



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01531**  
Datum: 08.02.2016  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.03.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.03.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“  
              - Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“

## **Aufstellungsbeschluss**

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

#### **1.1. Planungsanlass**

An dem für die Neubebauung vorgesehenen Standort in der Akeleistraße in Halle-Neustadt ist bereits ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Dieser nutzt das Gebäude der früheren Schulspeisung der benachbarten Schule.

Ein Projektentwickler beabsichtigt, den bestehenden Verbrauchermarkt mit ca. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.120 m<sup>2</sup> inklusive ca. 80 m<sup>2</sup> Bäckerei/Café zu ersetzen. Der Neubau ist notwendig, weil die Bausubstanz des vorhandenen Marktes völlig verschlissen ist und heutigen Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung nicht mehr genügt (z. B. Belieferung, Schallschutz und Barrierefreiheit).

#### **1.2. Planungserfordernis**

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Ersatzneubaus für den Lebensmittelmarkt.

Da mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche = großflächiger Einzelhandel), ist hierfür die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel notwendig macht. Die Aufrechterhaltung und funktionelle Stärkung des Wohnkomplexentrums ist ein erklärtes Ziel der planerischen Überlegungen für die Neustadt.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, um den potentiellen Investoren einen möglichst großen Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung einzuräumen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

#### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt im Stadtviertel nördliche Neustadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 313, 82 und eine Teilfläche des Flurstücks 80. Er befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 0,44 Hektar.

#### **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage und die dazugehörigen Flurstücke in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist relativ zentral im Stadtteil Neustadt gelegen. Dieser wurde nach 1964 westlich der Altstadt neu errichtet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des kompakt bebauten Stadtgebietes. Es ist Teil des früheren „Wohngebietszentrums Tulpenbrunnen“, das allerdings laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft, jedoch dennoch der wohnortnahen Grundversorgung dient.

Es handelt sich somit um einen städtebaulich integrierten Standort, der zudem über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn, Bus) verfügt.

Die städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Westlich und südlich sind die Gebäude fünfgeschossig, östlich achtgeschossig und im Südosten markiert ein Punkthochhaus als städtebauliche Dominante das frühere Wohngebietszentrum am Tulpenbrunnen, das sich südlich an das Plangebiet anschließt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Lilienschule, eine Grundschule.

Die Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes ist mit Ausnahme des genannten achtgeschossigen Wohngebäudes saniert. Auch die beiden benachbarten Schulen (Lilienschule, Kooperative Gesamtschule „Wilhelm von Humboldt“) weisen einen guten Bauzustand auf.

Im Umfeld des Tulpenbrunnens sind weitere Nahversorgungs- (Discounter, Bäcker, Fleischer, Eiscafé), Dienstleistungs- (Friseur, Fahrradwerkstatt, Fitnessstudio, Reisebüro) und Gemeinbedarfseinrichtungen (Ärztelhaus) vorhanden.

## **3. Planungsziele und -zwecke**

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung im nordöstlichen Teil von Halle-Neustadt zu sichern und zu verbessern.

### **3.1 Nutzungsart- und ziele**

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen
- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale)
- Sicherung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

### **3.2 Grünordnerische Ziele**

- Strukturierung der Fläche durch Baumpflanzung
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Verbesserung der naturräumlichen Situation (Reduzierung der Versiegelung, Verminderung der Aufheizung)

### **3.3 Verkehrserschließung**

- Organisation der Verkehrserschließung in der Art, dass die gesetzlichen Anforderungen des Schallschutzes bei der Andienung des Lebensmittelmarktes und des Bäckers mit Café (Belieferung, Kundenverkehr) eingehalten werden.
- Sicherung von Flächen für notwendige Stellplätze

## **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Für das Plangebiet ist § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" anwendbar, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt. Der dabei zu berücksichtigende Schwellenwert für die Grundfläche liegt bei 20.000 m<sup>2</sup>. Da das Plangebiet eine Größe von ca. 4.560 m<sup>2</sup> hat, ist auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt:

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im kompakt bebauten Stadtgebiet und der bestehenden Bebauung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" sind keine Schutzgüter von der Planung betroffen.

Da jedoch mit der Planung der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) vorbereitet wird, erfolgte eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 UVPG. Im Ergebnis der Vorprüfung vom 30.10.2015 wird festgestellt, dass durch die Planaufstellung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Da der Bebauungsplan Nr. 172 nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt werden kann, ist dieser nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen (siehe dazu Pkt. 5.3).

## **5. Übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesentwicklungsplan**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und 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 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

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.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

„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 Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Oberzentrum Halle (Saale) geht mit diesen Zielen konform.

### **5.2 Regionalplan**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt. Er gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder.

In ihm finden sich darüber hinaus folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Im REP Halle wird unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 formuliert:

„Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.“

Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.“

Dementsprechend erfolgt die Entwicklung des Standortes im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan Nr. 172 berührt werden würde, werden nicht getroffen.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist der Standort des Lebensmittelmarktes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtungen (insgesamt ca. 1.120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon ca. 80 m<sup>2</sup> Bäcker mit Café) wird die Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entwickelt.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (vgl. hierzu Pkt. 4), kann er gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Daran ist lt. BauGB die Bedingung geknüpft, dass die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Dies hat im vorliegenden Fall die „Kompatibilitätsprüfung des Erweiterungsvorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) ergeben (Gutachterliche Stellungnahme Junker und Kruse, Juni 2014).

### **5.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) von 1997 ist das Plangebiet als Teil einer Wohnbaufläche dargestellt.

### **5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK – Stand 2007) 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.

Laut ISEK für die Stadtumbaugebiete (Stadtumbaukonzept Neustadt) liegt das Plangebiet in einem Erhaltungsbereich. Das für die Planung relevante Handlungsfeld 26 Am Tulpenbrunnen umfasst folgende Maßnahmen:

- Erhalt und Stärkung des Wohnstandortes einschließlich der Versorgungs-, Bildungs- und Freiraumangebote,

- Fortentwicklung der städtebaulichen Struktur
- Diversifizierung des Wohnungsangebotes,
- Neubau Seniorenstift, Kaufhalle am Tulpenbrunnen,
- bedeutender Schulstandort (Public-Private-Partnership-Modell/PPP-Modell),
- innere Grünverbindung Grüne Galerie-Tulpenbrunnen-Heide-Süd räumlich und gestalterisch stärken,
- Umsetzung von Projekten der Internationalen Bauausstellung (IBA)

## **5.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Da der geplante Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht innerhalb eines im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes festgelegten Nahversorgungszentrum liegt, war im Rahmen einer Kompatibilitätsprüfung nachzuweisen (vgl. Pkt. 5.3), dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung am Standort Akeleistraße mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitestgehend sowie mit den Grundsätzen in vollem Umfang kompatibel ist. Rechnerisch konnte vom Gutachter insbesondere die Nahversorgungsrelevanz des Erweiterungsvorhabens nachgewiesen werden, womit davon auszugehen ist, dass der Einzugsbereich des Vorhabens nicht über den fußläufigen Einzugsbereich hinausgehen muss, um die betriebswirtschaftlich notwendigen Umsätze generieren zu können.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen, untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes im potenziellen Einzugsbereich des Erweiterungsvorhabens kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass nicht zu erwarten ist, dass sowohl die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Neustadt als auch die wohnortnahe Grund- und Nahversorgungsfunktion im gesamten Stadtbezirk Halle West beeinträchtigt wird. Insbesondere gegenüber dem Nebenzentrum Neustadt ist aufgrund der Stabilität der dort ansässigen Betriebe (u. a. SB-Warenhaus) ein Umschlagen möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu befürchten.

## **5.7 Sonstige Planungen/Konzepte**

Sonstige Planungen und Konzepte für das Plangebiet liegen nicht vor.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Im Jour fixe Familienverträglichkeit am 17.11.2015 wurde das Vorhaben vorgestellt. Es wurde festgestellt, dass durch eine Aufwertung des Nahversorgers die anliegenden Wohnquartiere profitieren und stabilisiert werden. Das Vorhaben wird als familienverträglich eingeschätzt.

## **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 Grundstückseigentümer 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 entstehenden oder verursachten Kosten durch den Grundstückseigentümer. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 sowie § 24 HOAI und die notwendigen Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Grundstückseigentümer 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.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

Die Planung dient der Sicherung und qualitativen Verbesserung der verbrauchernahen Grund- und Nahversorgung im Stadtteil Halle-Neustadt und trägt damit zum Erhalt und zur Stärkung des Wohnstandortes bei.

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) auch insofern zu verzeichnen, als mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert werden.

### **Contra:**

Da der Neubau wie das Bestandsgebäude durch einen Discounter betrieben werden soll, trägt das Vorhaben nicht dazu bei, die discounterlastige Angebotsstruktur im Sinne eines umfassenden Betriebsformen- und Betriebsgrößenmixes zu verbessern. Der vorgesehene Discounter (Netto) hat allerdings ein wesentlich breiteres Sortiment mit geringerem Nonfood II Anteil als die ansässigen Discounter.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich

Anlage 2 Einzelhandelsgutachten