

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“, 1. Änderung Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Planungsanlass und –erfordernis**

##### **1.1 Planungsanlass**

Die direkt an der B 6 gelegene Fläche von ca. 5 ha zwischen dem Halleschen Einkaufspark (HEP) und dem Dehner Gartencenter ist in das bestätigte Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Teil des Sonderstandortes HEP als Fläche für großflächigen Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten aufgenommen worden.

Für die Fläche gibt es potenzielle Investoren, die beabsichtigen, auf der Fläche einen Baumarkt mit aktuell gängiger Größe von ca. 10.000 m<sup>2</sup> und ergänzende Einzelhandelsnutzungen zu errichten. Kernsortiment nach Hallescher Sortimentslistung ist das baumarkttypische Sortiment mit Bauelementen und Baustoffen sowie Gartenbedarf. Der Grundstückseigentümer hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Die von Seiten der Investoren angedachten Nutzungen runden den Branchenmix, der sich seit 1992 im Bereich des heutigen MesseHandelsCentrums entwickelt hat, ab. Synergien sind vor allem für den Halleschen Einkaufspark und den im Plangebiet bereits ansässigen Reifendienst zu erwarten. Die ersten planerischen Überlegungen gehen in die Richtung, den Hauptbaukörper des Baumarkts mit einer attraktiven Schauseite entlang der Leipziger Chaussee zu platzieren.

##### **1.2 Planungserfordernis**

Die Fläche, auf der die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen ist, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ als Gewerbegebiet festgesetzt.

In Gewerbegebieten sind jedoch Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig. Deshalb ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 dahingehend zu ändern, dass eine Teilfläche des bisherigen gewerblichen Teilgebietes 2 als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wird. Somit soll, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bei der Änderung des Bebauungsplans, zukünftig auf den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken der großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandel nicht länger ausgeschlossen werden.

Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist es Ziel, dass sich zum einen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer der definierten Fachmarkttagglomerationen ansiedeln (Grundsatz 3) und sich zum anderen der Sonderstandort HEP als Fachmarktstandort weiterentwickelt, aber in den zentrenrelevanten Sortimenten nicht erweitert. Aufgrund des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist bei konzeptkonformen Vorhaben kein gesondertes Verträglichkeitsgutachten erforderlich.

## **2. Planungsziele und –zwecke**

### **2.1 Städtebauliches Ziel**

Um eine qualitative Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Änderung des seit dem 16. Juni 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“ ist beabsichtigt, in einem Teil des Plangebietes auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu ermöglichen.

Ziel ist die:

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines Baumarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000m<sup>2</sup>
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB
- Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle

### **2.2 Verkehrskonzept**

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht innerhalb des zu betrachtenden Änderungsbereiches zwei Grundstückszufahrten an der Leipziger Chaussee vor. Deren Nutzung im Straßenbestand kann aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nur nach dem „Rechts-herein-und-rechts-heraus-Prinzip“ zugesichert werden.

Da durch die Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen an der Bundesstraße B 6 eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu vermuten ist, sollen negative Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee weitgehend ausgeschlossen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gehen die planerischen Überlegungen daher davon aus, die Hauptzufahrt über das vorhandene Straßennetz (Messestraße) abzuwickeln und das benannte Plangebiet rückwärtig zu erschließen.

Um dies zu konkretisieren, ist vorgesehen, zu einem frühen Zeitpunkt des Planverfahrens ein Verkehrskonzept auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen zu erarbeiten. Dabei sollen verschiedene Erschließungsvarianten und ihre Auswirkungen, insbesondere auf die Verkehrsknotenpunkte der Bundesstraße Nr. 6: Leipziger Chaussee/Dieselstraße/Alte Schmiede, Leipziger Chaussee/Deutsche Grube, Leipziger Chaussee/Messestraße (West), Leipziger Chaussee/Messestraße (Ost) und Ziegelstraße/Am Tagebau/Richard-Richter-Platz/Grubenstraße untersucht werden.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in den Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplans ihren Niederschlag finden.

## 2.3 Planungszweck

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO soll das Plangebiet als Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Im Planverfahren sind die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung dieses Ziels zu untersuchen und abzuwägen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

## 3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der Größe der zu ändernden Fläche von ca. 5 ha und des Umfangs der Änderung soll ein reguläres Aufstellungsverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt werden.

Dabei ist vorgesehen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

## 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) wird unter Pkt. 5.9.3.4. Z u. a. die Notwendigkeit des Neu- oder Ausbaus der Bundesstraße B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen genannt.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) 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 ist das Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf als einer der wichtigsten Gewerbebestände der Stadt genannt.

Analog wird das Gewerbegebiet Bruckdorf (MesseHandelsCentrum) im „Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus“ in Karte 3 (Wirtschaft/Gewerbe) als zu qualifizierende Bestandsstruktur dargestellt.

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. Die zu ändernde Teilfläche ist als Teil des Sonderstandortes HEP in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen worden.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planänderung im Einklang mit den vorgenannten übergeordneten und Fachplanungen.

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 vorliegende Planung relevant ist, dass sich die Mitglieder des Arbeitskreises mehrheitlich für die Weiterverfolgung des Ausbaus der B 6 einschließlich der Ortsumgehung Bruckdorf ausgesprochen haben.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle sieht im Flächennutzungsplan (FNP) (rechtskräftig seit dem 10.09.1998) für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor. Somit kann die 1. Änderung des Bebauungsplans, bei der die Festsetzung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist, nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP muss demzufolge gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans ebenfalls geändert werden.

Das Plangebiet ist im FNP außerdem teilweise als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung „besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“. Grund dafür ist, dass es sich um Altbergbauflächen handelt.

Das Plangebiet wird in seinem nordwestlichen Randbereich (Flurstücke 561, 562, 563 und 600) von einer laut FNP vorgesehenen Straßenbahntrasse zwischen Dieselstraße und S-Bahnhaltepunkt Halle-Bruckdorf berührt.

#### **4.1 Kompatibilität des geplanten Baumarktes am Sonderstandort Hallescher Einkaufspark (HEP) mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Im Oktober 2013 wurde als Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Der angedachte Baumarkt mit rund 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Als allgemeines Ziel für die Gesamtstadt wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, auch des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels festgelegt. Großflächige, insbesondere auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente ausgerichtete Einzelhandelsstandorte bzw. -standortgemeinschaften, die sich außerhalb des gewachsenen Zentrums befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen.

Aufgrund der üblicherweise nicht zentrenprägenden Kernsortimentsstrukturen von Betrieben wie Baumärkten ist eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus Sicht der Stadt- und Zentrenentwicklung als weitestgehend unproblematisch anzusehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente dieser Betriebe sind, um nachteilige Auswirkungen auf Zentren zu vermeiden, flächenmäßig zu begrenzen.

Sinnvolle Standorte für solche Ansiedlungen sollten die drei bestehenden und im Konzept festgelegten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte sein, die heute schon überwiegend durch Fachmärkte geprägt sind: das Gewerbegebiet Neustadt, der Standort Magdeburger

Chaussee/Trothaer Straße und der Sonderstandort am Halleschen Einkaufspark als Bestandteil des MesseHandelsZentrums.

Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossenen Ansiedlungsgrundsätzen sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem der drei definierten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte oder in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes an der Leipziger Chaussee entspricht dem Grundsatz, solche Betriebe in einer der beiden Fachmarkttagglomerationen bzw. an dem Sonderstandort HEP anzusiedeln.

Da das Kernsortiment von Baumärkten der nicht zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist, ist mit der Ansiedlung keine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt verbunden. Die im Baumarktsortiment enthaltenen zentrenrelevanten Randsortimente müssen allerdings durch Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan geregelt, d. h. begrenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus einem für das Vorhaben zu erstellenden Gutachten.

## **5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtausgang/-eingang in Richtung Leipzig nordöstlich der Bundesstraße B 6 im sog. MesseHandelsCentrum. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Kanena und hat eine Größe von ca. 5 ha Hektar. Es wird im Nordosten durch die südwestliche Baugrenze des angrenzenden Baufeldes, im Südwesten durch die Leipziger Chaussee, im Nordwesten durch die Messestraße und im Südosten durch das Grundstück eines Gartenfachmarktes begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde am 13.3.2014 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe behandelt.

Das Vorhaben steht einer familienfreundlichen Stadtentwicklung nicht entgegen. Die Art des Vorhabens als großflächiger Einzelhandelsbetrieb berührt die Belange der Familienverträglichkeit nur untergeordnet.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/ städtischen Planungshoheit durch den Vorhabenträger übernommen.

Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 entstehenden oder verursachten Kosten durch den Vorhabenträger. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 5 sowie § 24 HOAI und die notwendigen Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Vorhabenträger die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

Die Planung dient der Stärkung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandortes Hallescher Einkaufsmarkt (HEP) und des dort befindlichen Messe-HandelsCentrums als einem der drei wichtigen Entwicklungsstandorte für großflächigen Einzelhandel innerhalb des Stadtgebietes.

Da die Änderung des Bebauungsplans 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:**

Da die Ansiedlungen an der Bundesstraße B 6 erfolgen und mit Einzelhandelsnutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, sind Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee nicht auszuschließen.

### **Anlagen:**

#### Anlage 1

Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 57 Gewerbegebiet Bruckdorf „An der B6“, 1. Änderung mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

#### Anlage 2

Liste der Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich

#### Anlage 3

Prüfschema zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment