



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03341**
Datum: 23.01.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.02.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.02.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ in der Fassung vom 30.11.2017 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ in der Fassung vom 30.11.2017 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“
Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Planungsanlass und Verfahren

Der Betreiber eines in Halle ansässigen Selbstbedienungs(SB)-Warenhauses möchte entsprechend seines geänderten Betreiberkonzeptes mit zusätzlichen Lebensmittel-Produktionsstätten vor Ort (Bäckerei, Fleischerei) an der Dieselstraße ein neues SB-Warenhaus errichten. Mit einer dem Markt vorgelagerten kleinen Ladenzone und einem Restaurant soll das Vorhaben eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.860 m² umfassen. Gegenüber den vorhandenen Verkaufsflächen im Halleschen Einkaufspark in Halle-Bruckdorf soll sich der Flächenanteil des Non-Food-Bereichs zu Gunsten des Lebensmittelbereichs reduzieren. Mit den zusätzlichen Produktionsstätten vor Ort werden gegenüber dem bisherigen Betrieb auch neue Arbeitsplätze geschaffen. An der Dieselstraße kann ein städtebaulicher Missstand behoben und eine Brachfläche revitalisiert werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 177 wurde am 14.12.2016 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VI/2016/02272) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) 1/ 2017 am 13.01.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 10/2017 am 24.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 01.06.2017 bis zum 30.06.2017 im Fachbereich Planen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.06.2017. Die darin vorgebrachten wesentlichen Inhalte waren folgende:

Die landesplanerische Stellungnahme der Oberen Raumordnungsbehörde (Referat 24 des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV)) erklärt die raumbedeutsame Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 als nicht mit den Erfordernissen der Raumplanung vereinbar.

Dies wird damit begründet, dass in zentralen Orten die Verkaufsfläche und das Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen. Ansiedlungen dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen.

Weiter wird ausgeführt, dass die Planung den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) entgegensteht. Die vorliegende Planung greift demnach massiv in das vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein.

Der Vorhabenstandort liegt außerhalb der darin festgelegten zentralen Versorgungsbereiche bzw. eines Fachmarkt- / Sonderstandortes, so dass die Planung eines Sondergebietes an diesem Standort gegen das Ziel Z 48 Ziffer 2 LEP 2010 verstößt. Aufgrund der Lage außerhalb eines festgelegten Versorgungsbereiches kann der Standort aus Sicht des MLV nicht als städtebaulich integriert angesehen werden.

Der geplante Standort ist auch kein Nahversorgungsstandort, da die Größe des Vorhabens

nicht nur die Nahversorgung abdeckt. Für die im Nahbereich befindlichen Lebensmittelmärkte, welche die wohnungsnahe Nahversorgung gewährleisten, wurden Umsatzverluste prognostiziert, die oberhalb des Schwellenwertes der Unverträglichkeit von rd. 10 % liegen werden.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) fasst die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens zusammen und hinterfragt dabei die angenommene Flächenproduktivität als möglicherweise zu niedrig und im weiteren Verfahren zu klären. Die IHK regt an, die Auswirkungen des Vorhabens an der Dieselstraße mit den geplanten Verkaufsflächenerweiterungen am HEP im Zusammenhang durch einen neutralen Gutachter zu bewerten.

Des Weiteren befürchtet die IHK Änderungen des Vorhabens über den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Träger öffentlicher Belange sollten ihrer Meinung nach über den Inhalt des Durchführungsvertrages und Änderungen informiert werden.

Außerdem äußert die IHK Bedenken zu den verkehrlichen Auswirkungen des Standortes auf die in der direkten und nahen Umgebung liegenden Knotenpunkte.

Vier Marktkonkurrenten haben kritische Stellungnahmen zum Vorhaben abgegeben. Alle nehmen Bezug auf die Nicht-Kompatibilität des Standortes mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und kritisieren die nicht integrierte Lage des Standortes, was einen Verstoß gegen Ziel 48 des Landesentwicklungsplans darstelle. Außerdem zweifeln sie die Ergebnisse der Einzelhandelsauswirkungsanalyse, im Einzelnen die zu Grunde gelegte Flächenleistung, die errechnete Umsatzverteilung, insgesamt die Plausibilität oder nicht ausreichend berücksichtigte Vorschädigungen, an. Für das B-Zentrum Südstadt wurde ein Gegengutachten erstellt, welches für den Zentralen Versorgungsbereich Auswirkungen weit über 10% Umsatzverteilung nennt.

Zum Thema Verkehr gingen eine ablehnende Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde sowie eine Stellungnahme mit Bedenken des FB Bauen ein.

Bedenken wurden gegenüber der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Merseburger Straße / Dieselstraße sowie der Dieselstraße, insbesondere dem Hinzufügen einer weiteren Lichtsignalanlage in der Dieselstraße bzw. zu möglichen Rückstauungen durch die Verkehrsorganisation im Einfahrtbereich zum SB-Warenhaus von der Dieselstraße geäußert.

Eine Stellungnahme der Öffentlichkeit äußert Befürchtungen hinsichtlich zunehmenden Schleichverkehrs in der weiter südlich gelegenen Buna-Siedlung.

In elf weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird das Vorhaben begrüßt.

Weitere vorgebrachte Themen (siehe Begründung Pkt. 7) beschäftigten sich weitestgehend mit Hinweisen zu technischen Inhalten und wurden soweit erforderlich oder hilfreich in die Planung und den Begründungstext aufgenommen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat die Stadtverwaltung zur Überprüfung des vorhandenen Abwägungsmaterials für den Bebauungsplan ein Plausibilitätsgutachten des der Planung zu Grunde liegenden Einzelhandelsauswirkungsgutachtens in Auftrag gegeben (Anlage 6). Insbesondere die Fragen nach der Integration des Standortes (im Sinne des Ziels 48 des Landesentwicklungsplanes) und der Plausibilität der Umsatzverteilungen wurden betrachtet. Das Gutachten konstatiert dem Standort eine teilintegrierte Lage. Dabei wird Bezug auf die Definitionen in den Landesentwicklungsplänen der anderen Bundesländer genommen. Für die Einzelhandelsauswirkungsanalyse (Anlage 5) wurde in einigen Punkten der Bedarf einer Überarbeitung gesehen, welche daraufhin erfolgt ist. Zum Beispiel sind das ein differenzierter Umgang mit anderen parallel in Umsetzung befindlichen Einzelhandelsvorhaben und die Trennung der Sortimentsgruppen und somit die Untersuchung der Umsätze der jeweils einzelnen Sortimente. Die Non-Food-Sortimente wurden im Bebauungsplan entsprechend ihrer gutachterlichen Untersuchung differenzierter beschränkt festgesetzt.

Das im Wesentlichen in der Stellungnahme des MLV genannte Ziel des im Landesentwicklungsplan enthaltenen Zentralitäts- und Kongruenzgebotes, soll der Entstehung großflächiger Einzelhandelsbetriebe am Rande von Gemeinden entgegenwirken, die damit die Entwicklung der Innenstädte gefährden. Es ist gutachterlich nachgewiesen, dass im Fall des vorliegenden Vorhabens diesbezüglich keine Gefährdung besteht. Die Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept war bereits im Aufstellungsbeschluss benannt worden. Die Stadt Halle (Saale) wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2018 fortschreiben, wie der Stadtrat im Mai 2017 beschlossen hat (Beschluss-Nr. VI/2017/02764). Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird sich deshalb auch mit der Frage befassen, wie der Standort Dieselstraße sich in die Hierarchie des Zentrensystems einfügen wird.

Mit den Bedenken zur Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen und Knotenpunkte wurde aus einer Abstimmungsrunde der Stadtverwaltung mit allen am Verkehr involvierten Fachbereichen heraus das Verkehrsgutachten in seiner Detailschärfe überarbeitet. Der Knotenpunkt Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße ist mit den erwarteten Verkehrsmengen an seiner Kapazitätsgrenze angelangt. Eine Überlastung des Knotenpunktes kann nur mit überhöhten Wartezeiten verhindert werden.

Straßenbahnen verkehren im Umfeld des Plangebietes (entlang der Merseburger Straße) auf einem besonderen Bahnkörper und sind damit nicht von möglichen Änderungen im Verkehrsfluss betroffen. Die vorgeschlagenen Anpassungsmaßnahmen an dem Signalprogramm der Lichtsignalanlage (Knoten Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße) führen rechnerisch zu geringfügig kürzeren Freigabezeiten, die allerdings auf Grund der verkehrsabhängigen Steuerung mit Straßenbahnbevorrechtigung praktisch für die Straßenbahnen nicht wirksam sind.

Der Busverkehr ist im gleichen Maße von den Verlusten an Verkehrsqualität betroffen wie der motorisierte Individualverkehr.

Auch nach Umsetzung des Stadtbahnprogrammes kann für den Knotenpunkt Merseburger Straße / Damaschkestraße / Dieselstraße nur dann eine in seiner Gesamtheit noch ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden, wenn eine größere Umlaufzeit in Kauf genommen wird, die zu Lasten des MIV geht. Für die Nachmittagsspitze ist zudem mit

erheblichen Rückstauerscheinungen zu rechnen.

Als Hauptzufahrt für die Kundschaft dient eine neu zu schaffende Einfahrt von der Dieselstraße. Diese befindet sich etwa 130 Meter östlich des vorhandenen Knotens Dieselstraße / Ottostraße und soll als vierarmiger vollsignalisierter Knoten mit allen Richtungsbeziehungen ausgebaut werden. Die Signalisierung fungiert als Ergänzung der stationären Bestandslichtsignalanlage (LSA) Dieselstraße / Roßbachstraße / Ottostraße und soll nur zu den Geschäftszeiten des SB-Warenhauses betrieben werden.

Mit dem vom zusätzlichen Verkehr des B-Plan-Gebietes Nr. 177 überlagerten Bestandsverkehr sind jedoch mit Anpassungen der LSA-Steuerungen überall ausreichende Verkehrsqualitäten nachweisbar. Im Zuge der Schaffung der neuen Zufahrt von der Dieselstraße in das Plangebiet wird die vorhandene Bushaltestelle (Fahrtrichtung Ost) um ca. 60 m in östliche Richtung verschoben. Für die Kundschaft, die mit dem Bus anreist, gibt es direkte Zuwegungen von den jeweiligen Haltestellenbereichen zum Haupteingang des Marktes.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Pro und Contra

Pro:

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

Mit der Planung kann ein Einzelhandelsunternehmen in der Stadt gehalten werden.

Dadurch werden außerdem vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche geschaffen.

Eine Brachfläche kann revitalisiert werden.

Contra:

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

Mit der Schaffung eines neuen autoorientierten großflächigen Einzelhandelsstandortes, verlagert sich der Lebensmitteleinzelhandel weiter auf großflächige Standorte.

Auf einer bereits stark belasteten Hauptverkehrsstraße wird durch das Vorhaben der Verkehr weiter zunehmen. Der Knoten Merseburger Straße / Dieselstraße erreicht seine Kapazitätsgrenze. Eine Überlastung des Knotenpunktes kann nur mit überhöhten Wartezeiten verhindert werden.

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.

Generell Aufwuchs an Verkaufsfläche, die nicht im Stadtzentrum liegt.

Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 177

Begründung und Umweltbericht

Anlage 1 Grundriss, Ansichten, Schnitte des Vorhabens

Anlage 2 Einzelhandelsauswirkungsanalyse

Anlage 3 Plausibilitätsprüfung zur Einzelhandelsauswirkungsanalyse

Anlage 4 Verkehrsgutachten

Anlage 5 Schallgutachten

Anlage 6 Altlastengutachten

Anlage 7 Baugrundgutachten

Anlage 8 Artenschutzfachbeitrag