



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01114**  
Datum: 15.06.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	03.07.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	15.07.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 Westlicher Bereich  
Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung  
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung in der Fassung vom 20.04.2020 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung in der Fassung vom 20.04.2020 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung“

### **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Neustadt Centrum ist ein klassisch aufgestelltes, überwiegend filialisiertes Einkaufszentrum mit drei großflächigen Ankermietern im Zentrum des Stadtteils Neustadt. Es liegt direkt an der Haupteinfahrtsstraße des Stadtteils „An der Magistrale“ und hat eine Größe von ca. 4,5 ha. Planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Vorhabens ist der am 03.12.1998 in Kraft getretene Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde eine maximale Verkaufsfläche von 14.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgte eine pauschale Annahme von Nebenflächen mit einem bestimmten Prozentsatz. Dadurch wurde ein höherer Nebenflächenanteil ausgewiesen und genehmigt als er für den nachfolgenden Bedarf der Mieter erforderlich war. Insgesamt erfolgte durch die Reduzierung der Nebenflächen eine Erhöhung der Verkaufsflächen auf einen Bestand von 15.766 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Veräußerung des Einkaufszentrums beantragten die damalige und die jetzige Grundstückseigentümerin gemeinsam die Änderung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes bei der Stadt Halle (Saale), um eine Harmonisierung der Festsetzungen mit den tatsächlichen Verhältnissen zu erreichen. Festgesetzt werden soll, dass die bauplanungsrechtlich festgesetzte Verkaufsfläche im Plangebiet die Größe von 16.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Negative Auswirkungen auf das restliche Nebenzentrum sind nicht zu erwarten, da diese zusätzlichen Flächen schon seit mehreren Jahren im Bestand vorhanden waren und als Verkaufsfläche genutzt worden sind. Der reale Zuwachs ist nur die Differenz von den 234 m<sup>2</sup> zwischen den vorhandenen 15.766 m<sup>2</sup> und der geplanten Festsetzung von 16.000 m<sup>2</sup>.

Das entspricht ca. 1,5 % der vorhandenen Verkaufsfläche. Diese sehr geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche widerspricht nicht der Handlungsempfehlung der Nichterweiterung der Verkaufsflächen für das Neustadt-Center des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (S. 203). In einer gutachterlichen Stellungnahme (siehe Anlage) zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung wird die Verträglichkeit dieser marginalen Erweiterung bestätigt. Weiterhin ist die maximale Gesamtverkaufsfläche für einzelne Waren-/Sortimentsgruppen in dieser textlichen Festsetzung festzusetzen. Gemäß der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist dies erforderlich, um negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt und den Umlandgemeinden auszuschließen. Das stellt eine deutliche Verbesserung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand dar, da jetzt theoretisch die gesamte zulässige Verkaufsfläche auch von einer einzigen Waren-/Sortimentsgruppe ausgeschöpft werden könnte, was zu großen negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt und/oder andere Zentren führen würde. Diese geplanten Änderungen sichern die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB und die Umsetzung des von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (hier: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von 4,5 ha. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straßen Am Bruchsee und Albert-Einstein-Straße, im Osten durch die Neustädter Passage, im Süden durch die Straße An der Magistrale und im Westen durch die Straße Am Bruchsee sowie die Grundstücke der Bebauung Am Bruchsee 4, 6, 12 und 14 begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 vollständig.

## **3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ wurde am 29.03.2017 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst (VI/2016/02266). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 11. April 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale).

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ wurde 1998 auf Grundlage des BauGB-MaßnG beschlossen. Dieser wurde auf Grundlage des § 233 Abs. 3 BauGB in geltendes Planungsrecht übergeleitet. Das gegenständliche Änderungsverfahren entspricht dem eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Mit der Eigentümerin wird deshalb ein Durchführungsvertrag neu geschlossen. Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die Realisierung der neuen Verkaufsflächen und der Ersatzpflanzungen.

Das Aufstellungsverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Auf dieser Grundlage kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf die Erstellung eines Umweltberichtes, auf die Angabe der umweltrelevanten Informationen im Zuge der Bekanntmachung und auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht zu erstellen und die städtebauliche Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange jedoch die zweimalige Einsicht in die Planung zu gewähren und sie weitestgehend einzubinden wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum von 11.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 3. April 2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 2. April 2019.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden größtenteils ihre Zustimmung zu der Planung. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Änderung des Festsetzungskonzeptes gefordert. Die Ersatzpflanzung soll nicht durch Platanen (*platanus x acerifolia*), sondern durch standortgerechte, heimische Laubbäume erfolgen. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend angepasst. Die weiteren eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen, insbesondere zum Immissionsschutz (ergänzende Betrachtung der Motoballanlage im Schallgutachten) und zur Begründung der Umsatzverteilung der einzelnen Sortimente, wurden soweit für die Planung relevant im Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt und eingearbeitet. Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen durchgeführt werden. Mit Blick auf den Umfang der Änderungen und da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, ist eine Offenlage von mehr als 30 Tagen nicht zwingend erforderlich.

#### **4. Familienverträglichkeitsprüfung**

Am 08.08.2016 wurde das Vorhaben im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Änderung keinen unmittelbaren Einfluss auf die Belange der Familienverträglichkeit hat. Es verändert sich an der bereits bestehenden Situation nichts. Somit gibt es keine Auswirkungen auf die Interessen und Bedürfnisse von Familien.

#### **5. Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch die Vorhabenträgerin übernommen.

Zur Kostenübernahme durch die Eigentümerin wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ entstehenden oder verursachten Kosten durch den Vorhabenträgerin. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 Abs. 5 sowie § 24 HOAI und die eventuell notwendigen Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Vorhabenträgerin die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Da keine öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen entstehen, ergibt sich auch kein zusätzlicher Unterhaltungsaufwand für die Stadt.

#### **6. Pro und Contra**

##### **Pro:**

Die Planung dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Zentrum Neustadt mit seiner Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk West und zum Teil darüber hinaus für die angrenzenden westlichen Umlandkommunen. Es erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes lediglich ein Abgleich der planerischen Festsetzungen mit dem bereits seit Jahren realisierten Bestand.

Da die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß gutachterlicher Stellungnahme aus dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt wird, sind negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) und insbesondere auf die Innenstadt nicht zu befürchten.

##### **Contra:**

Die Bauleitplanung schafft nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt und Betrieb des Neustadt Centrums, die Ansiedlung zugkräftiger Geschäfte bleibt aber den Regularien des Marktes vorbehalten.

## **Anlagen:**

### Anlagen gesamt

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52, 1. Änderung, Fassung vom 20.04.2020

Anlage 2 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52, 1. Änderung, Fassung vom 20.04.2020

Anlage 3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Fassung vom 18.07.2016

Anlage 4 Gutachten zur Verkaufsflächenerweiterung des Neustadt Centrums

Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung, Fassung vom 15.12.2019