



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02256**  
Datum: 17.10.2016  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.11.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.11.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung in der Fassung vom 14.09.2016
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung in der Fassung vom 14.09.2016 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. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“

### **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

##### **1.1 Planungsanlass**

Die Planung wird notwendig, weil ein Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Vogelweide durch einen Neubau mit einer etwas größeren Verkaufsfläche zu ersetzen.

Das ist erforderlich, weil die Bausubstanz des vorhandenen Marktes verschlissen ist und heutigen Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung nicht mehr genügt (z. B. Belieferung, Schallschutz, Barrierefreiheit).

Aus vorgenannten Gründen hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 25. September 2013 den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

##### **1.2 Planungserfordernis**

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit der geplanten Vergrößerung des Lebensmittelmarktes und damit der Planungsziele umgesetzt werden können. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufseinrichtung (1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt zuzüglich Bäcker/Café) wird eine Größenordnung erreicht, die dem Begriff der Großflächigkeit entspricht. Die Planung fügt sich somit nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden. Durch den zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehr sind Auswirkungen für das Umfeld zu erwarten. Daher ist für die beabsichtigte Planung an dem Standort Vogelweide, an dem sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude befinden, eine besonders detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens werden die Kriterien, die negative Auswirkungen für das Umfeld auslösen können, untersucht. Entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan zur Vermeidung der negativen Auswirkungen bieten Rechtsicherheit bei der Umsetzung des Vorhabens.

#### **2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) südwestlich der Kreuzung Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide/ Damaskestraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle	3	34/50	
Halle	3	34/51	
Halle	3	34/94	Teilfläche
Halle	3	2291	Teilfläche
Wörmlitz	7	220	Teilfläche
Wörmlitz	7	218	Teilfläche

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 45 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7, bzw. um die ca. 25 m nach Norden verschobene nördliche Kante der an der Elsa-Brändström-Straße gelegenen Kundenparkplätze,
- im Osten durch die ca. 11 m verschobene östliche Kante des zwischen Pekinger Straße und Vogelweide verlaufenden Gehweges und die westliche Fahrbahnkante der Elsa-Brändström-Straße,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 216 und 217 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7 bzw. die nördliche Gehwegkante des Fliederwegs,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1938/31 der Gemarkung Halle, Flur 3 und 45 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen einbezogen, die die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Anbindung an die Elsa-Brändström-Straße und die erforderliche Neuordnung bzw. Regelung der Erschließung für alle Verkehrsarten umfassen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen, die der Begründung beigelegt ist.

### 3. Planungsziele

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Regelungen der Zulässigkeit der Nutzungen
- Erhalt und Stärkung des Nahversorgungszentrums zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in der nördlichen Südstadt
- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes
- Sicherung der Erschließung
- Einbindung in das Fußwegenetz der Stadt Halle (Saale)

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich prägnanter Lage in der Nähe der Kreuzung Vogelweide/Elsa-Brändströmstraße/Damaschkestraße. Dieser Bereich ist ein wichtiger Versorgungs- und Kommunikationspunkt für den Stadtteil. Die umgebende Wohnbebauung weist auf der Nordseite der Vogelweide, auf der Ostseite der Elsa-Brändström-Straße und in

der Damaschkestraße eine hohe gestalterische Qualität auf, die durch die in jüngster Vergangenheit erfolgten Sanierungen noch gesteigert wurde. Ein Anliegen der Planung ist es, mit einem hochwertig gestalteten Baukörper des Nahversorgungsmarktes eine Aufwertung des Standortes insgesamt zu erreichen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) wurde ein System von zentralen Versorgungsbereichen, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten, definiert. In diesem Zentrensystem wird dem Standort „Vogelweide“ die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Als Entwicklungsziel für die Nahversorgung wird unter Pkt. 8.1.5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes genannt.

Die zulässige Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes in diesem Nahversorgungszentrum soll auf maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zuzüglich Bäcker/Café) festgesetzt werden, um den Planungsabsichten des Vorhabens gerecht zu werden, aber auch um keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erhalten. Die Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes als Vollversorger unterstützt das übergeordnete Planungsziel der Stadt Halle (Saale), das Nahversorgungszentrum zu stärken.

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des geplanten Lebensmittelmarktes so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes gerecht werden. Deshalb soll sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung über die Elsa-Brändström-Straße und die hier vorhandenen Parkplätze erfolgen.

Das Plangebiet wird von einem stark frequentierten Fußgängerstrom zwischen Fliederweg/ Pekingener Straße und Vogelweide gequert, da es die Verbindung zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet und dem Kreuzungsbereich Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide herstellt. Dort befinden sich sowohl die Straßenbahnhaltestellen als auch weitere Versorgungseinrichtungen.

Da der Fußgängerstrom die geplante Zufahrt zum Lieferhof quert, sind verkehrsorganisatorische und straßenraumgestalterische Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Konflikten zwischen Anlieferung und Fußgängern erforderlich.

#### **4. Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss war ein Antrag des Vorhabenträgers vom 25. September 2013 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorausgegangen.

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Mit einer Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> und keinen erkennbaren Auswirkungen auf Schutzgebiete sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben. In diesem Verfahren kann gemäß §13 Abs. 2 und 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Umweltprüfung abgesehen werden. Davon wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

Mit dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Stadtplatz ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Größe

der Verkaufseinrichtung (1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt zuzüglich Bäcker/Café) wird die Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um einen Ersatzneubau für einen seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelmarkt handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss der Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Für die Berichtigung ist keine gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet kann nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt werden.

## **5. Familienverträglichkeit**

Die Durchführung einer Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

## **6. Pro und Contra**

### **Pro:**

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen. Damit ist der planerische Rahmen zur Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung für die Wohngebiete in der nördlichen Südstadt von Halle (Saale) gegeben.

Die Neuordnung des Lebensmittelmarktes steht im Einklang mit der Funktion des Plangebietes als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete. Der zentrale Nahversorgungsbereich wird gestärkt und damit auch das Zentrumsystem der Stadt Halle (Saale) insgesamt.

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern. Mit den geplanten, dem Bäcker zugeordneten Sitzbereichen wird der Lebensmittelmarkt noch stärker als bisher als Kommunikationspunkt im Wohngebiet fungieren.

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da der vorhandene Lebensmittelmarkt lediglich durch einen Neubau ersetzt wird. Da im Zusammenhang mit dem Neubau vorgesehen ist, dass die Anlieferung ausschließlich von der ohnehin stark befahrenen Elsa-Brändström-Straße aus erfolgt, wird sich das Verkehrsaufkommen in der Pekinger Straße und im Fliederweg reduzieren.

Da einerseits der neue Markt, der den bisherigen Markt am gleichen Standort ersetzt, ebenfalls im Wesentlichen nur Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahrnimmt und andererseits eine große Dichte von Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Standortes (z. B. Beesener Straße, Liebenauer Straße, Damaschkestraße) zu verzeichnen ist, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit größeren Kundenströmen als im Bestand zu rechnen.

Auch hinsichtlich der Schallemissionen ist mit Umsetzung der Planung eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand verbunden.

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) insofern zu verzeichnen, dass durch den geplanten Neubau vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

### **Contra:**

Negative Auswirkungen auf den in der Damaschkestraße vorhandenen Markt (REWE) sind nicht völlig auszuschließen, jedoch gefährden sie weder die Existenz dieses Marktes noch

die Nahversorgung im Gebiet, die durch das Nahversorgungszentrum und weitere dezentrale Lebensmittelmärkte gesichert wird. Zudem ist dem Standort Damaschkestraße keine schützenswerte Funktion im hierarchischen Zentrensystem zugewiesen.

**Anlagen:**

- Anlage 1      vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 2      Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3      Entwurf Begründung
- Anlage 4      Schallgutachten