Die Sachdarstellung und Begründung wurde ergänzt und Anlage 4 hinzugefügt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/12297**
Datum: 04.12.2014
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: GB II Stadtentwicklung und Umwelt

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.03.2014 13.01.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.03.2014 28.01.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße„ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ aufzustellen.

2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in der Anlage 1 zu diesem Beschluss gekennzeichnete Gebiet und hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

3. Der Stadtrat billigt die in der Vorlage unter Punkt 2 genannten Planungsziele.

4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“
- Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

Ende 2012 stellte der Eigentümer des Grundstückes an der Hettstedter Straße, auf dem sich ein REWE-Markt befindet, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche des Marktes ermöglichen soll.
Grundlegendes Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgung im unmittelbar angrenzenden Wohnumfeld. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch [BauGB]), die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), sowie die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu berücksichtigen.

Die planungsrechtliche Umsetzung der Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden REWE-Marktes von ca. 800 m² auf 1.500 m² und damit eine Umwandlung eines Supermarktes in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist nach § 34 BauGB an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig.

Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Bruttogeschossfläche überschreitet 1.200 m²) außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Außerdem kann mit der geplanten Erweiterung eine Erhöhung der Schallemissionen verbunden sein. Bei einer nicht gesteuerten Entwicklung kann es daher zu Immissionskonflikten mit der angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung kommen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Daraus ergibt sich das Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Planungsziele

2.1 Städtebau

Um eine qualitative Verbesserung der Nahversorgung im Plangebiet zu erreichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es wird ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² festgesetzt. Dieser Einzelhandelsbetrieb beinhaltet eine Verkaufsfläche von 1.460 m² für den Vollsortimenter mit mindestens 95 % Lebensmittel bzw. Waren des täglichen/periodischen Bedarfs und 40 m² für einen Backshop.

2.2 Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung des Marktes ändert sich trotz der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche nicht. Sowohl für den Kunden- als auch für den Lieferverkehr erfolgt die Erschließung über die vorhandene Grundstücksanbindung Hettstedter Straße, welche mit einem Abstand von ca. 50 m ausreichend weit vom vollsignalisierten Knotenpunkt An der Magistrale/Hettstedter Straße/Nietlebener Straße entfernt ist.

Auf dem vorhandenen Parkplatz auf der Nordseite des Geländes stehen im direkten Zugangsbereich zum Kundeneingang 70 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Die vergrößerte Verkaufsfläche von 1.500 m² entspricht 21,4 m² Verkaufsfläche je Stellplatz und überschreitet somit geringfügig den Richtwert der Stellplatzsatzung von bis zu 20 m² Verkaufsfläche je Stellplatz für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Auf Grund der Lage des Marktes inmitten der Wohnbebauung und der guten ÖPNV-Anbindung kann hier von einem höheren Anteil nicht motorisierter Kunden ausgegangen werden. Deshalb ist die geringfügige Überschreitung des Richtwertes nicht nur vertretbar, sondern städtebaulich erwünscht.
Die Fahrradabstellanlage mit 7 Haltebügeln direkt neben dem Kundeneingang bleibt bestehen. Bei Bedarf wird das Angebot an weiteren Fahrradbügeln auf dem Parkplatz entsprechend erweitert.

Auch die vorhandenen Fußwegverbindungen zwischen der Magistrale im Norden und dem bestehenden Fußweg entlang der Westseite zum Parkplatz bleiben unverändert.

2.3 Umweltbelange

Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel eingestuft. Dementsprechend wurde nach Nr. 18.6.2 und 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des UVPG unter Anwendung der Kriterien aus Anlage 2 des UVPG durchgeführt. Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass zum derzeitigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse bzw. Anhaltspunkte vorliegen, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auslösen könnte. Folglich kann der Bebauungsplan wie vorgesehen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Es wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen.

Um negative Auswirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) auf die Bevölkerung zusätzlich zu der hohen Frequentierung der Straße An der Magistrale und der Hettstedter Straße auszuschließen, soll eine schalltechnische Untersuchung/Schallimmissionsprognose erarbeitet werden.

3. Planverfahren/Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Erweiterung soll der Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ aufgestellt werden.

Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist für das Plangebiet § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anwendbar. Da die Größe des Plangebiets lediglich 6.000 m² misst, muss keine Vorprüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden. Diese ist erst ab dem Schwellenwert von 20.000 m² gesetzlich vorgeschrieben. Es bestehen auch keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat [FFH]- und Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes für den Zeitraum von einem Monat erfolgen. Parallel dazu werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

4. Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt.

„Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Z 46)“

„Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (Z 47)“

Die Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel im Oberzentrum Halle (Saale) geht mit diesen Zielen konform.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion neu aufgestellt. Er wurde durch die Regionalversammlung am 27. Mai 2010 und am 26. Oktober 2010 beschlossen sowie durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli, 4. Oktober und 18. November 2010 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt.

Der Regionale Entwicklungsplan gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder. Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Wohngebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der FNP der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Das Planungsziel des Bebauungsplanes, ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO festzulegen, ist damit **nicht** aus dem wirksamen FNP entwickelt.

Gemäß § 13 a Abs. 2. Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der

räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung hat die Stadt Halle (Saale) ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das Ziele und Grundsätze enthält. Geplante Neubauten oder Erweiterungen von Einzelhandelsvorhaben sind dahingehend zu prüfen, ob diese Vorhaben mit diesen Zielen und Grundsätzen kompatibel sind.
Im Rahmen dieser Kompatibilitätsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters am Standort Hettstedter Straße in Halle-Neustadt mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitestgehend sowie mit den Grundsätzen in vollem Umfang kompatibel ist (siehe Anlage 3 Prüfschema).
Rechnerisch konnte insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens nachgewiesen werden, womit davon auszugehen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens – mit Ausnahme regelmäßig auftretender Streuumsätze und Streukunden – nicht wesentlich über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können.
Mit Blick auf den derzeitigen, untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbesatz im potenziellen Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens ist außerdem davon auszugehen, dass sowohl die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Neustadt als auch die wohnortnahe Grund- und Nahversorgungsfunktion im gesamten Stadtbezirk Halle-West nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere gegenüber dem Nebenzentrum Neustadt ist aufgrund der Stabilität der dort ansässigen Betriebe (u. a. SB-Warenhaus Real) ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten. ***Dies wird durch die städtebauliche Wirkungsanalyse vom Oktober 2014 bestätigt. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen in der Branche Nahrungs- und Genussmittel liegen aufgrund der Erweiterung des bestehenden REWE-Marktes immer noch nur bei maximal 5 % bezogen auf die umliegenden Nahversorgungsbetriebe (einschließlich denen im B-Zentrum Neustadt) und damit deutlich unter der 10 %-Schwelle, ab der man in der Regel von städtebaulichen Auswirkungen ausgehen kann.***
Geschäftsaufgaben oder gar eine Gefährdung des B-Zentrums Neustadt gehen von der Markterweiterung an der Hettstedter Straße nicht aus. Der um die geplante Verkaufsfläche erweiterte Markt in der Hettstedter Straße wird vielmehr als Vollversorger zu einer Qualitätsverbesserung des Angebotes in dem vorzugsweise von Lebensmitteldiscountern dominierten Umfeld in der westlichen Neustadt beitragen. Dies entspricht der Zielsetzung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, ein auch qualitätsmäßig ausgewogenes Angebot bereitzustellen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Das Vorhaben liegt im nach § 171 b Abs. 1 BauGB festgelegten Stadtumbaugebiet Neustadt in einem Erhaltungsbereich. Im Stadtumbaukonzept Neustadt wurde für das Handlungsfeld 15 Hettstedter Straße als Ziel formuliert: Aufgabe der Wohnnutzung, Ausbau einer extensiv gestalteten Grünachse, Einbindung der frei werdenden Flächen in die extensive Landschaftsachse zwischen der Magistrale und den Angersdorfer Teichen nach Gesamtkonzept. Diese Zielsetzung wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Soziale Stadt und Stadtumbau Ost
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet der Städtebauförderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans wiedersprechen nicht deren Zielen und Konzepten.

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2, südwestlich der Kreuzung An der Magistrale/Hettstedter Straße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück des jetzigen REWE-Marktes an der Magistrale und die unmittelbar südlich daran angrenzende, derzeit unbebaute Fläche und hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße An der Magistrale und im Osten durch die Hettstedter Straße begrenzt. Westlich und südlich wird es von Grünflächen des zwischen dem 1. und 5. Wohnkomplex gelegenen Grünzugs umgeben. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung in Plattenbauweise geprägt.
Das Plangebiet liegt ca. 500 m vom Zentrum Halle-Neustadts und ca. 4 km vom Stadtzentrum entfernt. In ca. 200 m Entfernung befindet sich an der Magistrale eine Straßenbahnhaltestelle.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 8. Mai 2013 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten das geplante Vorhaben auf Grund des verbesserten Warenangebots und der Verbesserung der kleinräumigen, wohnungsnahen Versorgungslage als familienverträglich.

7. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Kosten für das Planverfahren und für die Umsetzung trägt der Eigentümer des Grundstücks. Dieser plant die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die REWE Group.

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. 163 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 (u. a. Schallimmissionsgutachten).

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 verbundene hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Pro und Contra

Pro:

Die geplante Erweiterung soll der Sicherung der fußläufigen, wohnortnahen Grund- und Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittelvollsortiment) dienen. Ziel ist es ein Angebot oberhalb des Sortiments eines Discounters anzubieten, um damit die qualitative Aufwertung der Nahversorgung zu erreichen.

Contra:

Die Erweiterung des REWE-Marktes an dem Standort Hettstedter Straße ist nicht zwingend versorgungsnotwendig. Die rein quantitative Nahversorgung ist durch sechs weitere Märkte, allerdings alles Discounter, in dem für die Einwohner als fußläufig zumutbar definierten 600-m-Radius im Kerneinzugsbereich um den Standort Hettstedter Straße gesichert.

Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“
Anlage 2	Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“
Anlage 3	Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten
Anlage 4	**Städtebauliche Wirkungsanalyse**