

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“
- Aufstellungsbeschluss -

Ausgangssituation

Am Standort Vogelweide ist eine Verkaufseinrichtung für Lebensmittel in einer Größe von rund 1.200 m² Verkaufsfläche im Bestand vorhanden. Diese Verkaufseinrichtung wurde in den 1970er Jahren mit dem Ziel einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung errichtet.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Nordwestlich und südöstlich grenzt viergeschossiger Geschosswohnungsbau aus den 1960er Jahren an. Im südlich gelegenen Fliederweg überwiegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Auf der Ostseite der Elsa-Brändström-Straße sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1930er Jahren vorhanden, die in jüngster Zeit aufwändig saniert wurden. Im Kreuzungsbereich Vogelweide/ Elsa-Brändström-Straße/Damaschkestraße befinden sich, überwiegend in den Erdgeschossen der Wohnhäuser, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Optiker, Uhrmacher, Sonnenstudio, Friseur, Physiotherapie und Arztpraxen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die nördlich verlaufende Vogelweide und die östlich gelegene Elsa-Brändström-Straße sind innerstädtische Hauptverkehrsachsen mit zweigleisiger Straßenbahnführung in Mittellage des Straßenraums.

Das Plangebiet wird von mehreren Straßenbahn- und Buslinien der HAVAG tangiert (Tageslinien 2, 3, 8, 11, 26). Es ist somit sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Der Kundeneingang des Verbrauchermarktes befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes. Die Zufahrt für die Lieferfahrzeuge erfolgt aus Richtung Süden über den Fliederweg bzw. die Peking Straße.

Im südlichen Teil des Flurstücks 220 befinden sich 32 über die Elsa-Brändström-Straße erschlossene Kundenstellplätze (davon 3 für Behinderte).

Planungsanlass und -erfordernis

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Verbrauchermarkt an der Vogelweide durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² und einer Gesamtnutzfläche von ca. 2.000 m² zu ersetzen.

Der Neubau ist notwendig, weil die Bausubstanz des vorhandenen Marktes verschlissen ist

und heutigen Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung nicht mehr genügt (z.B. Belieferung, Schallschutz und Barrierefreiheit).

Da das zukünftige Einkaufszentrum eine Größenordnung haben soll, die dem Begriff der Großflächigkeit folgt, ist in der Regel davon auszugehen, dass negative Auswirkungen für das Umfeld nicht ausgeschlossen werden können.

Am Standort Vogelweide, an dem sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude befinden, ist eine besonders detaillierte Untersuchung angezeigt.

Daraus ergibt sich das Planungserfordernis. Innerhalb des Bauleitplanverfahrens werden die Kriterien, die negative Auswirkungen für das Umfeld auslösen können, untersucht. Entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan zur Vermeidung der negativen Auswirkungen bieten Rechtsicherheit bei der Umsetzung des Vorhabens.

Planungsziele

Städtebau

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich prägnanter Lage in der Nähe der Kreuzung Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße/Damaschkestraße. Dieser Bereich ist insbesondere durch die dort ansässigen Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen ein wichtiger Kommunikationspunkt für den Stadtteil.

Die umgebende Wohnbebauung weist auf der Nordseite der Vogelweide, auf der Ostseite der Elsa-Brändström-Straße und in der Damaschkestraße eine hohe gestalterische Qualität auf, die durch die in jüngster Vergangenheit erfolgten Sanierungen noch gesteigert wurden.

Anliegen der Planung ist es, mit einem hochwertig gestalteten Baukörper des Einkaufszentrums eine Aufwertung des Standortes insgesamt zu erreichen.

Die Stadt Halle plant gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein System von zentralen Versorgungsbereichen, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. In diesem Zentrensystem wird für den Standort „Vogelweide“ die Funktion als Zentrum gemäß dem aktuell noch gültigen Konzept der Städtischen Zentren bestätigt. Im Unterschied zum „alten“ Konzept wird jedoch die Funktion Nahversorgung in den Mittelpunkt der Planung gerückt und die zulässige Verkaufsfläche auf 1.500 m² beschränkt. Die Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes unterstützt das übergeordnete Planungsziel der Stadt Halle (Saale).

Verkehr

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des geplanten Lebensmittelmarktes so zu gestalten, dass die Auswirkungen der Andienungen (Beliieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen gerecht werden. Deshalb soll sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung über die Elsa-Brändström-Straße und die hier vorhandenen Parkplätze erfolgen.

Das Plangebiet wird von einem stark frequentierten Fußgängerstrom zwischen Fliederweg/ Pekingener Straße und Vogelweide gequert, da es die Verbindung zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet und dem Kreuzungsbereich Elsa-Brändström-

Straße/Vogelweide herstellt. Dort befinden sich sowohl die Straßenbahnhaltestellen als auch die bereits genannten weiteren Versorgungseinrichtungen.

Da der Fußgängerstrom die geplante Zufahrt zum Lieferhof quert, sind verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Konflikten zwischen Anlieferung und Fußgängern erforderlich. Hierbei wird auch die Anlage von Fußgängerüberwegen geprüft. Zudem wird darauf geachtet, dass alle den neuen Lebensmittelmarkt tangierenden Zuwegungen barrierefrei erstellt werden.

Es ist eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Kundenparkplätzen und Fahrradabstellanlagen gemäß „Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Halle (Saale)“ vorgesehen.

Immissionsschutz

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Verbesserung der Immissionssituation im Umfeld des Lebensmittelmarktes.

Der Standort ist aktuell geprägt durch die Nachbarschaft der Verkaufseinrichtung im Bestand und der umliegenden Wohnbebauung. Diese gewachsene Situation besteht seit rund 40 Jahren.

Deshalb werden erforderliche Schallschutzmaßnahmen vom Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebietes“ ausgehen.

Verfahren

Für die Planung ist § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" anwendbar (beschleunigtes Verfahren), da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme mit einer Grundfläche von weniger als 70.000 m². Die künftige Fläche, die im Plangebiet von baulichen Anlagen überdeckt wird, liegt unter 20.000 m². Weitere Bebauungspläne die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planaufstellung zu erwarten sind. Insofern kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG abgesehen werden.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben. In diesem Verfahren kann von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Stadtplatz ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtung (1.500 m² Verkaufsfläche) wird die Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Daran ist lt. BauGB die Bedingung geknüpft, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um einen Ersatzneubau für einen seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelmarkt handelt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Halle südwestlich der Kreuzung Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide/Damaschkestraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke entsprechend der als Anlage beigefügten Liste.

Die genaue Abgrenzung ist der Anlage zum Aufstellungsbeschluss/Übersichtsplan mit Eintrag des zukünftigen Geltungsbereichs zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Halle (Saale) weder in der Phase der Planung noch bei der Realisierung des Einkaufszentrums. Alle dafür anfallenden Kosten werden auf der Grundlage von Verträgen vom Vorhabenträger übernommen.

Familienverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Anlage:

Anlage zum Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154
Übersichtsplan mit Eintrag des zukünftigen Geltungsbereichs und Flurstücksliste