



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01468**
Datum: 08.02.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.03.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.03.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ in der Fassung vom 03.11.2015 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ in der Fassung vom 03.11.2015 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

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

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Planungsanlass und Verfahren

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 m² besitzen. Kernsortiment nach Hallescher Sortimentslistung ist das Sortiment „Baulemente, 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 Baumarkts 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.

Ein Baumarkt mit 9.800 m² 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.

Zudem ist die Festsetzung eines zweiten Geltungsbereichs im Bereich des Kanenaer Weges für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 166 wurde am 25.06.2014 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. V/2014/12641) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) 15/ 2014 am 09.07.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13/2015 am 30.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 08.07.2015 bis zum 10.08.2015 im Fachbereich Planen. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2015. Die darin vorgebrachten wesentlichen Inhalte waren folgende:

In der Stellungnahme der **oberen Raumordnungsbehörde (Referat 44 des MLV)** wird darauf verwiesen, dass die Planung nicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Dies wird damit begründet, dass in zentralen Orten die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen. Ansiedlungen dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. Weiter wird ausgeführt, dass die Planung den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und

Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) entgegensteht.

Die Stadt Halle hat dieses städtebauliche Konzept in die vorliegende Planung eingestellt und kommt, gestützt auf gutachterliche Untersuchungen, zu dem Ergebnis, dass das Konzept dem Bebauungsplan Nr. 166 nicht entgegensteht (*vgl. dazu u.a. Begründung Pkt. 4.1.6 und 6.5*).

Die **IHK** begrüßt die Verbesserung des Angebotsspektrums. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen zwingend auf die Vorgaben des Gutachtens begrenzt werden. Darüber hinaus gehen mit der Umsetzung der Planung weitere Flächen verloren, die im Flächennutzungsplan anteilig als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind.

Es trifft insoweit zu, dass durch die Inanspruchnahme der genannten Flächen für den Einzelhandel diese Flächen für eine andere gewerbliche Nutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen. Auch wenn eine Kompensation innerhalb des Stadtgebiets, d. h. die Neuausweisung von Gewerbeflächen, angesichts der engen Grenzen des Stadtgebietes und der Restriktionen für die Inanspruchnahme z. B. bisher unbebauter Flächen im Außenbereich nur eingeschränkt möglich ist, sollen mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des B-Planes Nr. 155 die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort in ausreichender Anzahl und Größe verfügbaren Brachflächen, künftig wieder zu nutzen. Reserveflächen gibt es auch noch in den Gewerbegebieten Ammendorf und Trotha.

Weitere vorgebrachte Themen (siehe Begründung Pkt. 7) beschäftigten sich weitestgehend mit Hinweisen zu technischen Inhalten und wurden soweit erforderlich oder hilfreich in die Planung und den Begründungstext aufgenommen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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:

Mit dem Planungsziel der Realisierung eines Baumarktes wird das Angebot an Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Halle-Ost gemindert.

Anlagen:

- Anlage 1 Planzeichnung
- Anlage 2 Begründung und Umweltbericht
- Anlage 3 Fachgutachten

Fachgutachten beinhalten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 166, Juli 2015
- Bestandsplan
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Hornbach Bau- und Gartenmarktes mit angeschlossenem Baustoff-Drive-In in Halle (Saale), August 2014
- Verkehrsplanerische und Verkehrstechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 166, April 2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 166, 16. April 2015
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, 29.04.2014