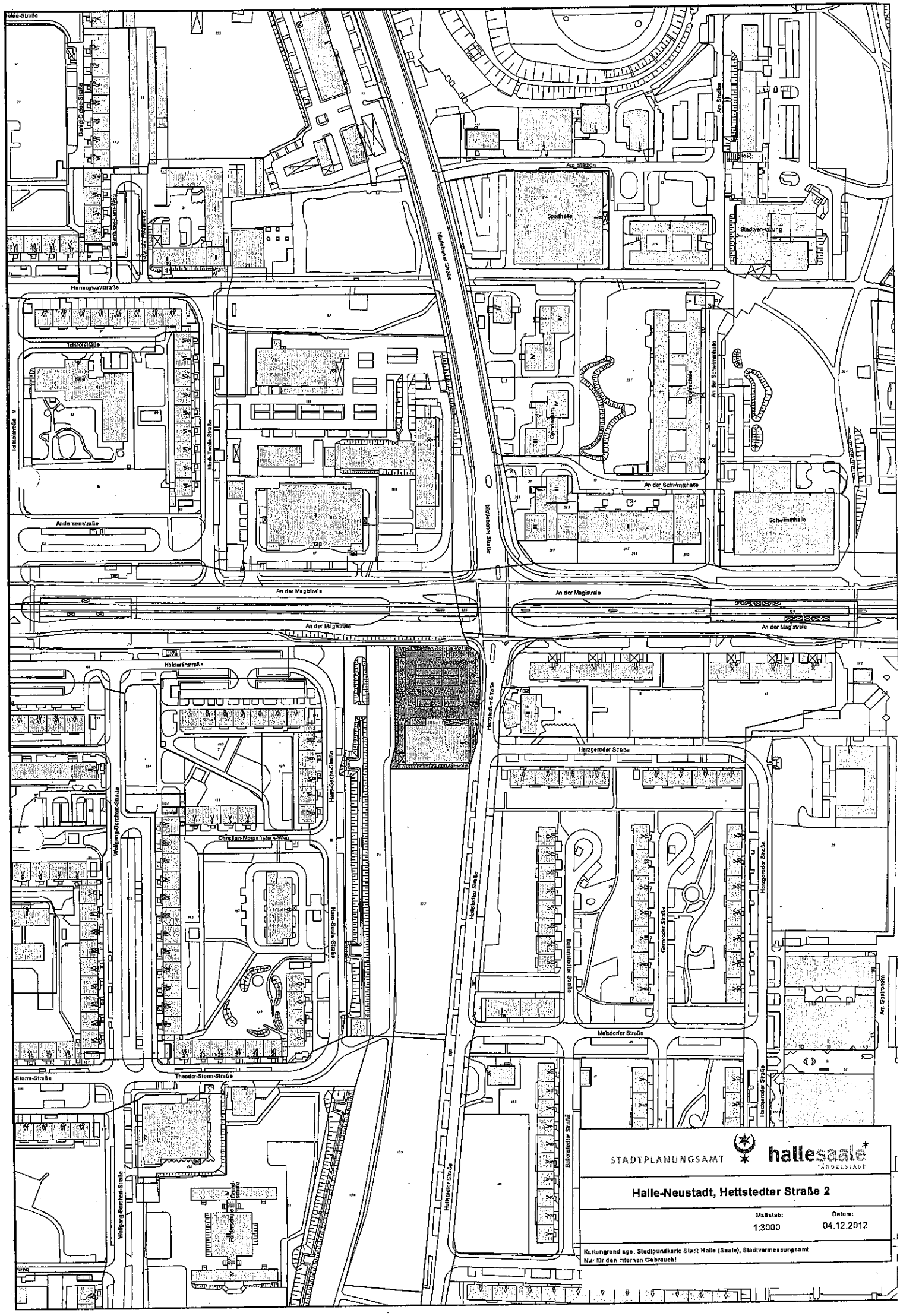
Ergebnis des Gutachtens:
- die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters REWE am Standort Hettstedter Straße ist mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitestgehend und mit den Grundsätzen in vollem Umfang kompatibel.

Bezug zur Nachnutzung des DVZ Geländes (Nietlebener Straße 1)
Dem Eigentümer des DVZ-Geländes wurde in den vergangenen Jahren die Ansiedlung eines Vollsortimenters als Nachnutzung mit Verweis auf den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verwehrt. Die gutachterliche Aussage für nur einen großflächigen Lebensmittelvollversorger am Standort DVZ wäre heute die gleiche wie für den Standort Hettstedter Straße, dennoch besteht in der Gesamtbewertung der beiden Standorte ein Unterschied. Am Standort Hettstedter Straße handelt es sich um einen isolierten Nahversorgungsstandort, im Bereich des DVZ steht aber bereits ein großflächiger Lidl-Markt. Der Agglomerationseffekt beider Märkte zusammen muss als nachteilig für das unmittelbar benachbarte B-Zentrum angesehen werden. Nicht zentrenrelevante kleinflächige Märkte am Standort DVZ würden das B-Zentrum mangels Zentrenrelevanz aber nicht beeinträchtigen, so Junker und Kruse. Auch aus Nahversorgungssicht ist der Standort Hettstedter Straße der bessere Standort, da er im unmittelbaren Umfeld mehr Einwohner versorgen kann, wenn man die trennende Wirkung der Magistrale für den Einzugsbereich berücksichtigt.

Bewertung durch die Verwaltung und Einleitung eines B-Planverfahrens:
Die Verwaltung beabsichtigt, dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entsprechen.
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach dem § 13a BauGB durchgeführt werden. Es wird noch geprüft, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. In diesem Fall müsste im Bereich des REWE-Marktes die Art der Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einem Sondergebiet im Zuge des 13a-Verfahrens geändert werden.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Anlage: Lage des Objektes Hettstedter Straße 2 in Halle-Neustadt



STADTPLANUNGSAMT hallesaale

Halle-Neustadt, Hettstedter Straße 2

Maßstab:	Datum:
1:3000	04.12.2012

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt
Nur für den internen Gebrauch!