Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/03775**
Datum: 14.02.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.04.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.04.2018	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ vom 31.01.2018 wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

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 ☐ ja ☐ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung: Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit: ☐ ja
Gleichstellungsrelevanz: ☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“

Abwägungsbeschluss

Begründung der Erforderlichkeit der erneuten Beschlussfassung

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 mit der Vorlage Nummer VI/2017/03137 die Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ beschlossen. Den in der Vorlage enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ in der Fassung vom 16.06.2017 wurde zugestimmt (Abwägung).

In dieser Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen bedarf es der Ergänzung um die Stellungnahme der Halleschen Verkehrs-AG und die Stellungnahme eines dritten Bürgers. Inhaltlich fanden diese beiden Stellungnahmen zwar bereits entsprechenden Eingang in den zurückliegenden Planungsprozess. Da der vom Stadtrat unter dem 27.09.2017 gefasste Abwägungsbeschluss die vorbezeichneten Stellungnahmen jedoch nicht mitumfasst hat, fehlt es gegenwärtig an einem vollständigen und allumfassenden Abwägungsbeschluss unter Berücksichtigung aller eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen. Dieser wird nunmehr wie vorgelegt nachgeholt.
Im Abwägungspunkt II-2 werden ebenfalls die Präzisierungen zu Inhalten des Durchführungsvertrages vorgenommen.

Der Inhalt der nunmehr hier vorliegenden Vorlage unterscheidet sich in den Abwägungspunkten I-6 sowie II-2 und II-3 gegenüber der Vorlage Nummer VI/2017/03137. Alle anderen Abwägungspunkte der vorliegenden Vorlage (Abwägungspunkte I-1 bis I-5 und I-7 bis I-21 sowie II-1) sind wortidentisch mit der am 27.09.2017 beschlossenen Vorlage Nummer VI/2017/03137.
Nach Beschussfassung zur nunmehr vollständig vom Stadtrat bestätigten Abwägung in der vorliegenden Fassung kann nachfolgend der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ erneut gefasst werden.
Da nach § 2 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt, dass alle von der Planung berührten Belange als Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet sind, bedarf es unter Berücksichtigung der Bewertung des gesamten Abwägungsmaterials und auf Grundlage des nunmehr zu fassenden vollständigen Abwägungsbeschlusses anschließend der erneuten Satzungsbeschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“. Dies erfolgt gemäß § 214 Abs. 4 BauGB im Zuge des Verfahrens zur Behebung von Fehlern durch rückwirkende Inkraftsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans als Satzung.

Anlass und Ziel der Planung

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

Die Planung ist erforderlich, weil nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit der geplanten Vergrößerung des Lebensmittelmarktes gesetzt werden kann. Auch um dem Konfliktbewältigungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht zu werden, ist eine bauleitplanerische Steuerung notwendig, bei der u. a. Fragen der Verkehrserschließung und des Immissionsschutzes zu klären sind.

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. Daher war für die beabsichtigte Planung an dem Standort Vogelweide, an dem sich in unmittelbarer Nachbarschaft Wohngebäude befinden, eine besonders detaillierte schalltechnische Untersuchung erforderlich. Zudem ergab sich die Notwendigkeit, den Liefer- sowie den ruhenden Verkehr neu zu ordnen.

Innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurden somit 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.

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. 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)

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/ Pekinger 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 des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) ausgewiesenen Nahversorgungszentrums.
Da der Fußgängerstrom die geplante Zufahrt zum Lieferhof quert, sind verkehrsorganisatorische und straßenraumgestalterische Maßnahmen zur weitest gehenden Vermeidung von Konflikten zwischen Anlieferung und fußläufigem Verkehr erforderlich.

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 Schutzgebiete 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 des 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.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 den in der Vorlage Nummer VI/2017/03137 enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 „Einkaufszentrum Vogelweide“ in der Fassung vom 16.06.2017 zugestimmt (Abwägung).
In dieser Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fehlen die Stellungnahme der Halleschen Verkehrs-AG und die Stellungnahme eines dritten Bürgers. Inhaltlich fanden diese Stellungnahmen entsprechend Eingang in den Planungsprozess, es bedarf jedoch formal der Aufnahme in die Abwägung. Im Abwägungspunkt II-2 wurden in vorliegender Vorlage die Präzisierungen zu Inhalten des Durchführungsvertrages vorgenommen.

Der vollständige Abwägungsinhalt stellt sich zusammengefasst wie folgt dar; die ergänzten Stellungnahmen sind jeweils eingangs hervorgehoben.

Abwägung

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage für diese Abwägung ist der als Anlage beigefügte Abwägungsvorschlag, in dem die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung und zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen behandelt sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit dem Entwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen, vertiefende Darstellungen in der Begründung und eine redaktionelle Korrektur der Planzeichnung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen wurden. Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt.
Vor allem die Informationen zu den aktuellen Leitungsbeständen der Versorgungsunternehmen wurden ergänzt.

Die ablehnende Stellungnahme der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd zur geplanten Verkehrsführung des Anlieferverkehrs wird nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des Planentwurfs ist eine intensive Auseinandersetzung zur Querung des Fußwegs durch den Lieferverkehr erfolgt.
Dabei wurde der höheren Wohnqualität im Fliederweg und in der Pekinger Straße durch Entlastung vom Lieferverkehr sowie der Konzentration des Verkehrs in der ohnehin stark frequentierten Elsa-Brändström-Straße ein höheres Gewicht beigemessen.
Um die Sicherheit der Fußgängerinnen und Fußgänger sowie des Radverkehrs im Bereich der geplanten Zufahrt zum Lieferhof zu gewährleisten, sind bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur weitestgehenden Vermeidung von Konflikten zwischen Anlieferung und fußläufigem Verkehr vorgesehen.
Die Konkretisierungen in der Stellungnahme der HAVAG zur Anzahl der Bus- und Straßenbahnverbindungen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Es liegen drei Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor.
Eine Stellungnahme bezieht sich auf einen Baum, der aufgrund der notwendigen Verschiebung der vorhandenen Stellplätze nicht erhalten werden kann. Hierzu ist festzuhalten, dass die weitgehende Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes eine wesentliche Prämisse für die Planung darstellt. Die angeregte Verschiebung der Stellplätze nach Süden ist nicht möglich, weil die bisherige Zufahrt zu dem vorhandenen Parkplatz an der Elsa-Brändström-Straße lediglich für Pkw ausgelegt ist. Da zukünftig die Lieferfahrzeuge über den Parkplatz zum Lebensmittelmarkt fahren, ist es erforderlich, den Zufahrtsbereich so aufzuweiten, dass er auch von Lkw befahren werden kann.

In der zweiten Bürgerstellungnahme wird grundsätzliche Zustimmung zu der Planung geäußert. Darüber hinaus werden verschiedene Fragen zur Schallimmissionsschutzprognose aufgeworfen und Auflagen zum Schallschutz gefordert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Fragestellungen, die das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren betreffen und die nicht zu den festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans gehören.

In der dritten Bürgerstellungnahme wird zum einen die Zustimmung zur neuen Verkehrsführung hervorgehoben. Zum anderen werden Fragen zur Thematik Schallschutz gestellt und Sorge zur Lärmbelastung durch Anlieferverkehr und Lüftungsanlagen zum Ausdruck gebracht. Die genannten Belange fanden im Planungsprozess durch entsprechende Begutachtung Berücksichtigung.

Anlagen:

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 154