



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00656**
Datum: 05.05.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.06.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.06.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 24 Halle- Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 24 "Halle-Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum" 1. Änderung aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,75 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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. 24 Halle- Bruckdorf

Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum, 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1. Planungsanlass

Im „Halleschen Einkaufspark“ (HEP) stehen derzeit insbesondere im Obergeschoss ca. 20 % der Gesamtmietfläche leer, was den Standort hinsichtlich seiner Tragfähigkeit an den Rand der Wirtschaftlichkeit führt. Durch das Centermanagement konnte zwar in den letzten Jahren der zu beobachtende Prozess des „Trading-down“ verlangsamt werden, jedoch ist die nachhaltige Sicherung der Zukunftsfähigkeit des HEP nur durch eine konsequente Nachvermietung der Leerstände des Einkaufszentrums zu erreichen.

Im Jahr 1995 wurden am Standort HEP ca. 28.400 qm Verkaufsfläche (VK) und davon ca. 26.500 qm für zentrenrelevante Sortimente bauordnungsrechtlich genehmigt. Zum Zeitpunkt der Eröffnung wurden davon nur ca. 26.500 qm VK realisiert bzw. genutzt, wovon rd. 23.200 qm VK auf zentrenrelevante Sortimente entfielen.

Abweichend davon wurden in dem 1995 rechtskräftig gewordenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 die tatsächlich bereits genehmigten Flächen nicht berücksichtigt und die Gesamtverkaufsfläche des HEP auf 26.000 qm, davon 18.300 qm VK für zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Mit der Umwandlung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen Bebauungsplan, der 2006 rechtskräftig geworden ist, wurden die Festsetzungen zur Größe der Verkaufsfläche übernommen.

Durch die Diskrepanzen zwischen den baulichen Gegebenheiten (zweigeschossige Ladenstraße mit jeweils ca. 20.000 qm Mietfläche) sowie den historischen Verkaufsflächen einerseits und den derzeit planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen andererseits ist aktuell am Standort eine Lage vorzufinden, welche die notwendige Umsetzung des Nachvermietungskonzeptes nicht möglich macht und so einem wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsfähigen Betreiben des HEP und einer Zukunftssicherung des Standortes entgegensteht.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Vermietungs- und Genehmigungssituation strebt der Eigentümer daher die Reaktivierung einer Verkaufsflächendimensionierung an, die in etwa der von 1995 bzw. der zum Zeitpunkt der Eröffnung entspricht.

Zielgröße ist eine Verkaufsfläche von insgesamt 28.400 qm, davon 24.500 qm VK für zentrenrelevante Sortimente.

1.2. Planungserfordernis

Die Größe der Verkaufsfläche ist bisher in der textlichen Festsetzung Nr. 2.0 geregelt. Da die Anpassung der bisher festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 26.000 qm auf 28.400 qm die Grundzüge der Planung berührt, ist ein Änderungsverfahren gemäß § 1 BauGB erforderlich. Gleichsam wird die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente

definiert.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 55/68, 55/71, 55/77, 55/79, 55/83, 55/86, 518 und 520 der Flur 2 der Gemarkung Kanena. Das Plangebiet hat eine Größe von 8,75 ha. Das Plangebiet wird im Nordosten und Nordwesten durch die Straße Deutsche Grube, im Südosten durch die Messestraße und im Südwesten durch die Leipziger Chaussee (Bundesstraße 6) begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

3. Planungsziele und - zwecke

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist es, die Verkaufsfläche im Bebauungsplan von 26.000 qm auf 28.400 qm, davon 24.500 qm VK für zentrenrelevante Sortimente, anzupassen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben in etwa auf dem Stand der am 17.05.1995 genehmigten Gesamtverkaufsfläche geschaffen werden.

Die Bebauungsplanänderung soll somit die Bestandssicherung des Standortes entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Umfang des genehmigten Bestandes festschreiben.

Zusätzlich soll in der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf die Hallesche Sortimentsliste verwiesen werden. Damit wird die Definition der zentrenrelevanten Sortimente in den Bebauungsplan übernommen.

3.2 Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Dies ist gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. 18.6.2 zum UVPG für ein Vorhaben ab einer Verkaufsfläche von 1.200 qm gegeben.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren für die Anpassung der Verkaufsflächen wird im "Vollverfahren", also mit einer jeweils zweistufigen Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, durchgeführt.

5. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) wurde 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.

Folgende Ziele des Landesentwicklungsplanes sind für den Bebauungsplan Nr. 24 relevant:

- Ziel 46: *"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. (...)"*
- Ziel 47: *"Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen."*
- Ziel 48: *"Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte*
- 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,*
 - 2. sind städtebaulich zu integrieren,*
 - 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,*
 - 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,*
 - 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen."*

Ziel 49: *Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.*

Die raumordnerische Prüfung der Ziele des Landesentwicklungsplans 2010 Sachsen-Anhalt und des Einzelhandelserlasses ergab folgende Ergebnisse:

- Der Konzentrationsgrundsatz wird durch die Lage in einem Oberzentrum erfüllt.
- Das Kongruenzgebot wird vom Vorhaben ebenfalls deutlich eingehalten, ca. 87 – 88 % des Umsatzes stammen aus dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums Halle (Saale). Der Umsatzanteil von außerhalb des ermittelten Einzugsgebiets wird aufgrund der vorherrschenden Wettbewerbssituation ebenfalls vorwiegend durch Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Oberzentrums generiert. Vor diesem Hintergrund ist das Kongruenzgebot deutlich eingehalten.
- Die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes werden erfüllt, da von dem Planobjekt keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in Halle (Saale) oder in anderen Gemeinden ausgehen. Das belegt ein Auswirkungsgutachten, das im Jahr 2014 erarbeitet worden ist. Zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstandorte werden durch das Nachvermietungskonzept des HEP kaum betroffen. Die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde wird nicht beeinträchtigt.
- Das Integrationsgebot wird formal nicht erfüllt, da der Standort als überwiegend autokundenorientierter Standort zu bewerten ist. Jedoch ist der Standort in den 1990er Jahren gezielt als Versorgungsstandort im Südosten der Stadt Halle (Saale) konzipiert worden, um die im Umfeld lebende Bevölkerung von Halle, aber insbesondere auch das östlich von Halle (Saale) gelegene Umland versorgen zu können. Diese

Versorgungsfunktion wird durch die hohe Bedeutung des Standortes im Bereich der Lebensmittelversorgung mit dem dort ansässigen Magnetbetrieb "Globus" unterstrichen. Durch die Konzeption des HEP als Einkaufszentrum, bei dem diese Versorgungsfunktion im Lebensmittelbereich durch klassische innenstadtrelevante Sortimente ergänzt wurde, war damit die Zielstellung verbunden, einen Versorgungsstandort auch für die mittel- bis langfristigen Sortimente im Südosten der Stadt Halle (Saale) zu etablieren. In diesem Zusammenhang ist im Fall des HEP von einem tradierten Einzelhandelsstandort zu sprechen, welcher durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Nachvermietungskonzeptes wirtschaftlich nachhaltig aufgestellt werden und dessen Zukunftsfähigkeit erhalten werden soll.

Zusammenfassend bleibt bei der raumordnerischen Prüfung festzuhalten, dass das Vorhaben den Zielen der Landesplanung nicht widerspricht.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle aufgestellt. Er wurde durch die Regionalversammlung 2010 beschlossen sowie durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt. Der Regionale Entwicklungsplan gibt unter Ziel 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder: "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 und mittleren Stufe zu binden."

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln. Das Plangebiet ist im FNP Halle (Saale) vom 10.09.1998 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" sowie zu geringen Teilen als gewerbliche Baufläche bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan kann insgesamt aus dem FNP entwickelt werden.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** beschlossen. 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.

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. "Die beiden Fachmarkttagglomerationen (Gewerbegebiet Neustadt und Magdeburger Chaussee / Trothaer Str.) und der Sonderstandort HEP weisen z.T. mit ungenutzten Freiflächen im räumlichen Kontext der bestehenden Standorte Freiflächenpotenziale für mögliche Einzelhandelsansiedlungen auf. Zudem existieren einzelne Leerstände, die durch Nachnutzung für eine Einzelhandelsnutzung zur Verfügung stehen könnten." Ferner wird jedoch auch erläutert, dass "eine Erweiterung dieser Standorte im Hinblick auf zentrenrelevante Randsortimente (...) jedoch stets die Gefahr einer wirtschaftlichen

Konkurrenzsituation zu den zentralen Lagen der Altstadt, der Neben- und Nahversorgungszentren oder der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und somit möglicher städtebaulicher Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionale Zentrenstruktur sowie die wohnortnahe Grundversorgung birgt. (Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, August 2013, S. 166).

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 und im Vorentwurf des **Landschaftsplans** von 1994 der Stadt Halle (Saale) sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautem Gebiet, keine spezifischen Aussagen getroffen.

Im **Verkehrspolitischen Leitbild** der Stadt Halle (Saale), das 1997 beschlossen wurde, wird die Leipziger Chaussee als Hauptverkehrsstraße/Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gekennzeichnet. 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.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die Belange von Kindern, Jugendlichen, Senioren und Familien beachtet. Das HEP ist barrierefrei errichtet; die Mall ist ausreichend breit, um das konfliktfreie Miteinander von Kunden mit Einkaufswagen, Kinderwagen, Rollstühlen und Rollatoren zu gewährleisten. Es sind Laufbänder, Rolltreppen und Fahrstühle vorhanden, um zwischen den Geschossen wechseln zu können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde für den nächsten Jour Fixe Familienverträglichkeit angemeldet.

7. Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

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 als Vorhabenträger.

Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 entstehenden oder verursachten Kosten durch den Vorhabenträger. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 sowie § 24 HOAI und ggf. erforderliche 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.

8. Pro und Contra

Pro:

Mit der planungsrechtlichen Anpassung der Verkaufsfläche an den bauordnungsrechtlichen genehmigten Bestand wird der Standort des HEP hinsichtlich seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit gesichert. Die gute Verkehrsanbindung und die konfliktfreie städtebauliche Situation ohne Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sprechen für die Sicherung

des Standortes.

Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Umsetzung der aktuellen Nachvermietungskonzeption des HEP ist im Jahr 2014 ein Sachverständigengutachten erarbeitet worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einer Gesamtbetrachtung der Rückwirkungen gegenüber dem gesamten zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt die Umsatzumverteilungsquote maximal 3 % beträgt und damit auf einem unkritischen Niveau liegt.

Vor dem Hintergrund der festgestellten Stabilität des Einzelhandelsstandortes Hauptzentrum Altstadt und der Attraktivität als Einzelhandelsstandort ist somit nicht von einer städtebaulichen Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Altstadt in Halle (Saale) auszugehen.

Insgesamt betrachtet lässt sich festhalten, dass das Nachvermietungskonzept des HEP für die Wiederbelegung von Verkaufsflächen hinsichtlich seiner Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt Halle (Saale) auch bei einer Gesamtbetrachtung der ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte keine städtebaulichen relevanten Rückwirkungen erwarten lässt und somit als verträglich mit den Einzelhandelsstrukturen der Stadt Halle (Saale) zu bewerten ist.

Contra:

Die Umsatzverteilungsquote kann maximal 3 % zu Lasten des Hauptzentrums Altstadt betragen. Durch die Anpassung der Verkaufsfläche kann sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 Halle- Bruckdorf, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungszentrum, 1. Änderung

Anlage 2: Zusammenfassung und abschließende Bemerkung des Sachverständigengutachtens zur Bewertung der Nachvermietungskonzeption des HEP in Halle (Saale), Dezember 2014