



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03138**
Datum: 01.08.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“, bestehend aus dem Rechtsplan (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 21. Juni 2017 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 21.06.2017 wird gebilligt.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (z.B. Öffentlichkeitsbeteiligungen) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“
Satzungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Die Planung wird notwendig, weil ein Vorhabenträger beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Vogelweide durch einen Neubau mit einer etwas größeren Verkaufsfläche zu ersetzen.

Das ist erforderlich, weil die Bausubstanz des vorhandenen Marktes verschlissen ist und heutigen Ansprüchen an eine moderne Verkaufseinrichtung nicht mehr genügt (z. B. Belieferung, Schallschutz, Barrierefreiheit).

Aus vorgenannten Gründen hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 25. September 2013 den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

1.2 Planungserfordernis

Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) besteht darin, dass nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit der geplanten Vergrößerung des Lebensmittelmarktes und damit der Planungsziele umgesetzt werden können. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufseinrichtung (1.500 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt zuzüglich Bäcker/Café) wird eine Größenordnung erreicht, die dem Begriff der Großflächigkeit entspricht. Die Planung fügt sich somit nicht mehr in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB berücksichtigt werden. Durch den zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehr sind Auswirkungen für das Umfeld zu erwarten. Daher war für die beabsichtigte Planung an dem Standort Vogelweide, an dem sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude befinden, eine besonders detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurden die Kriterien, die negative Auswirkungen für das Umfeld auslösen können, untersucht. Entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Vermeidung der negativen Auswirkungen bieten Rechtsicherheit bei der Umsetzung des Vorhabens.

2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Halle (Saale) südwestlich der Kreuzung Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide/Damaschkestraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle	3	34/50	
Halle	3	34/51	
Halle	3	34/94	Teilfläche
Halle	3	2291	Teilfläche
Wörmlitz	7	220	Teilfläche
Wörmlitz	7	218	Teilfläche

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 45 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7, bzw. um die ca. 25 m nach Norden verschobene nördliche Kante der an der Elsa-Brändström-Straße gelegenen Kundenparkplätze,
- im Osten durch die ca. 11 m verschobene östliche Kante des zwischen Pekinger Straße und Vogelweide verlaufenden Gehweges und die westliche Fahrbahnkante der Elsa-Brändström-Straße,
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 216 und 217 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7 bzw. die nördliche Gehwegkante des Fliederwegs,
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1938/31 der Gemarkung Halle, Flur 3 und 45 der Gemarkung Wörmlitz, Flur 7.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flächen einbezogen worden, die die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie die Anbindung an die Elsa-Brändström-Straße und die erforderliche Neuordnung bzw. Regelung der Erschließung für alle Verkehrsarten umfassen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen, die der Begründung beigelegt ist.

3. Planungsziele

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche und nachhaltige Neuordnung der Flächen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB
- Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Regelungen der Zulässigkeit der Nutzungen
- Erhalt und Stärkung des Nahversorgungszentrums zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung in der nördlichen Südstadt
- Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes
- Sicherung der Erschließung
- Einbindung in das Fußwegenetz der Stadt Halle (Saale)

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich prägnanter Lage in der Nähe der Kreuzung Vogelweide/Elsa-Brändström-Straße/Damaschkestraße. Dieser Bereich ist ein wichtiger Versorgungs- und Kommunikationspunkt für den Stadtteil. Die umgebende Wohnbebauung weist auf der Nordseite der Vogelweide, auf der Ostseite der Elsa-Brändström-Straße und in der Damaschkestraße eine hohe gestalterische Qualität auf, die durch die in jüngster Vergangenheit erfolgten Sanierungen noch gesteigert wurde.

Ein Anliegen der Planung ist es, mit einem hochwertig gestalteten Baukörper des Nahversorgungsmarktes eine Aufwertung des Standortes insgesamt zu erreichen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) wurde ein System von zentralen Versorgungsbereichen, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleisten, definiert. In diesem Zentrensystem wird dem Standort „Vogelweide“ die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Als Entwicklungsziel für die Nahversorgung wird unter Pkt. 8.1.5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes genannt.

Die zulässige Verkaufsfläche des Nahversorgungsmarktes in diesem Nahversorgungszentrum wurde auf maximal 1.500 m² Verkaufsfläche (zuzüglich Bäcker/Café) festgesetzt, um den Planungsabsichten des Vorhabens gerecht zu werden, aber auch um keine weiteren negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erhalten. Die Realisierung eines modernen Lebensmittelmarktes als Vollversorger unterstützt das übergeordnete Planungsziel der Stadt Halle (Saale), das Nahversorgungszentrum zu stärken.

Ziel der Planung ist, die Verkehrserschließung des geplanten Lebensmittelmarktes so zu organisieren, dass die Auswirkungen der Andienungen (Belieferung, Kundenverkehr) den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes gerecht werden. Deshalb soll sowohl die Pkw- als auch die Lkw-Erschließung über die Elsa-Brändström-Straße und die hier vorhandenen Parkplätze erfolgen.

Das Plangebiet wird von einem stark frequentierten Fußgängerstrom zwischen Fliederweg/ Pekingener Straße und Vogelweide gequert, da es die Verbindung zwischen dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet und dem Kreuzungsbereich Elsa-Brändström-Straße/Vogelweide herstellt. Dort befinden sich sowohl die Straßenbahnhaltestellen als auch weitere Versorgungseinrichtungen.

Da der Fußgängerstrom die geplante Zufahrt zum Lieferhof quert, sind verkehrsorganisatorische und straßenraumgestalterische Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Konflikten zwischen Anlieferung und Fußgängern erforderlich.

4. Verfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30. Oktober 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss war ein Antrag des Vorhabenträgers vom 25. September 2013 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens vorausgegangen.

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Mit einer Grundfläche unter 20.000 m² und keinen erkennbaren Auswirkungen auf Schutzgüter sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben. In diesem Verfahren kann gemäß §13 Abs. 2 und 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Umweltprüfung abgesehen werden. Davon wurde im Verfahren Gebrauch gemacht.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 23. November 2016 den Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ in der Fassung vom 14. September 2016 bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 21. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/2016 am 21. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis zum 3. Februar 2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 30. November 2016 erfolgt.

Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden in der Vorlage Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen und vertiefende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen sind. Dies betrifft vor allem die Informationen zu den Leitungsbeständen der Ver- und Entsorger. So wurden die im Bereich der bestehenden Kundenstellplätze noch vorhandenen alten Nieder- und Mittelspannungskabel stillgelegt und bedürfen somit keines Leitungsrechts zur planerischen Sicherung. Für die zwischenzeitlich umverlegte IT-Leitung der EVH ist bereits eine Sicherung im Grundbuch erfolgt, sodass die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht mehr nötig ist.

Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 154 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung begrünter Stadtplatz ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufseinrichtung (1.500 m² Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt zuzüglich Bäcker/Café) wird die Fläche im Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um einen Ersatzneubau für einen seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelmarkt handelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB muss der Flächennutzungsplan nachträglich auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Für die Berichtigung ist kein gesondertes Verfahren erforderlich. Das Plangebiet kann nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Die Satzung umfasst den Rechtsplan (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C). Bei Divergenz entscheidet die Planurkunde.

5. Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeitsprüfung ist im Jour fixe am 23. Februar 2017 erfolgt. Sie führte zu folgendem Ergebnis:

Zwar wird durch die veränderte Verkehrserschließung die bestehende Fußgänger Verbindung gequert, jedoch sollen durch die Einordnung von Aufmerksamkeitsfeldern Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und Fußgängern minimiert werden.

Der Neubau, der zukünftig auch einen Freisitz mit Café integrieren wird, trägt zur Aufwertung des Gebietes bei und wurde daher von den Teilnehmern als familienverträglich beurteilt.

6. Pro und Contra

Pro:

Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung des im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen. Damit ist der planerische Rahmen zur Gewährleistung der fußläufigen Nahversorgung für die Wohngebiete in der nördlichen Südstadt von Halle (Saale) gegeben.

Die Neuordnung des Lebensmittelmarktes steht im Einklang mit der Funktion des Plangebietes als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete. Der zentrale Nahversorgungsbereich wird gestärkt und damit auch das Zentralsystem der Stadt Halle (Saale) insgesamt.

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau qualitativ verbessern. Mit den geplanten, dem Bäcker zugeordneten Sitzbereichen wird der Lebensmittelmarkt noch stärker als bisher als Kommunikationspunkt im Wohngebiet fungieren.

Die Planung wird voraussichtlich nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da der vorhandene Lebensmittelmarkt lediglich durch einen Neubau ersetzt wird. Da im Zusammenhang mit dem Neubau vorgesehen ist, dass die Anlieferung ausschließlich von der ohnehin stark befahrenen Elsa-Brändström-Straße aus erfolgt, wird sich das Verkehrsaufkommen in der Pekinger Straße und im Fliederweg reduzieren.

Da einerseits der neue Markt, der den bisherigen Markt am gleichen Standort ersetzt, ebenfalls im Wesentlichen nur Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohngebiete wahrnimmt und andererseits eine große Dichte von Versorgungseinrichtungen im Umfeld des Standortes (z. B. Beesener Straße, Liebenauer Straße, Damaschkestraße) zu verzeichnen ist, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mit größeren Kundenströmen als im Bestand zu rechnen.

Auch hinsichtlich der Schallemissionen ist mit Umsetzung der Planung eine wesentliche Verbesserung im Vergleich zum Ist-Zustand verbunden.

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) insofern zu verzeichnen, dass durch den geplanten Neubau vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

Contra:

Negative Auswirkungen auf den in der Damaschkestraße vorhandenen Markt (REWE) sind nicht völlig auszuschließen, jedoch gefährden sie weder die Existenz dieses Marktes noch die Nahversorgung im Gebiet, die durch das Nahversorgungszentrum und weitere dezentrale Lebensmittelmärkte gesichert wird. Zudem ist dem Standort Damaschkestraße keine schützenswerte Funktion im hierarchischen Zentralsystem zugewiesen.

Anlagen:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“

Anlage 1 Schallgutachten

Anlage 2 Durchführungsvertrag (wird nachgereicht)