



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02266**  
Datum: 03.01.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.02.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 Westlicher Bereich  
Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 03.12.1998) zu ändern (1. Änderung).
2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellte Fläche. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 mit ca. 4,64 ha.
3. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.
4. Die 1. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 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.  
Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BAUGB mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Vorhaben- Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt,  
1. Änderung“

### **Aufstellungsbeschluss**

#### **1. Planungsanlass und –erfordernis**

##### **1.1 Planungsanlass**

Die direkt an der Haupteerschließungsstraße des Stadtteils Neustadt „An der Magistrale“ gelegene Fläche des bestehenden Einkaufszentrums Neustadt Centrum mit einer Fläche von ca. 4,64 ha nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Neustadt mit aktuell ca. 45.200 Einwohnern ein.

Das Neustadt Centrum ist ein klassisch aufgestelltes, überwiegend filialisiertes Einkaufszentrum mit drei großflächigen Ankermietern. Planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Vorhabens ist der am 03.12.1998 in Kraft getretene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine maximale Verkaufsfläche von 14.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgte eine pauschale Annahme von Nebenflächen mit einem bestimmten Prozentsatz.

Dadurch wurde ein höherer Nebenflächenanteil ausgewiesen und genehmigt als er für den nachfolgenden Bedarf der Mieter erforderlich war. Über die Jahre erfolgte, faktisch durch die Reduzierung der Nebenflächen eine Erhöhung der Verkaufsflächen.

Im Zuge der Veräußerung des Einkaufszentrums beantragten der bisherige und der neue Grundstückseigentümer gemeinsam die Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Stadt Halle, um eine Harmonisierung der Festsetzungen mit den tatsächlichen Verhältnissen zu erreichen.

##### **1.2 Planungserfordernis**

Entsprechend des umfassenden Aufmaßes der im Ist-Zustand tatsächlich vorhandenen Verkaufsflächen durch den Vorhabenträger und verifiziert durch den Plangeber, wurde eine tatsächliche Verkaufsfläche von 15.766 m<sup>2</sup> erhoben. Um eine städtebaulich verträgliche Obergrenze der Verkaufsfläche festzusetzen, die sich an der tatsächlichen Verkaufsfläche orientiert, ist gemäß § 1 BauGB eine Änderung des Planes erforderlich.

In dem im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle ist das Plangebiet Teil des zweigeteilten Zentralen Bereichs Neustadt, der sich aus der Neustädter Passage im östlichen Bereich und dem Neustadt Centrum im westlichen Bereich zusammensetzt. Im Konzept hat der Versorgungsbereich eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West und zum Teil darüber hinaus für die angrenzenden westlichen Umlandkommunen<sup>1</sup>. Entwicklungsziel ist die Sicherung der Funktionalität (u.a. Angebotsformen, Branchenmix) und Zentralität (u.a. qualitative und quantitative Angebotsausstattung) für das Nebenzentrum. Zur Stärkung des Nebenzentrums soll dieses als Vorranggebiet für die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortiment dienen, ohne das Hauptzentrum Altstadt zu schwächen (1, S.178). Dabei soll allerdings keine Erweiterung der Verkaufsflächen im Neustadt Centrum erfolgen (1, S. 203).

Die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

##### **Räumlicher Geltungsbereich/städtebauliche Situation**

<sup>1</sup> Stadt Halle, Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, erarbeitet durch Junker und Kruse, Dortmund, August 2013, S. 203

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

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von 4,64 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straßen Am Bruchsee und Albert-Einstein-Straße, im Osten durch die Neustädter Passage, im Süden durch die Straße An der Magistrale und im Westen durch die Straße Am Bruchsee sowie die Grundstücke der Bebauung Am Bruchsee 4, 6, 12 und 14 begrenzt

## **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt. Er umfasst den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 vollständig.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Im Plangebiet befindet sich die vollständig realisierte Baulichkeit des Neustadt Centrums. Südlich und westlich grenzt Wohnbebauung und ein Verwaltungsgebäude, nördlich Freiflächen und im Osten der Hauptplatz der Neustädter Passage mit anschließenden Geschäften und Verwaltungseinrichtungen.

## **Planungsziele und -zwecke**

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

Mit der Änderung des seit dem 03.12.1998 rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ist beabsichtigt, die Festsetzung der Verkaufsfläche mit dem tatsächlichen Bestand von 15.766 qm Verkaufsfläche zu harmonisieren. Festgesetzt werden soll, dass die bauplanungsrechtlich festgesetzte Verkaufsfläche im Plangebiet die Größe von 16.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die bisherige textliche Festsetzung D Verkaufsflächen soll entsprechend geändert werden. Negative Auswirkungen auf das restliche Nebenzentrum sind nicht zu erwarten, da diese zusätzlichen Flächen schon seit mehreren Jahren im Bestand vorhanden waren und als Verkaufsfläche genutzt worden sind. Der reale Zuwachs ist nur die Differenz von den 234 m<sup>2</sup> zwischen den vorhandenen 15.766 m<sup>2</sup> und der geplanten Festsetzung von 16.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht 1,5 % der vorhandenen Verkaufsfläche. Diese sehr geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche widerspricht nicht der Handlungsempfehlung der Nichterweiterung der Verkaufsflächen für das Neustadt-Center des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (S. 203). In der gutachterlichen Stellungnahme (Anlage 3) zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung wird die Verträglichkeit dieser marginalen Erweiterung bestätigt.

Weiterhin ist die maximale Gesamtverkaufsfläche für einzelne Waren-/Sortimentsgruppen in dieser textlichen Festsetzung festzusetzen. Gemäß der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist dies erforderlich, um negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt und den Umlandgemeinden auszuschließen. Das stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand dar, da jetzt theoretisch die gesamte zulässige Verkaufsfläche auch von einer einzigen Waren-/Sortimentsgruppe ausgeschöpft werden könnte, was zu großen negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt und/oder andere Zentren führen würde.

Diese geplanten Änderungen sichern die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Umsetzung des von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

### 3.2 Grünordnerische Ziele

Entlang der Straße „An der Magistrale“ sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Bäume zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzt. Die Neupflanzungen konnten nicht realisiert werden, da unter den geplanten Baumstandorten Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen verlaufen. Da diese geplanten Baumpflanzungen Bestandteil des Ausgleichskonzeptes waren, können sie nicht ersatzlos entfallen. Sie sollen über eine textliche Festsetzung an einem anderen Standort neu eingeordnet werden.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die bisherige Verkehrserschließung bleibt erhalten. Im Rahmen der 1. Änderung ist zu prüfen, ob aus der Anpassung der Verkaufsfläche an den tatsächlichen Bestand eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens resultiert. Wenn dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob die vorhandenen Verkehrsanlagen diese Erhöhung kapazitiv bewältigen und ob diese Erhöhung zu Immissionskonflikten an schutzwürdiger Bebauung in der Umgebung führt.

## 4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei dem zu ändernden Plan handelt es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz. Dieser Plan ist nach § 233 Abs. 3 BauGB in aktuelles Planungsrecht übergeleitet worden. Das bedeutet, dass dieser Plan nach geltendem Recht die Qualität eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB hat und damit nach § 1 Abs. 8 BauGB änderbar ist.

Dieses Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die im § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Die nach § 3c Abs. 1 Satz 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) erforderliche allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Von der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie **der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB abgesehen.

Grundlage und Teil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Vorhaben, in diesem Fall die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 16.000 m<sup>2</sup> und die Pflanzung der Bäume. Vor Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen.

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsplan

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Laut Ziel Z 25 des **Landesentwicklungsplans** (LEP) vom 16. Februar 2011 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.

### 5.2 Regionalplan

Im **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle (REP Halle) vom 8.10.2010 werden unter Punkt 6.19. drei Grundsätze zum Umgang mit Handel und Dienstleistungen formuliert. Dabei soll erstens eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung sichergestellt werden, zweitens die Urbanität der Städte und Gemeinden durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden und drittens Angebotsformen, die den sich verändernden demografischen Verhältnissen besser Rechnung tragen, unterstützt werden.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle sieht im **Flächennutzungsplan** (FNP) (rechtskräftig seit dem 10.09.1998) für das Plangebiet die Entwicklung von gemischten Bauflächen vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest. Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem FNP entwickelt.

### 5.4 Landschaftsrahmenplan

Weder in der Fassung von 1997 noch in der Fortschreibung von 2013 sind im Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet, neben der Darstellung als bebautem Gebiet, konkrete Entwicklungsziele genannt. Allgemein gilt für den Stadtteil Neustadt (Teilraum 16) u. a. das Ziel, die stadtklimatischen Bedingungen durch Maßnahmen der Grüngestaltung zu verbessern und von einer weiteren Verdichtung abzusehen.

### 5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) 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. Im ISEK ist die Errichtung des Neustadt Centrums als einer der wesentlichen Bestandteile der Aufwertung des Neustädter Zentrums genannt.

Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762). Im vorliegenden Entwurf wird im Teilraumkonzept Hallescher Westen als Ziel ausgeführt: „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels und der Nahversorgung“ (S. 210). Im Stadtumbaukonzept Neustadt werden folgende relevanten Ziele benannt, die Bezug zum Vorhaben haben: städtebauliche Qualifizierung von Stadtteilzentren, prioritäre Entwicklung der Kernbereiche, Ansiedlung höherwertiger Einzelhandelsangebote sowie Schutz und Stärkung der Zentrenfunktion (S. 210 ff.).

### 5.6 Sonstige Planungen/Konzepte

Die Stadt Halle hat ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 beschlossen. Die zu ändernde Teilfläche liegt in der räumlichen Abgrenzung des Nebenzentrums Neustadt. In der beigefügten gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Neustadt Centrums (Anlage 3) wird nachgewiesen, dass von der geplanten Erweiterung keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind, auch nicht für die weiteren Teile des Nebenzentrums Neustadt (Passage). Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes Halle-Neustadt und dem Maßnahmenggebiet Soziale Stadt. Aus diesen Entwicklungskonzepten ergeben sich keine Einschränkungen für das Plangebiet.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planänderung im Einklang mit den vorgenannten übergeordneten und Fachplanungen.

## 6. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 08.08.2016 wurde das Vorhaben im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Änderung keinen unmittelbaren Einfluss auf die Belange der Familienverträglichkeit hat. Es verändert sich an der bereits bestehenden

Situation nichts. Somit gibt es keine Auswirkungen auf die Interessen und Bedürfnisse von Familien.

## **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 Vorhabenträger übernommen.

Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 entstehenden oder verursachten Kosten durch den Vorhabenträger. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 (5) sowie § 24 HOAI und die eventuell notwendigen Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Vorhabenträger die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen 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 Stärkung des Einzelhandelsstandortes Zentrum Neustadt mit seiner Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West und zum Teil darüber hinaus für die angrenzenden westlichen Umlandkommunen. Es erfolgt im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes lediglich ein Abgleich der planerischen Festsetzungen mit dem bereits seit Jahren realisierten Bestand.

Da die Änderung des Bebauungsplans gemäß gutachterlicher Stellungnahme aus dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt wird, sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle und insbesondere auf die Innenstadt nicht zu befürchten.

### **Contra:**

Die Bauleitplanung schafft nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt und Betrieb des Neustadt Centrums, die Ansiedlung zugkräftiger Geschäfte bleibt aber den Regularien des Marktes vorbehalten.

### **Anlagen:**

- Anlage 1      Übersichtsplan
- Anlage 2      Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung“
- Anlage 3      Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Neustadt Centers, Büro Junker und Kruse, Dezember 2016