



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01724**
Datum: 11.04.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.05.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.05.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“
 -Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom Februar 2016 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom Dezember 2016 wird gebilligt.

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. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“

- Satzungsbeschluss -

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1 Planungsanlass

Im Stadtteil Bruckdorf befindet sich unmittelbar angrenzend an den Halleschen Einkaufspark (HEP) und nördlich der Halle Messe das Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube. Dieses wird geprägt durch kleine und mittelständische Gewerbebetriebe sowie durch Einzelhandelseinrichtungen. Anlass der Planung ist die Absicht, einen bestehenden Fachmarkt zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu erweitern. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten für Einzelhandels- und Gewerbegebietsflächen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten entwickelt werden. Eine Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung soll mittels des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Der zu ändernde Bereich ist anteilig Bestandteil des Sonderstandortes HEP, der neben den zwei Fachmarkttagglomerationen in Trotha und in Neustadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen ist. Das dem Konzept zugrunde liegende Gutachten hatte im Ergebnis einer Analyse des halleschen Einzelhandels noch Ansiedlungsspielräume vor allem im Sortimentsbereich der Bau- und Möbelmärkte festgestellt.

1.2 Planungserfordernis

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine Überplanung derzeit sowohl gewerblich als auch durch Einzelhandelsbetriebe genutzter, jedoch noch nicht beplanter Grundstücksteile im Bereich des Gewerbebestandes Bruckdorf vorgesehen. Zudem soll mittels eines Angebotsbebauungsplanes die Bebaubarkeit und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke bauleitplanerisch definiert werden. Aufgrund des Umfangs der geplanten Einzelhandelsflächen ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel auf einer Teilfläche des Gebietes erforderlich.

2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ befindet sich im Südosten der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Bruckdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie der Bahn Halle-Leipzig
- im Osten/Südosten durch die Grenzen zum Bebauungsplan Nr. 133 (Photovoltaikfläche)
- im Süden durch die Erschließungsstraße „Deutsche Grube“

3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu ermöglichen. Zudem ist auf den verbleibenden Flächen die zulässige gewerbliche Nutzung planerisch zu steuern.

4. Zum Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.09.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ gefasst (Beschluss-Nr. V/2013/11889). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss ist im Amtsblatt Nr. 17 vom 16. Oktober 2013 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur Änderung des Bebauungsplans vom 4.11.2014 bis zum 5.12.2014 durchgeführt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 20 vom 24.10.2014 erfolgt.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 11. November 2014 erfolgt. Die Träger öffentlicher Belange wurden auch zur Äußerung zum Umfang und zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Eingegangene Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Plan ergänzt oder richtig gestellt, Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

Der Stadtrat hat am 24. Juni 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ bestätigt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2015/00659). Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Halle vom 30. Juni 2015 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 157 mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat vom 08. Juli 2015 bis zum 10. August 2015 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Auslegung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 1. Juli 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14. August 2015 aufgefordert.

Die im Rahmen der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die vorgebrachten abwägungsrelevanten Belange herausgearbeitet. Der entsprechende Beschlussvorschlag zu den abwägungsrelevanten Anregungen wurde dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden in der Vorlage Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“ in gleicher Sitzung vorab zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Stellungnahmen werden inhaltlich soweit sie den Planungszielen nicht entgegenstehen und das Gebot der Konfliktbewältigung berücksichtigt wurde, in den Bebauungsplan eingearbeitet. Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

5. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wurde am 13.3.2014 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe behandelt.

Das Vorhaben steht einer familienfreundlichen Stadtentwicklung nicht entgegen. Die Art des Vorhabens als großflächiger Einzelhandelsbetrieb berührt die Belange der Familienverträglichkeit nur untergeordnet.

6. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes HEP und des Messe-HandelsCentrums als einem der wichtigsten Gewerbestandorte des Stadtgebietes.

Durch die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an einem dafür im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Standort wird ein Beitrag zur Verbesserung des Angebotes in diesem speziellen Sortimentsbereich für die Einwohner der Stadt geleistet. Die Ansiedlung ist außerdem ein Beitrag zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, die die Stadt Halle (Saale) für das Umland zu übernehmen hat.

Contra:

Da die Ansiedlungen an der Bundesstraße B 6 erfolgen und mit Einzelhandelsnutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen verbunden ist, sind Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee nicht auszuschließen. Die Flächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe werden reduziert.

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbebestandsgebiet Deutsche Grube“, Stand Dezember

2015

Anlage 2 Begründung zur Satzung, Stand Februar 2016