



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03127**  
Datum: 02.08.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

| Beratungsfolge                           | Termin     | Status                     |
|------------------------------------------|------------|----------------------------|
| Ausschuss für<br>Planungsangelegenheiten | 12.09.2017 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Stadtrat                                 | 27.09.2017 | öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“  
              - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1.     Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 27.03.2017 als Satzung.
2.     Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 27.03.2017 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. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“

- Satzungsbeschluss -

### **Anlass und Ziel der Planung**

Ende 2012 stellte der Eigentümer des Grundstückes an der Hettstedter Straße, auf dem sich ein REWE-Markt befindet, einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche des Marktes ermöglichen soll.

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Verbesserung der Nahversorgung im unmittelbar angrenzenden Wohnumfeld. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch [BauGB]), die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), sowie die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu berücksichtigen.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 2, südwestlich der Kreuzung „An der Magistrale“/„Hettstedter Straße“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück des jetzigen REWE-Marktes „An der Magistrale“ und die unmittelbar südlich daran angrenzende, derzeit unbebaute Fläche und hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „An der Magistrale“ und im Osten durch die „Hettstedter Straße“ begrenzt. Westlich und südlich wird es von Grünflächen des zwischen dem 1. und 5. Wohnkomplex gelegenen Grünzugs umgeben. Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung in Plattenbauweise geprägt.

### **Planverfahren**

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.01.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/12297). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 11.02.2015 erfolgt.

Das Vorhaben ist als großflächiger Einzelhandel eingestuft. Dementsprechend wurde nach Nr. 18.6.2 und 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des UVPG unter Anwendung der Kriterien aus Anlage 2 des UVPG durchgeführt. Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung wurde festgestellt, dass keine Erkenntnisse bzw. Anhaltspunkte vorliegen, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen auslösen könnte. Folglich kann der Bebauungsplan wie vorgesehen nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Es wurde von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekanntgemacht, dass das Planverfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung in der Zeit vom 04.09.2015 bis 05.10.2015. Parallel dazu wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.08.2015 beteiligt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 28. September 2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ in der Fassung vom 4. Juli 2016 bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2016/01716). Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 12. Oktober 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17/2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17/2016 am 12. Oktober 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Zeit vom 20. Oktober 2016 bis zum 21. November 2016 durchgeführt worden.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 17. Oktober 2016 erfolgt.

Aus der Abwägung heraus erfolgt keine inhaltliche Änderung des Planinhaltes (VI/2017/03126). In der Begründung werden, entsprechend der Hinweise einiger Träger öffentlicher Belange, einige Stellen redaktionell geändert. In der Planzeichnung werden die bisher fälschlich als nachrichtliche Übernahme dargestellten Leitungen innerhalb des Plangebietes als Festsetzung dargestellt. Dies dient als Hinweis zur Berücksichtigung der im direkten Umfeld des geplanten Baukörpers befindlichen Leitungen beim späteren Bau.

### **Kosten des Verfahrens**

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen.

### **Familienverträglichkeitsprüfung**

Am 8. Mai 2013 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Die Anwesenden beurteilten das geplante Vorhaben auf Grund des verbesserten Warenangebots und der Verbesserung der kleinräumigen, wohnungsnahen Versorgungslage als familienverträglich.

### **Pro und Contra**

#### Pro:

Die geplante Erweiterung soll der Sicherung der fußläufigen, wohnortnahen Grund- und Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittelvollsortiment) dienen. Aus struktureller Sicht ist eine Discountlastigkeit bei den Lebensmittelbetrieben vorzufinden. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch unter anderem auch, dass diese sehr discountlastige Anbieterstruktur im Bereich Lebensmitteleinzelhandel qualitativ ausgewogener mit einem Schwerpunkt auf Vollsortimenter gestaltet wird. Die Erweiterung des REWE-Marktes in der „Hettstedter Straße“ in einen großflächigen REWE-Vollversorger verbunden mit einer Verkaufsflächenanpassung an die für einen großflächigen Vollversorger erforderliche Sortimentsvielfalt, entspricht dieser Zielsetzung.

#### Contra:

Die Erweiterung des REWE-Marktes an dem Standort „Hettstedter Straße“ ist nicht zwingend versorgungsnotwendig. Die rein quantitative Nahversorgung ist durch sechs weitere Märkte, in dem für die Einwohnerinnen und Einwohner als fußläufig zumutbar definierten 600-m-Radius im Kerneinzugsbereich um den Standort „Hettstedter Straße“ gesichert.

### **Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 „Halle-Neustadt, Markt Hettstedter Straße“