



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02467**
Datum: 29.11.2016
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“
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr.172 „Lebensmittelmarkt Akeleistraße“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 1. Oktober 2016 als Satzung
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 1. Oktober 2016 wird gebilligt.

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 Akeleistraße“

Satzungsbeschluss

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 dringend 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 im nordöstlichen Teil von Halle-Neustadt zu sichern und zu verbessern.

Aus der Lage des Plangebietes innerhalb eines verdichtet bebauten Wohngebietes können sich Planungskonflikte ergeben, die nur im Rahmen eines Bebauungsplanes zu lösen sind, insbesondere um die im § 1 Abs. 6 BauGB formulierten Anforderungen angemessen berücksichtigen zu können. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der Belange der Wirtschaft sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8a BauGB).

Damit es nicht zu Immissionskonflikten zwischen den benachbarten schützenswerten Nutzungen und der geplanten Nutzung kommt, müssen die von dem Lebensmittelmarkt ausgehenden Schallemissionen berücksichtigt werden.

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Dazu war gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Halle West im Stadtteil nördliche Neustadt. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 313, 82 und eine Teilfläche des Flurstücks 80. Er befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 0,44 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der östlichen Kante des Gehwegs auf der Ostseite der Akeleistraße (westliche Grenze des Flurstücks 82). Im Norden bilden die Mauer zum angrenzenden Schulgrundstück (nördliche Grenze des Flurstücks 82) und ihre östliche Verlängerung die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Im Osten endet der räumliche Geltungsbereich östlich des vorhandenen Parkplatzes (östliche Grenze des Flurstücks 82), im Süden wird die Grenze durch die nördliche Kante des nördlichen Fußweges an der Gerberastraße und deren östliche Verlängerung gebildet (südliche Grenze des Flurstücks 82).

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planverfahren

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

Da mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes die Grenze der Großflächigkeit überschritten wird, 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 ausgelegt. 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. Aus den eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Sachverhalte, welche Änderungen des Bebauungsplanes notwendig machen, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden unveränderten Form zur Satzung gebracht werden kann.

Anlagen:

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 172
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 172