



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02272**
Datum: 27.10.2016
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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 "Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße" aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan | Nr. 177

„Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Planungsanlass

Der Betreiber eines SB-Warenhauses im Halleschen Einkaufsmarkt (HEP) in Halle-Bruckdorf möchte entsprechend seines geänderten Betreiberkonzeptes mit zusätzlichen Lebensmittel-Produktionsstätten vor Ort (Bäckerei, Fleischerei) an der Dieselstraße ein neues SB-Warenhaus errichten. Mit einer kleinen Ladenzone und einem Restaurant soll das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.170 m² umfassen. Gegenüber den vorhandenen Verkaufsflächen im HEP soll sich der Anteil des Non-Food-Bereichs zu Gunsten des Lebensmittelbereichs reduzieren. Mit den zusätzlichen Produktionsstätten vor Ort werden gegenüber dem bisherigen Betrieb auch neue Arbeitsplätze geschaffen.

Im HEP ist dieses Konzept mit den vorhandenen baulichen Einschränkungen nicht umsetzbar. Sollte ein neuer Standort in Halle nicht zu Stande kommen, hat der Betreiber angekündigt die Stadt Halle zu verlassen.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

1.2. Planungserfordernis

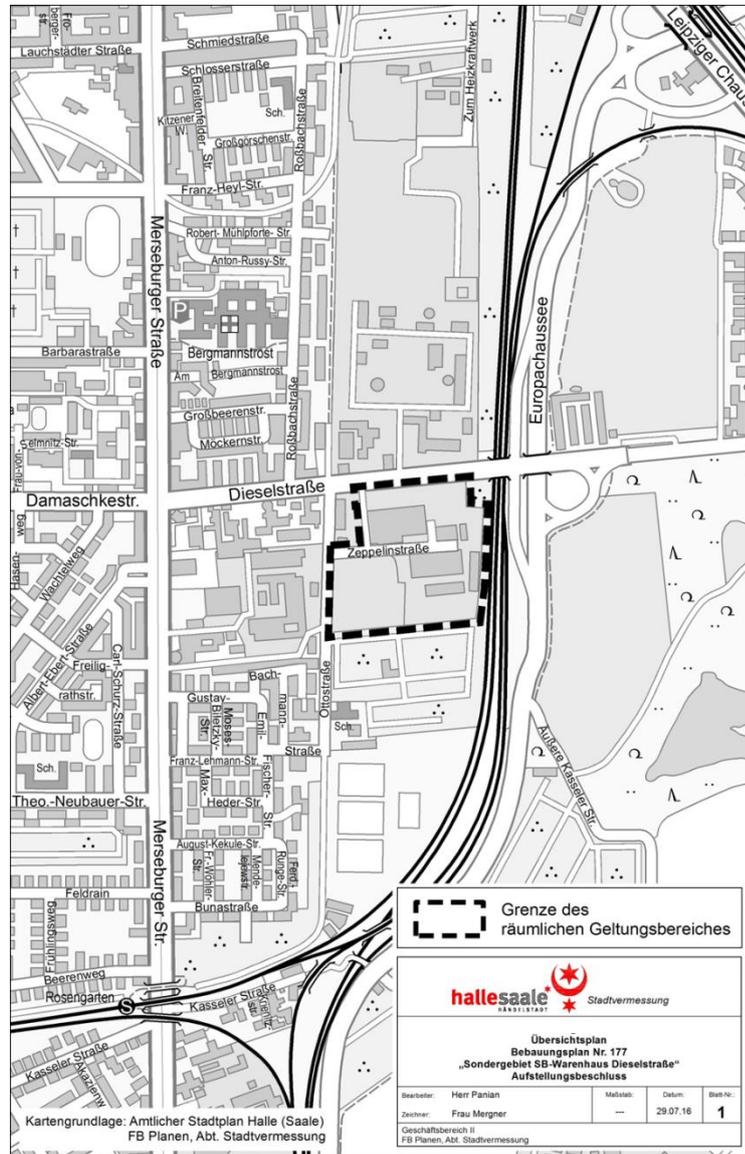
Ein SB-Warenhaus mit ca. 9.170 m² Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach BauNVO nur in Kerngebieten (z.B. in der halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächigem Einzelhandel zulässig. An dem geplanten Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Sondergebiet Einzelhandel erforderlich. Eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht möglich, da die Zulassungsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 1 BauGB (in der näheren Umgebung befinden sich großflächigen Einzelhandelsbetriebe) oder § 34 Abs. 2 BauGB (die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet oder einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel) nicht erfüllt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Halle-Süd, in einer Entfernung von ca. 3 km vom Stadtzentrum an der westlichen Dieselstraße. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 5 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 90.000 m².

Übersichtsplan



2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch die Dieselstraße, im Osten durch Flächen der Deutschen Bahn, im Süden durch die Kleingartenanlage Fortschritt und im Westen durch die Ottostraße begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird maßgeblich von einem leerstehenden ehemaligen Baumarkt an der Dieselstraße und weiteren leerstehenden Gebäuden geprägt. Die großen leeren Stellplatzflächen und weitere brachliegende Flächen im hinteren Bereich vervollständigen das Bild des gegenwärtigen städtebaulichen Missstandes.

3. Planungsziele und – zwecke

3.1 Städtebauliches Ziel

- Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ansiedlung eines SB-Warenhauses (ca. 8.570 m²) mit Ladenzone (ca. 600 m²) mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.170 m²
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung
- Schaffung von Arbeitsplätzen

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Eingrünung zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage
- Die für das zukünftigen SB-Warenhaus erforderliche, großflächige Stellplatzanlage soll mit Bäumen überstellt und gegliedert werden.

3.3 Verkehrskonzept

Erschließung des Plangebietes von der Dieselstraße und Ottostraße. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Europachaussee im Osten und die Merseburger Straße und Damaschkestraße im Westen.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die ca. 500 m entfernte Straßenbahnhaltestelle Damaschkestraße erreichbar, die tagsüber von zwei Linien bedient wird. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus die Bushaltestelle Ottostraße, die von einer Buslinie bedient wird.

Fußläufig ist das Plangebiet über vorhandene Gehwege entlang der Dieselstraße, Roßbachstraße und anderer angrenzender Straßen zu erreichen.

Per Fahrrad gelangt man zum Plangebiet über die straßenbegleitenden Radwege der Dieselstraße, Merseburger Straße und Damaschkestraße sowie über angrenzende Seitenstraßen und den Europaweg, der die Verbindung zur Hafenbahntrasse herstellt.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 177 liegt innerhalb des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“. Der Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2015 (Vorlage VI/2014/00009) nennt als Ziele die Sicherung von Gewerbeflächen durch Ausschluss von Wohnnutzungen und Steuerung von Einzelhandelsnutzungen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 mit anderen städtebaulichen Zielen kann der Bebauungsplan Nr. 168 für diesen Bereich nicht mehr aufgestellt werden. Mit gleichen Zielen soll er jedoch für den zwischen Ottostraße und Merseburger Straße verbleibenden Bereich fortgeführt werden (Vorlage VI/2016/02273).

Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffent-

lichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, da die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB durch den zu hohen Umfang der voraussichtlich versiegelten Flächen nicht gegeben sind.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB erarbeitet. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan den erforderlichen Rahmen für ein SB-Warenhaus festsetzen. Details des Vorhabens, wie sie der Vorhaben- und Erschließungsplan verlangt, wie beispielsweise die exakte Lage der Gebäudeeingänge bzw. der einzelnen Stellplätze, welche auch durch den noch notwendigen Untersuchungsaufwand zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen können, werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens in dem Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan präzisiert.

5. Übergeordnete Planungen

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Dem Ziel 47 des Landesentwicklungsplans folgend, müssen Größe und Sortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Mit der Ausweisung als Oberzentrum erfüllt die Stadt Halle die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen SB-Warenhauses.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle von 1998 stellt für den Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbeflächen dar. Für die Ausweisung einer Fläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO. Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die daher erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführt.

In der Stadtratssitzung am 30.10.2013 hat der Stadtrat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). (siehe 5.1.)

5.1 Kompatibilität des geplanten SB-Warenhauses an der Dieselstraße mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Oktober 2013 wurde als Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Einzelhandelsbetriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Das geplante SB-Warenhaus mit rund 9.170 m² Verkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch seine Größe und den Umfang seiner Sortimente geht er über eine fußläufige Nahversorgungsfunktion weit hinaus und ist ein weit überwiegend autokundenorientierter Einzelhandelsbetrieb.

Das Zielsystem des Einzelhandels- und Zentrenkonzept setzt sich zusammen aus Leitzielen, Allgemeinen Zielen und Entwicklungszielen für die einzelnen Zentrumsebenen und die Nahversorgung.

Die Ansiedlung eines SB-Warenhauses an der Dieselstraße ist mit den Leitzielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vereinbar. Durch die Ansiedlung eines neuen SB-Warenhauses wird die oberzentrale Funktion von Halle grundsätzlich gestärkt. Die Ansiedlung an einem innenstadtnahen und integrierten Standort kann als nachhaltig angesehen werden.

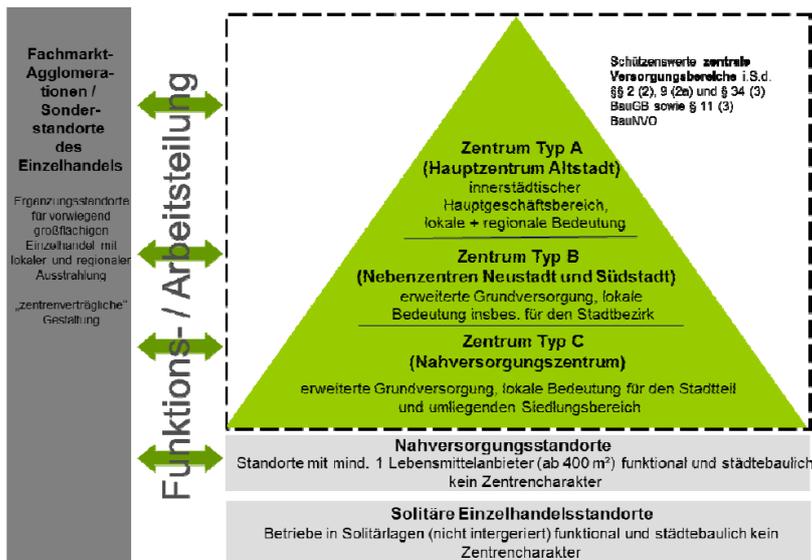
Von einigen der allgemeinen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weicht das Vorhaben ab. Zu diesen Zielen, von denen die Ansiedlung eines SB-Warenhauses außerhalb der Zentren abweicht, im Einzelnen.

- **Sicherung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte**
- **Aufgabenteilung / Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentrenstruktur (zentrenverträgliche Fachmarktstandorte, Einzelbetriebe mit örtlicher Bedeutung und Nahversorgungsstandorte)**
- **Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im halleschen Stadtgebiet**

In einer hierarchischen Versorgungsstruktur übernehmen die unterschiedlichen Zentren zugeteilte Versorgungsfunktionen verschiedener Maßstäbe. In dieser Arbeitsteilung übernimmt die Altstadt als A-Zentrum die höchste Funktion besonderer Angebote für den überwiegend mittelfristigen Bedarf im regionalen Maßstab. Die Nahversorgungszentren C übernehmen überwiegend die Deckung des kurzfristigen Bedarfs auf lokaler Ebene. Ergänzt werden sie flächig vom ausschließlich kurzfristigen Bedarf an Lebensmitteln durch Nahversorgungsbetriebe.

Die Fachmarkttagglomerationen und Sonderstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels übernehmen die Funktion der meist langfristigen Versorgung mit Möbeln, Teppichen usw.

Diese festgeschriebene Hierarchie sichert gleichzeitig die Funktion der Zentren gegenüber ihren jeweils drunter liegenden Ebenen. So übernehmen z.B. die B Zentren auf stadtlökalen Ebene zwar teilweise Versorgungsfunktionen des A Zentrums in der Stadt der kurzen Wege, besitzen jedoch selber nicht so viel Kraft um mit dem A-Zentrum in Konkurrenz treten zu können bzw. dieses in seiner Existenz zu gefährden.



Auch wenn das SB-Warenhaus gegenüber den nächstgelegenen Nahversorgungszentren rechnerisch keine negativen Auswirkungen hat (siehe dazu 5.2), ist sein Umfang an Verkaufsfläche deutlich höher als z.B. die vorhandene Verkaufsfläche des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums Vogelweide, womit die angestrebte Hierarchie und Arbeitsteilung des Zentrenmodells durchbrochen wird.

Die Nahversorgung der innerhalb des fußläufigen Radius des SB-Warenhauses liegenden Wohnbevölkerung ist mit einem Vollsortimenter in der Damaschkestraße und zwei Lebensmitteldiscountern in der Dieselstraße bereits sehr gut.

- **Gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, insbesondere des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels**

Die Idealvorstellung einer gezielten und geordneten Entwicklung des Einzelhandels würde Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben überwiegend nur in den jeweiligen Zentren bzw. Fachmarkttagglomerationen vorsehen, in welche sie nach ihrer Betriebsart und ihrem Umfang auch passen.

- **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

Mit der Ansiedlung des SB-Warenhauses auf teilweise gewerblichen Flächen, gehen diese potentiell dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe verloren. Da der Standort aber teilweise bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgegenutzt wurde und die rückwärtigen Flächen über einen mittlerweile langen Zeitraum nicht gewerblich entwickelt wurden, ist der Verlust an nutzbaren gewerblichen Flächen als weniger bedeutend einzuschätzen.

Für die Gesamtstadt betrachtet ergibt sich aus dem faktischen Umzug eines SB-Warenhauses an einen neuen Standort ein Sonderfall. Auch wenn durch die bestehenbleibenden Baurechte im HEP an einem neuen Standort zusätzliche Verkaufsflächen geschaffen

werden, kann an diesem Standort ein bereits in der Stadt angesiedelter Akteur in der Stadt gehalten werden. Die Abweichung von den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stehen somit dieser Überlegung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen gegenüber.

5.2. Auswirkungen des geplanten SB-Warenhauses

Unabhängig vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung zu untersuchen. Von negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird in der Regel ab Umsatzverlagerungen ab 10% ausgegangen. Die Umsatzumverlagerungen werden daher jeweils gutachterlich untersucht. Die Untersuchung liegt der Vorlage als Anlage bei (Anlage 2).

Gegenüber den nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereichen, den Nahversorgungszentren Vogelweide und Ammendorf als C-Zentren werden Umsatzumverlagerungen von 5,2% bzw. 4,4% prognostiziert. Für das B-Zentrum Südstadt ermittelt der Gutachter Umsatzumverlagerungen von 7,7%. Der höhere Wert trotz weiterer Distanz ergibt sich daraus, dass neue Einzelhandelsstandorte vor allem eine Konkurrenz für gleichartige Betriebe sind. Dem entsprechend sind die Auswirkungen auf die Altstadt mit Umsatzumverlagerungen von unter 1% als sehr gering zu erwarten.

Somit sind keine negativen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Größere Umsatzumverlagerungen (bis 12%) sind bei den benachbarten Nahversorgungs-Einzelstandorten an der Dieselstraße zu erwarten. Einen Abbau der verbrauchernahe Nahversorgung erwartet der Gutachter daraus jedoch nicht.

Die höchsten Umsatzeinbußen würde den Sonderstandort HEP treffen. Auch unter der Annahme, dass ein vergleichbarer Anbieter sich wieder im HEP ansiedeln würde, erwartet der Gutachter Umsatzverluste von 65%. Daraus ergibt sich, dass sich ein in der Größenordnung vergleichbarer Betrieb im HEP nicht rentabel betreiben lassen würde. Der Rückzug des SB-Warenhauses aus dem HEP ergibt für das HEP somit negative Auswirkungen und auf der anderen Seite aber Entwicklungsspielraum aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche. Da das HEP kein zentraler Versorgungsbereich ist, ist es nicht durch das Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept geschützt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das geplante SB-Warenhaus an der Dieselstraße keine schädlichen Auswirkungen auf die nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zentren und die verbrauchernahe Nahversorgung hat. Auch wenn es von den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abweicht, hat es bis auf die Auswirkungen auf den Sonderstandort HEP keine negativen Auswirkungen für die Gesamtstadt.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wurde am 04.05.2016 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt. Die Anwesenden beurteilen, dass durch das Vorhaben die Belange von Familien nicht tangiert werden.

Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Durch die Planung ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt auch keine Kosten für Nachfolgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

7. Pro und Contra

Pro:

Ein weiteres SB-Warenhaus vergrößert das Angebot an Lebensmitteleinzelhandel in der Stadt Halle (Saale).

Mit der Planung kann ein Einzelhandels-Wettbewerber in der Stadt gehalten werden.

Dadurch werden außerdem vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche geschaffen.

Contra:

Der neu entstehende Standort für großflächigen Einzelhandel entspricht nicht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Mit einem Umzug des großen Lebensmittelanbieters aus dem Halleschen Einkaufspark, erfährt dieser eine strukturelle Schwächung, da laut Einzelhandels-Gutachter dort kein Potential für eine gleichwertige Wiederansiedlung besteht.

Der Standort birgt zusätzliche Konflikte (u.a. Verkehr, Lärm) die im Planverfahren bewältigt werden müssen.

Anlagen:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ |
| Anlage 2 | Einzelhandel – Auswirkungsanalyse |