



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02466**
Datum: 20.12.2016
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: **Bebauungsplan Nr.172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“
- Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Hinweise zum Bebauungsplan Nr.172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ wird zugestimmt.

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.172 „Lebensmittelmarkt

Abwägungsbeschluss

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 ist die Absicht einen in der Akeleistraße bestehenden Lebensmittelmarkt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 m² mit integrierter Bäckerei/ Café mit max. 100 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. Der jetzige Markt nutzt das Gebäude der früheren Schulspeisung der benachbarten Schule.

Der Neubau ist notwendig, weil die Bausubstanz des vorhandenen Marktes völlig verschlissen ist und heutigen Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung nicht genügt. Bei Verzicht auf die Festsetzung eines großflächigen Lebensmittelmarktes würde das bestehende Gebäude voraussichtlich aufgrund der Baumängel leerfallen und somit ein städtebaulicher Missstand entstehen.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung in der nördlichen Neustadt zu sichern und zu verbessern.

Die Planung dient der planungsrechtlichen Sicherung des Ersatzneubaus für den Lebensmittelmarkt.

Da mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird (800 m² Verkaufsfläche = nach aktueller Rechtsprechung Vermutungsgrenze, dass großflächiger Einzelhandel vorliegt), ist hierfür die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht gegeben. Aufgrund der Großflächigkeit besteht gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel notwendig machte.

Zur Vorlage kommt ein Angebotsbebauungsplan, um dem potentiellen Investoren einen möglichst großen Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung einzuräumen.

Für das Plangebiet konnte der § 13a BauGB "Bebauungspläne der Innenentwicklung" angewendet werden, da es sich hierbei um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich handelt. Da das Plangebiet eine Größe von ca. 4.420 m² hat, war auch keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 172 kann nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt werden. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die zukünftige Darstellung wird die einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sein.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. März 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2015/01531). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13. April 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 27. November 2015 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 25. Mai 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ in der Fassung vom 22. Februar 2016 bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/01720).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“ hat mit der Begründung vom 16. Juni 2016 bis zum 18. Juli 2016 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, 06108 Halle (Saale), 5. Obergeschoss, öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 8. Juni 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 3. Juni 2016 erfolgt.

Die während der Offenlage und TÖB-Beteiligung vorgebrachten Sachverhalte, waren entweder nicht Gegenstand des Planverfahrens oder waren bereits inhaltlich berücksichtigt. Demnach waren der Bebauungsplan und die Begründung nach der Offenlage auch nicht zu ändern.

Anlagen:

Abwägungsvorschläge