

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“

### **Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Planungsanlass und -erfordernis**

##### **1.1 Planungsanlass**

Geplant ist die Errichtung eines Baumarktes an der Kreuzung Delitzscher Straße/Grenzstraße im Osten von Halle. Dabei sollen Baumarkt, Gartenmarkt und Drive-In-Baumarkt zusammen eine Verkaufsfläche von ca. 9800 m<sup>2</sup> besitzen. Kernsortiment nach Hallescher Sortimentslistung ist das Sortiment Bauelemente, Baustoffe.

Der Standort bietet durch seine innenstadtnahe Lage und die sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit eine besondere Attraktivität in Form kurzer Wege. Entlang der Delitzscher Straße befinden sich bereits eine Anzahl von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die von der Ansiedlung eines Baumarktes profitieren können. Mit einem Drive-in-Bereich, der den Einkauf sperriger Produkte durch direktes Einladen ins Auto vom Regal ermöglicht, soll der Baumarkt gerade auf diese gewerblichen Kunden orientiert sein.

Im Zuge der gegenwärtigen Neuordnung der Baumarktbranche in Deutschland könnten so Verkaufsflächen aus dem Saalekreis zurück ins Oberzentrum Halle und auch in teilintegrierte Lagen gewonnen werden.

##### **1.2 Planungserfordernis**

Ein Baumarkt mit 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach BauNVO nur in Kerngebieten (z.B. in der halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächigem Einzelhandel zulässig. An dem geplanten Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich ist. Die Zulassungsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB (in der näheren Umgebung befinden sich großflächigen Einzelhandelsbetriebe) oder § 34 Abs. 2 BauGB (die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) können nicht erfüllt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 155, mit einer Gesamtfläche von 198ha. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.01.2012 gefasst (V/2011/10117). Planungsziel ist die Sicherung des Gewerbegebiets Halle-Ost für gewerbliche Nutzungen gegenüber anderen, dieses Ziel störenden Nutzungen. Am 10.07.2013 wurde für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre beschlossen (V/2013/11689). Ziel der Veränderungssperre ist es, zur Sicherung des Gewerbegebiets Halle-Ost für gewerbliche Nutzungen, die unkontrollierte Ansiedlung weiterer Wohn- und Einzelhandelsnutzungen zurückzustellen. Mit dem jetzt detaillierten Planungsziel für den Geltungsbereich, die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel, welches im einfachen Bebauungsplan Nr. 155, der auf Grund seiner Größe und seiner übergeordneten städtebaulichen Zielen nur geringe Festsetzungstiefe besitzen kann, nicht lösbar ist, soll dieser

Bereich deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 herausgelöst und als eigenständiger Bebauungsplan Nr. 166 aufgestellt werden.

## **2. Planungsziele und -zwecke**

### **2.1 Städtebauliches Ziel**

- Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines Baumarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 9800m<sup>2</sup>
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle

### **2.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

- Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen vorzugsweise im Plangebiet durchgeführt werden. Anbieten würde sich, innerhalb des Geltungsbereichs Baumreihen mit Alleebäumen parallel zu Delitzscher Straße und Grenzstraße in Fortsetzung zu den vorhandenen grünen Raumkanten zu pflanzen.
- Die für den zukünftigen Baumarkt erforderliche, großflächige Stellplatzanlage soll mit Bäumen überstellt und gegliedert werden.

### **2.3 Verkehrskonzept**

- Das Plangebiet ist von der Delitzscher Straße und der Grenzstraße her erschlossen.
- Detaillierte Aussagen über die Lage der Erschließung können erst durch die erforderlichen Verkehrsuntersuchungen erbracht werden. Einerseits erzeugen großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel einen erheblichen zusätzlichen Verkehr. Andererseits wird der vollsignalisierte Knotenpunkt Delitzscher Straße/Grenzstraße auch nach der Fertigstellung der HES (Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost) noch als hochbelasteter Knotenpunkt prognostiziert. Für die Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 147 (südwestlich der Grenzstraße) besteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein nur noch geringes „verkehrsintensives“ Entwicklungspotential.
- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze des großflächigen Einzelhandelsbetriebs
- Durch die zentrale Lage und die gute ÖPNV-Anbindung ist der Standort auch für nicht-motorisierte Kunden interessant.

### **2.4 Planungszwecke**

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes Baumarkt 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.

Weiter können unter anderen die Verkehrserschließung oder der Immissionsschutz Einfluss auf die Umsetzung des Projektes haben. Wie und von welcher Straße her eine Erschließung erfol-

gen kann, muss die Verkehrsuntersuchung zeigen. Große Stellplatzanlagen wie sie großflächiger Einzelhandel fordert, verursachen erhebliche Schallimmissionen, die Wirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung haben können.

In wieweit sich der nahegelegene Störfallbetrieb nach 12. BImSchV auf die Planung auswirken könnte, muss im Planverfahren ebenfalls geprüft werden.

### **3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB werden wegen der zu erwartenden Größe der Grundfläche, den Kumulationsverbot nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen nicht erfüllt.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Dem geplanten Vorhaben, der Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes steht dies nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle von 1998 stellt für den Geltungsbereich an der Kreuzung Grenzstraße und Delitzscher Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ dar. Westlich davon ist ein Streifen entlang der Delitzscher Straße als gemischte Baufläche dargestellt. Die restlichen Flächen südlich und östlich der öffentlichen Grünfläche sind als gewerbliche Flächen dargestellt.

Für die Ausweisung einer Fläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die daher erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

Der Geltungsbereich grenzt an die Geltungsbereiche der jeweils per Planfeststellung durchgeführten Straßenbaumaßnahmen Delitzscher Straße (bis 2013) und Grenzstraße (bis 2007).

In der Stadtratssitzung am 30.10.2013 hat der Stadtrat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). (siehe 4.1.)

#### **4.1 Kompatibilität des geplanten Baumarktes am Standort Delitzscher Straße / Grenzstraße 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 geplante Baumarkt mit rund 9.800 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 Formulierung „soll“ macht aber schon deutlich, dass von den verbindlich beschlossenen Zielen und Grundsätzen in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden kann. Gegebenenfalls ist auch eine Änderung des Konzeptes möglich.

Die Ansiedlung eines großflächigen Baumarktes in der Delitzscher Straße/Grenzstraße weicht von dem Grundsatz ab, solche Betriebe in einer der beiden Fachmarkttagglomerationen bzw. an dem Sonderstandort HEP anzusiedeln. Erforderlich wird diese Abweichung, weil am Sonderstandort HEP in dem dafür ausgewiesenen Bereich die erforderlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen, da dort derzeit eine weitere neue Ansiedlung verhandelt wird. Die Standorte in den Fachmarkttagglomerationen Trotha und im Gewerbegebiet Neustadt hingegen sind für das Baumarktunternehmen nicht akzeptabel.

Der von dem Unternehmen favorisierte Standort liegt in einem flächenmäßig großen Altindustrie- und Gewerbegebiet, in dem bereits Einzelhandelsnutzungen ansässig sind, darunter ein Baumarkt. Das Ziel, Gewerbegebiete von solchen Nutzungen freizuhalten, greift hier also nicht mehr. Andererseits führt die neue Ansiedlung auch nicht zum Entstehen einer weiteren Fachmarkttagglomeration, denn es handelt sich nur um einen solitären Standort. Da in dem Gebiet an der Delitzscher Straße bereits Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, würde eine mit der Ansiedlung eventuell verbundene Steigerung der Bodenpreise für die benachbarten Grundstücke moderat ausfallen.

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 aufzustellenden Bebauungsplan geregelt, d. h. be-

grenzt werden. Die verträgliche Größenordnung ergibt sich aus einem für das Vorhaben zu erstellenden Gutachten.

Trotz der teilweisen Abweichung von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind nachteilige Auswirkungen der Baumarktansiedlung auf die festgelegten zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Die grundlegende Zielsetzung des Konzeptes wird also nicht in Frage gestellt.

Die zentrale Lage und die gute ÖPNV-Anbindung sind positiv im Hinblick auf die Gesamtstadt und eine bevölkerungsnahen Versorgung zu werten.

Auch kann durch die Ansiedlung innerhalb der Stadt die zentrale Funktion Halles als Oberzentrum gegenüber dem Umland gestärkt werden.

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

Das Plangebiet wird im Norden durch die Delitzscher Straße, im Osten durch die Grenzstraße begrenzt. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die südliche Grenze des Flurstücks 455, ungefähr im Verlauf des gewerblichen Eisenbahngleises, begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs an der Westgrenze des privaten Wegeflurstücks 33/51.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 Hektar.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Halle-Ost, in einer Entfernung von ca. 2km vom Stadtzentrum. Auf dem Grundstück befanden sich vormals verschiedene gewerblich geprägte Nutzungen, wie eine Tankstelle und ein Straßenunterhaltungsbetrieb. Auch eine Kindertagesstätte gehörte zwischenzeitlich zu den Nutzern des bestehenden Eckgebäudes. Heute befindet sich auf dem Grundstück eine Brache. Umgeben ist es weitestgehend von gewerblichen Nutzungen, nördlich der Delitzscher Straße grenzt ein Sportplatz an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 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**

Durch die Planung ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen. Dieser Vertrag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt auch keine Kosten für Nachfolgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

## 8. Pro und Contra

### Pro:

Mit einem zentral gelegenen Baumarktstandort rücken die dort angebotenen Sortimente näher an die Wohngebiete der Stadt heran. Dem entgegen kommt auch die gute Anbindung an den ÖPNV, so dass der Standort auch für nicht motorisierte Kunden interessant ist. Des Weiteren stärkt der Baumarkt auch die vorhandenen Handwerks- und Kleingewerbestruckturen in der Umgebung.

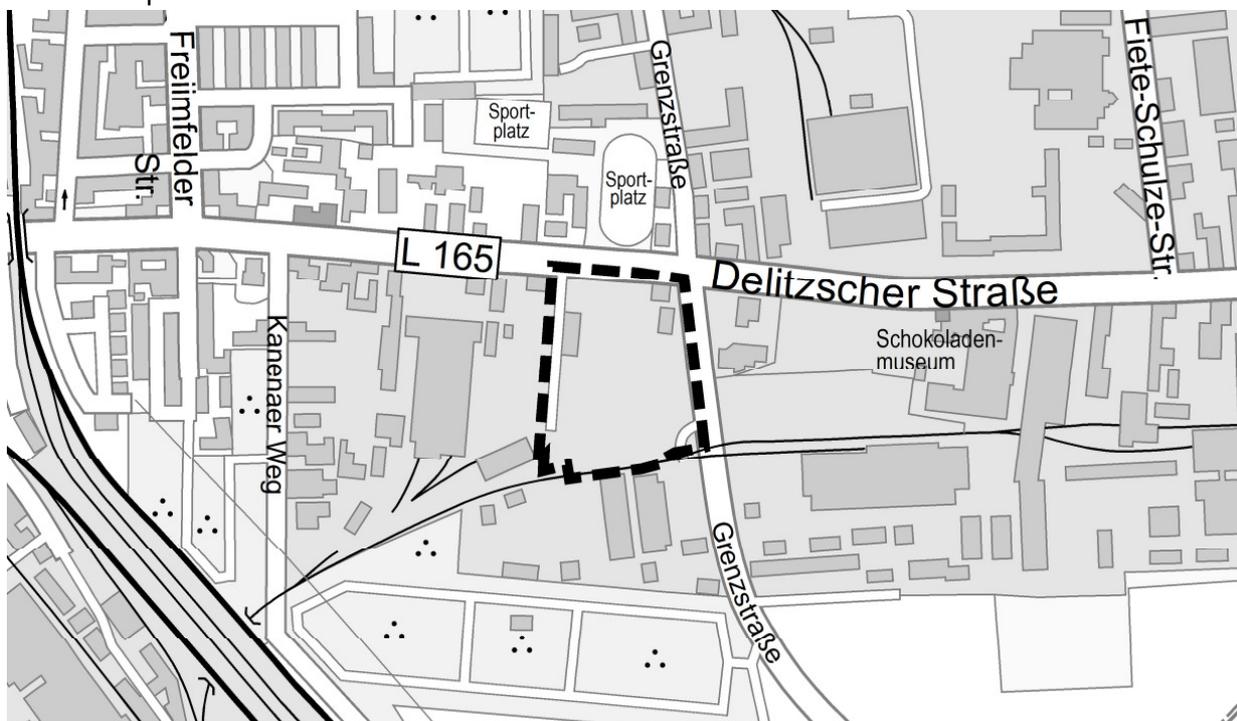
### Contra:

Die Planung entspricht nicht vollständig den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Dieses sieht vor, Neuansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetrieb in den Fachmarkttagglomerationen zu konzentrieren. Der Standort birgt zusätzliche Konflikte (u.a. Verkehr, Lärm) die im Planverfahren bewältigt werden müssen.

### Anlage:

- Anlage 1 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“
- Anlage 2 Prüfschema zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment

### Übersichtsplan



Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung