

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165
„Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

An dem Standort Hubertusplatz 1a ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Im gleichen Gebäude befand sich ein Sportfachmarkt, dessen Ladenfläche nach Insolvenz des Anbieters frei ist. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung des Lebensmittelmarktes unter Einbeziehung der Leerstandsfläche. Eine ergänzende Bebauung für gastronomische Einrichtungen/Lebensmittelhandwerk ist innerhalb des Flurstücks 30/1 (Flur 22, Gemarkung Kröllwitz) vorgesehen.

1.2 Planungserfordernis

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes.

Da mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird (ab 800 m² Verkaufsfläche = großflächiger Einzelhandel), ist hierfür die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit besteht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel notwendig macht.

2. Planungsziele und -zwecke

Die Planung dient der Umsetzung der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Darin ist der Standort „Hubertusplatz“ als Nahversorgungszentrum festgelegt. Das Plangebiet bildet den südwestlichen Teil dieses Nahversorgungszentrums und entspricht damit den Zielen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung von Heide-Süd und Kröllwitz zu sichern und zu verbessern. Bedeutung hat das Vorhaben darüber hinaus durch die unmittelbare Nähe von arbeitsplatzintensiven Einrichtungen bzw. stark frequentierten Einrichtungen (Uni-Campus, Uniklinikum, Technologiepark Weinberg campus).

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein konkretes Projekt eines Bauherrn, in dessen Eigentum sich das Vorhabengrundstück befindet. Die Bauleitplanung soll daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt werden, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Für das Plangebiet ist § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" anwendbar, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt. Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche liegen bei 20.000 m². Da

das Plangebiet eine Größe von 7.350 m² hat, ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist der Standort des Verbrauchermarktes als Sonderbaufläche (Universität) und der Standort der Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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 die Planung in Übereinstimmung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 abgesehen werden. Von dieser Regelung soll im Verfahren Gebrauch gemacht werden.

4. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Laut Ziel Z 25 des **Landesentwicklungsplans** (LEP) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Im **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (REP Halle) werden unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 formuliert:

„Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.“

Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.“

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK-Stand 2006) erarbeitet. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt werden keine für die Planung relevanten Aussagen getroffen.

Im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ wird das hierarchisch gestufte Zentrenmodell in Karte 5 dargestellt und der Standort Hubertusplatz als Nahversorgungszentrum genannt. Zur Funktion der Nahversorgungszentren wird formuliert, dass sie in städtebaulich integrierten Lagen das Angebot ergänzen und die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfssegments in den Wohnquartieren übernehmen.

Die Stadt Halle hat ihr **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 beschlossen. Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Der **Verkehrsentwicklungsplan** 2025 der Stadt Halle (Saale) liegt momentan noch nicht vor. Jedoch hat der Arbeitskreis Verkehrsentwicklungsplan 2025 seine Arbeit abgeschlossen und

einen Abschlussbericht vorgelegt. Für die Planung zu beachtende Aussagen werden darin nicht getroffen.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen.

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk West im Stadtviertel Heide-Süd südwestlich der Heideallee. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Es hat eine Größe von ca. 0,75 Hektar.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Straße Heidehäuser, im Nordosten durch die Heideallee, im Südosten durch das Gelände der Martin-Luther-Universität und im Südwesten durch die Wohngrundstücke der Siedlung Heidehäuser begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Eigentümer/Investor wird dies regeln.

8. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Stärkung des Nahversorgungszentrums „Hubertusplatz“ und damit der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung für die Bewohner von Heide Süd und Kröllwitz.

Die vorgesehene ergänzende Bebauung bildet eine neue Raumkante, die den Hubertusplatz städtebaulich-räumlich aufwertet.

Da der Bebauungsplan aus dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt wird, sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle und insbesondere auf die Innenstadt nicht zu befürchten.

Contra:

Es ist nicht auszuschließen, dass mit der Erweiterung der Verkaufsfläche ein höheres Individualverkehrsaufkommen verbunden ist. Um relevante Auswirkungen auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen, wird begleitend zum Planverfahren eine Schallimmissionsprognose erarbeitet.

Bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte können Immissionskonflikte mittels Schallschutzmaßnahmen vermindert werden.

Anlagen: Anlage 1: Übersichtsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Anlage 2: Liste der Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich