Änderungen in der Sachdarstellung, der Abwägung und um Anlage 7 ergänzt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04651**
Datum: 26.03.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.03.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.03.2019	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, die in ihrer Stellungnahme abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

René Rebenstorf
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. 177
„Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“
Abwägungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Die Betreiber eines in Halle ansässigen Selbstbedienungs(SB)-Warenhauses möchten 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.

Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02272). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 vom 13.01.2017 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 01.06.2017 bis zum 30.06.2017 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 10 vom 24.05.2017 veröffentlicht. Mit Schreiben vom 02.06.2017 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.
Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.02.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Vorlagen-Nr. VI/2017/03341).
Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 „Sondergebiet SB-Warenhaus Dieselstraße“ mit der Begründung den umweltbezogenen Stellungnahmen und weiteren Gutachten hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 6 vom 21.03.2018, in der Zeit vom 29.03.2018 bis 04.05.2018 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 07.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

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 der Verwaltung, in dem

die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Anlagen behandelt sind.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind neben einiger technischer Hinweise vor allem Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen zum Einzelhandel geäußert wurden. Der Handelsverband Sachsen-Anhalt und die IHK Halle-Dessau äußern sich dazu umfangreich.
Das Ministerium für Landesentwicklung als Oberste Raumordnungsbehörde lehnte das Vorhaben formal nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) auf Grund der Verstöße gegen Ziele der Raumordnung, welche im LEP LSA 2010 formuliert sind, ab.
Daraufhin gab es einen intensiven Abstimmungsprozess einschließlich einer erneuten Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Auswirkungsgutachten durch die vom MLV anerkannten Gutachter, dem Büro Dr. Acocella. Das Ergebnis der Prüfung führt zu Ergänzungen des Auswirkungsgutachtens, aber zu keiner Änderung der Festsetzungen. Die abschließende Einschätzung war, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen gegen zentrale Versorgungsbereiche oder wesentliche Auswirkungen gegen die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.
Mit Datum vom 31.01.2019 hat das Ministerium für Landesentwicklung als Oberste Raumordnungsbehörde eine neue landesplanerische Stellungnahme abgegeben. Darin erklärt es, dass das Vorhaben unter Beachtung folgender Maßgaben mit den Erfordernissen der Raumplanung vereinbar ist:
1) Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist hinsichtlich des neuen Sonderstandortes in der Dieselstraße eindeutig an die nach der vorgelegten Planung zulässigen Sortimente anzupassen.
2) In dieser Anpassung sind die wesentlichen planerischen, insbesondere städtebaulichen Gesichtspunkte bezüglich dieses Sonderstandortes umfassend aufzuführen.
3) Die Anpassung gemäß der vorstehenden Punkte 1 und 2 ist unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Beschluss über die vorgelegte Planung seitens des Stadtrates zu beschließen.
Mit dem Beschlusspunkt 3 des Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 wird der Maßgabe des MLV Rechnung getragen und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept angepasst.
Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt hat mit Stellungnahme vom 22.03.2019 die Erfüllung der geforderten Maßgaben bestätigt. Die Stellungnahme wird in Anlage 7 zur Abwägung vollumfänglich zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt und bewertet.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind während der Offenlage insgesamt 32 Stellungnahmen von 31 Einwendern eingegangen, von denen 21 Stellungnahmen das Vorhaben begrüßen.
Eine Stellungnahme wendet sich gegen Schleichverkehr in der südlich gelegenen „Buna-Siedlung“. In einer Stellungnahme ist der Schallschutz für Wohnbebauung in der Dieselstraße der Inhalt.
Neun Stellungnahmen von Marktkonkurrenten im Einzelhandel und Besitzern von Grundstücken, auf denen Marktkonkurrenten ansässig sind, wenden sich gegen das Vorhaben an sich. Neben Themen wie Artenschutz und Verkehr äußern sie sich sehr umfassend zum Thema Einzelhandel, insbesondere zu den Verstößen gegen Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) und den Verstoß gegen das gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Weitere Stellungnahmen und Gutachten der Öffentlichkeit sind bis wenige Tage vor der Stadtratssitzung u.a. auch in Zusammenhang mit der Offenlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingegangen. Sie betreffen Themen der Umsatzverteilungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Nachvermietung der im Halleschen Einkaufspark frei werdenden Flächen, des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, des Verkehrs und der verkehrstechnischen Untersuchung sowie die vermeintlichen Erteilung einer Teilbaugenehmigung.
Die Stellungnahmen werden als Anlage 7 zur Abwägung vollumfänglich zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.
Die Inhalte betreffen gleich die Flächennutzungsplanänderung Nr. 30 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 177, sodass die Anlage 7 für beide Abwägungsvorlagen identisch ist.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. VI/2016/02377) gefasst werden.

Kosten des Verfahrens
Durch die Planung ergeben sich keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Vorhabenträger getragen.
Die durch das Vorhaben verursachten Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur trägt ebenfalls der Vorhabenträger. Die einzelnen Maßnahmen wurden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgehalten.

Familienverträglichkeitsprüfung
Das Projekt wurde am 04.05.2016 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt. Die Anwesenden beurteilen, dass durch das Vorhaben die Belange von Familien nicht tangiert werden.

Anlagen:

Abwägung mit Anlagen