Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01716**
Datum: 27.07.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.09.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.09.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße" in der Fassung vom 04.07.2016 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße" in der Fassung vom 04.07.2016 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

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“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und -erfordernis
1.1. Planungsanlass
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.

1.2. Planungserfordernis
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, da die nähere Umgebung ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) darstellt.

Gemäß § 11 Abs. 3 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. Planungsziel
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.

In der Untersuchung für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Jahr 2010 wurde festgestellt, dass aus struktureller Sicht in Halle (Saale) ein umfassendes und differenziertes Betriebsangebot mit strukturprägenden Betrieben wie SB-Warenhäusern, Verbrauchermärkten, Supermärkten und Lebensmitteldiscountern vorzufinden ist. So waren annähernd 72 % der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet Discounter, insbesondere aber überwogen die Discounter in den Stadtbezirken West und Süd.
Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch unter anderem auch, dass diese sehr discountlastige Anbieterstruktur im Bereich Lebensmitteleinzelhandel qualitativ ausgewogener mit einem Schwerpunkt auf Vollsortimenter gestaltet wird. Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes

Nahversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Daher muss darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet zu schaffen bzw. zu erhalten.
Mit dieser Planung wird das Ziel verfolgt, durch das breitere Warenangebot die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung qualitativ zu verbessern.

3. Planverfahren/Öffentlichkeitsbeteiligung

Vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zur geplanten Erweiterung des Marktes an der „Hettstedter Straße“ wurde geprüft, ob das Vorhaben mit Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel ist.
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.
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.
Der um die geplante Verkaufsfläche erweiterte Markt in der „Hettstedter Straße“ wird zudem 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.

Dies schlägt sich in dem folgenden im Konzept formulierten Ziel nieder:

Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet.

Die Erweiterung des REWE-Marktes in der „Hettstedter Straße“ in einen großflächigen REWE-Vollversorger, verbunden mit einer Verkaufsflächenanpassung an die für einen großflächigen Vollversorger erforderliche Sortimentsvielfalt entspricht somit der Zielsetzung.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/12297).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 11.02.2015 erfolgt.

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.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekanntgemacht, dass das Planverfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Es wurde entschieden, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes für den Zeitraum von einem Monat durchzuführen. Dies erfolgte in der Zeit vom 04.09.2015 bis 05.10.2015. Parallel dazu wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2015 beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.
Der von der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd vorgebrachte Sachverhalt zu möglichen Funden von Gegenständen, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, wurden als Pkt. 5.5.3. in die Begründung aufgenommen.
Von der Energieversorgung Halle Netz GmbH übergebene informative Aussagen zur Elektroenergie-, Fernwärme- und Gasversorgung sind im Pkt. 5.4. der Begründung eingefügt worden. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührende Gas-Versorgungsleitung wurde als Hinweis in den Teil A des Bebauungsplanes übernommen.
Den von der Stadt Halle; Fachbereich Gesundheit, erbetenen Hinweis, auf die ein hohes allergenes Potential aufweisenden Sorten Birke, Hasel und Erle in der im Anhang 6 der Begründung empfohlenen Auswahl der Gehölze möglichst zu verzichteten, ist berücksichtigt worden.
Die von der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH gegebenen Informationen zur künftigen Erschließung des Plangebietes hinsichtlich der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sind in Punkte 5.4. und 5.5.2. der Begründung eingegangen.
Dagegen ist die Forderung der Halleschen Verkehrs-AG, sicherzustellen, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Linienverkehr im ÖPNV entstehen, nicht nachvollziehbar, weil weder der Kundenstellplatz vergrößert wird, noch die Zu- und Ausfahrten des Einzelhandelsbetriebes verändert werden.
Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

4. 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.

5. 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.

6. 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.
Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen oder Grünflächen entstehen nicht. Damit fallen für die Stadt auch keine zusätzlichen Unterhaltungskosten an.

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.

7. Pro und Contra

Pro:

Die geplante Erweiterung soll der Sicherung der fußläufigen, wohnortnahen Grund- und Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittelvollsortiment) dienen.
Aus struktureller Sicht ist eine Discountlastigkeit bei den Lebensmittelbetrieben vorzufinden. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch unter anderem auch, dass diese sehr discountlastige Anbieterstruktur im Bereich Lebensmitteleinzelhandel qualitativ ausgewogener mit einem Schwerpunkt auf Vollsortimenter gestaltet wird. Die Erweiterung des REWE-Marktes in der „Hettstedter Straße“ in einen großflächigen REWE-Vollversorger verbunden mit einer Verkaufsflächenanpassung an die für einen großflächigen Vollversorger erforderliche Sortimentsvielfalt, entspricht dieser Zielsetzung.

Contra:

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

Anlagen:

Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“
Anlage 2 Begründung, Fassung vom 04.07.2016

Weitere Informationen:

1_Schalltechnische Untersuchung, Fassung vom 12. August 2015
2_Gutachterliche Stellungnahme zur Kompatibilitätsprüfung, Fassung vom August 2012
3_Städtebauliche Wirkungsanalyse, Fassung vom Oktober 2014
4_Grundriss REWE-Markt, Fassung vom 12. Juni 2015
5_Schaubilder REWE-Markt, Fassung vom 12. Juni 2015
6_Rendering, Fassung vom 12. Juni 2015