



Änderungsantrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/11506**
Datum: 26.02.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser: Herr Lothar Dieringer
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	27.02.2013	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderungsantrag des Stadtrates Lothar Dieringer der CDU-Stadtratsfraktion Halle (Saale) zur Beschlussvorlage "Bebauungsplan Nr. 156 „Zentrum Büschdorf,“ - V/2012/11226

Beschlussvorschlag:

Die Beschlussvorlage wird wie folgt geändert:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 "Zentrum Büschdorf" wird dahingehend ergänzt, dass die Verkaufsfläche für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im gesamten Bebauungsgebiet auf maximal 800 m² begrenzt ist.
2. Sofern sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedeln wollen, so ist die Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.
3. Der so geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 "Zentrum Büschdorf" sowie die Begründung, sind öffentlich auszulegen.

gez. Lothar Dieringer
Stadtrat

Begründung:

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat das Hauptzentrum Altstadt oberste Priorität. Alle weiteren Standorte haben sich dem unterzuordnen.

Bei dem Zentrum Büschdorf handelt es sich um ein Nahversorgungszentrum. Dementsprechend sind dort überwiegend nahversorgungsrelevante Produkte anzubieten. Daneben sollen einzelhandelsaffine Dienstleistungsangebote (Bankfilialen, Arztpraxen) entwickelt werden.

In der Vorlage der Verwaltung beträgt die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Produkte mindestens 920 m² (Einheit 1 und 4). Welches Sortiment in der Einheit 2 angeboten werden soll, ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich. Wenn man davon ausgeht, dass sich dort auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedelt, erhöht sich die Verkaufsfläche auf rund 1.180 m². Es ist zu befürchten, dass diese Fläche eine negative Auswirkung auf die Innenstadt hat.



Sitzung des Stadtrates am 27.02.2013

Änderungsantrag des Stadtrates Lothar Dieringer der CDU-Stadtratsfraktion Halle (Saale) zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 156 „Zentrum Büschdorf“ - V/2012/11226

Vorlage-Nr.: V/2013/11508

TOP:

1. Der Bebauungsplan Nr.156 „Zentrum Büschdorf“ wird dahingehend ergänzt, dass die Verkaufsfläche für Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im gesamten Bebauungsgebiet auf maximal 800 m² begrenzt ist.
2. Sofern sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedeln wollen, so ist die Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten auf 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen.
3. Der so geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.156 „Zentrum Büschdorf“ sowie die Begründung sind öffentlich auszulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Die im Punkt 1. formulierte Forderung ist im B-Plan bereits in diesem Sinn geregelt.

Erläuterung:

Zur Größenordnung der Verkaufsflächen ist in der Vorlage folgendes formuliert:

Im Teil B: Textliche Festsetzungen ist festgesetzt unter: 1.1 ...

„Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils nicht mehr als 800 qm, sowie insgesamt höchstens 2.800 qm, ...“

Unter Punkt 5.1 der Begründung ist formuliert:

„Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Objektplanung des Vorhabens geht von einer Entwicklung als Fachmarktzentrum innerhalb des bestehenden Nahversorgungszentrums mit fünf einzelnen Ladeneinheiten von jeweils max. 800 qm aus.“

In der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 156 sind fünf Verkaufseinheiten dargestellt:

- Einheit 1: Textilfachmarkt
- Einheit 2: noch unbesetzt
- Einheit 3: Sonderpostenmarkt
- Einheit 4: Textilfachmarkt
- Einheit 5: Drogeriemarkt

Die Thematik „zentrenrelevante Sortimente“ ist im B-Plan Nr. 156 gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das sich aktuell in der Endredaktion befindet, wie folgt berücksichtigt:

Zwar sind zentrale Versorgungsbereiche, d. h. die definierten Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren, laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Investitions- und Ansiedlungsschwerpunkte für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten. Doch bezüglich der Größenordnung der Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen unterschiedlichen Typs sind die Allgemeinen Ziele für die Gesamtstadt zu beachten. Eines dieser Ziele lautet: Sicherung einer **hierarchisch** angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „**Arbeitsteilung**“ der Einzelhandelsstandorte.

Dies bedeutet, dass die Entwicklung in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So bekommt das Hauptzentrum nicht nur eine zentrale Bedeutung für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. Die Entwicklung des Hauptzentrums (regionale und gesamtstädtische Versorgungsfunktion), der Nebenzentren (Versorgungsfunktion für die Stadtbezirke West und Süd und teilweise die Region) sowie Nahversorgungszentren (wohnnah Grundversorgung) ist entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgabe zu lenken.

In den Nahversorgungszentren liegt der Schwerpunkt also bei der wohnortnahen Grundversorgung, was allerdings zentrenrelevante Sortimente in diesen Nahversorgungszentren nicht ausschließt. Sie sollten sich aber größtmäßig an dem Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches orientieren, so dass nachteilige Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt bzw. die Nebenzentren ausgeschlossen werden können. Die Verkaufsfläche der einzelnen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in Nahversorgungszentren sollte 800 m² VKF nicht überschreiten. In diesem Sinne wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 formuliert.

zu 2.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag in diesem Punkt nicht anzunehmen.

Begründung:

Mit den Festsetzungen des B-Planes ist den Intentionen des Antrages, durch neue Ansiedlungen in dem Nahversorgungszentrum keine nachteiligen Auswirkungen, z. B. auf das Hauptzentrum zuzulassen, entsprochen.

Im B-Plan wird eine vertragliche Obergrenze für die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Jeder einzelne Betrieb darf eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreiten. Auch die Größe der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche ist geregelt.

Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können sich laut den Steuerungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in einem zentralen Versorgungsbereich ansiedeln. Dem stehen die Festsetzungen im B-Plan Nr. 156 nicht entgegen. Wenn sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 156 ein Betrieb mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten anstelle eines Betriebes mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ansiedelt, ist das dann bereits an sich eine Reduzierung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente.

Im Übrigen wird im 2004 beschlossenen Zentrenkonzept für Büschdorf als D-Zentrum der Zusatz „potentielles“, also noch zu entwickelndes Zentrum, beigefügt. Mit dem Entwurf des B-Planes wird diesem Entwicklungsziel entsprochen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter