



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02270**
Datum: 01.11.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	01.12.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	14.12.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung in der Fassung vom 18.08.2016 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung in der Fassung vom 18.08.2016 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. 1 Gewerbegebiet Neustadt,

2. Änderung

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und – erfordernis

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt wurde am 29.05.1996 (Beschlussnummer 96/I-20/373) als Satzung beschlossen. Für das Gewerbegebiet Halle-Neustadt besteht der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung, welcher den Bebauungsplan Nr. 1 in seinem Geltungsbereich vollständig ersetzt und insgesamt auf einer Fläche von 118 ha eine gewerbliche Nutzung festsetzt (Satzungsbeschluss IV/2006/05584 vom 21.06.2006). Lediglich im Norden des Gewerbegebietes im Übergangsbereich zur Wohnbebauung in Halle-Neustadt wurden zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel der Sortimente Möbel- und Teppichhandel festgesetzt. Auf zwei weiteren Grundstücken wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. In diesem sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO zulässig. Allgemein zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, allerdings nur in den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten Baustoffhandel, Baumarkt, Gartencenter und Autohandel. Zudem können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden. Im Bereich des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes wurde nach dessen Leerzug durch Insolvenz, der Immobilienbestand veräußert. Im Zuge dessen wurde die sich im Gewerbegebiet Halle-Neustadt befindliche Immobilie durch eine Möbelhandelskette erworben, die den Bestand in einen Möbelmarkt umnutzen möchten. Die Umnutzung des ehemaligen Baumarktes in einen Möbelmarkt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gedeckt. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist es Ziel, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer der definierten Fachmarkttagglomerationen ansiedeln (Grundsatz 3). Der Teilbereich des Gewerbegebiets Halle-Neustadt, in dem sich auch die betroffenen Grundstücke befinden, ist als Fachmarkttagglomeration dargestellt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7 und 8 der Flur 10 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 2,6 Hektar. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Zscherbener Landstraße, im Süden und im Westen durch die Porphyrrstraße und im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 9 der Flur 10 der Gemarkung Halle-Neustadt begrenzt.

3. Planungsziele und -zwecke

Um eine qualitative Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Teilgebietsänderung ist beabsichtigt, in einem Teil des Plangebietes, auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-

zentrenrelevanten Kernsortimenten zu ermöglichen. Diese sollen sich in einer der definierten Fachmarkttagglomeration ansiedeln. Der Teilbereich des Gewerbegebietes Halle- Neustadt, in dem sich die betroffenen Grundstücke befinden, ist als Fachmarkttagglomeration dargestellt.

Ziel ist die:

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Möbel sowie eines Bau- und Gartenmarktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Begrenzung der Verkaufsfläche auf 7.000 m²,
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente,
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB,
- Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB,
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes) für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. Deshalb wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Familienverträglichkeitsprüfung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 8. Mai 2015 auf dem jour fixe Familienverträglichkeit behandelt. Im Ergebnis des Jour fixe wurde die Beseitigung eines Leerstandes und die Belegung des Standortes als familienverträglich beurteilt, denn es erweitert das Sortimentsspektrum für das Einzugsgebiet Neustadt. Darüber hinaus können neue Arbeitsplätze geschaffen und der Gewerbestandort aufgewertet werden.

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.

Da keine zukünftig öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit der Planung geschaffen werden, entstehen für die Stadt auch keine zusätzlichen Herstellungs- und Unterhaltskosten.

7. Pro und Contra

Pro:

Mit der planungsrechtlichen Anpassung wird die Fachmarkttagglomeration Neustadt gestärkt und ein Leerstand im Gewerbegebiet Neustadt beseitigt. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle konstatiert für die Gesamtstadt eine, wenn auch geringe, Versorgungslücke u.a. für die Warengruppen Wohneinrichtung, Möbel und Elektro/Leuchten. Diese wird durch das Vorhaben verringert und erhöht damit die Zentralitätskennziffer der Gesamtstadt.

Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Umnutzung des Bestandes wurde eine Gutachterliche Stellungnahme (Anlage 3) erarbeitet, die nachweist, dass die Errichtung eines Möbelmarktes mit Begrenzung der zentrenrelevanten Hauptsortimente an dieser Stelle keine relevanten Auswirkungen auf die Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche hat.

Die gute Verkehrsanbindung und die konfliktfreie städtebauliche Situation ohne Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sprechen für die Sicherung des Standortes.

Durch die Wiedernutzung der bestehenden Baulichkeiten erfolgt die Beseitigung eines Leerstandes und damit eine Aufwertung des Gewerbegebietes Neustadt.

Contra:

Mit der zusätzlichen Zulassung eines Möbelmarktes vergrößert sich die Wettbewerbssituation für die anderen Anbieter.

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung in der Fassung vom 18.08.2016, Planzeichnung
- Anlage 2 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung in der Fassung vom 18.08.2016, Begründung
- Anlage 3 Verkehrsuntersuchung in der Fassung vom 03.02.2016
- Anlage 4 Gutachterliche Stellungnahme Neuansiedlung eines Möbelmarktes in Halle-Neustadt, in der Fassung vom Februar 2016