



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01125**  
Datum: 28.09.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.11.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.11.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 204 Nahversorgungszentrum Beesener Straße  
- Aufstellungsbeschluss**

### **Der Stadtrat möge beschließen:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Beesener Straße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage Nr. 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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)
<b>Nach Durchführung</b> der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

## **Bebauungsplan Nr. 204 „Nahversorgungszentrum Beesener Straße“**

### **Aufstellungsbeschluss**

## **1. Planungsanlass und –erfordernis**

### **1.1 Planungsanlass**

In den letzten Jahren hat sich besonders der Hallesche Süden in weiten Teilen dynamisch entwickelt. Insbesondere der Bereich, in dem die Hafенbahntrasse die Beesener Straße kreuzt, hat sich zu einem integrierten Einzelhandelsstandort entwickelt. Ehemals gewerblich genutzte Flächen wurden mit zwei Lebensmitteldiscountern bebaut. Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle und bis zur Kreuzung mit der Robert-Koch-Straße haben sich weitere Einzelhandelsgeschäfte und ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie angesiedelt. Die jüngste Ansiedlung war ein Drogeriemarkt. Der so gewachsene Standort erfüllt nunmehr die Kriterien und die Funktion eines Nahversorgungszentrums und ist als solches im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes enthalten. Das bezieht sich vor allem auf den Flächenumfang des Einzelhandelsangebotes mit seinen ergänzenden Nutzungen und auf die sehr gute städtebauliche Integration in die umgebenden Wohngebiete.

In seiner städtebaulichen Qualität ist die gewachsene Situation jedoch nicht zufriedenstellend. Während der gründerzeitlich gefasste Bereich der Beesener Straße eine Aufenthaltsqualität eines Nahversorgungszentrums aufweist, wird der zentrale Bereich im Kreuzungsbereich der Beesener Straße mit der Hafенbahntrasse an allen vier Seiten von Parkplätzen umrahmt, die Fußwegführung zu den beiden Lebensmitteldiscountern ist mangelhaft.

Mit den gleichzeitigen Erweiterungsabsichten der beiden Lebensmitteldiscounter, die im Nahversorgungszentrum grundsätzlich wünschenswert sind und deren geplante Großflächigkeit ein Planungserfordernis auslöst, besteht die Chance mit einer planungsrechtlichen Steuerung den Bereich einer zumindest in Teilen geordneteren und städtebaulich qualitätvolleren Entwicklung, einem Nahversorgungszentrum entsprechend, zuzuführen.

Für die Erweiterung des westlichen Lebensmittelmarktes liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Eine gleichzeitige Gesamtentwicklung unter den oben genannten Zielen ist der Durchführung von Einzelvorhaben grundsätzlich vorzuziehen.

### **1.2 Planungserfordernis**

Um eine qualitative Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan aufgestellt werden, da dies für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die angestrebten Ziele in ihrem Wirkungsgefüge sind ohne Bauleitplanung nicht zu erreichen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Schnittpunkt der Beesener Straße mit der ehemaligen Hafенbahn südlich der halleschen Innenstadt im Übergang der gründerzeitlichen Stadterweiterungen zu den Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhundert.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 4,5 Hektar.

## **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen, welche das in sich abgeschlossene faktische Nahversorgungszentrum darstellen. Dies ergibt sich aus den sich um die Straßenbahnhaltestelle Robert-Koch-Straße konzentrierten Einzelhandelsbetrieben und ein Nahversorgungszentrum ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen. Der Bereich reicht von der Robert-Koch-Straße bis zur Bugenhagenstraße. In der Tiefe wird der Geltungsbereich durch die Positionierung der Lebensmittelmärkte bestimmt. Außerhalb des parzellengenauen Geltungsbereichs befinden sich keine zentrenbildenden Betriebe sondern fast reine Wohngebiete.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bugenhagenstraße und das Gelände von KSB begrenzt, im Osten entlang der Ostgrenzen der Flurstück 3401 und 3400 der Flur 2 der Gemarkung Halle zur Huttenstraße, welche zusammen mit der Robert-Koch-Straße die südliche Grenze bildet. Die westliche Grenze verläuft entlang der östlichen Grenzen der Flurstücke 4661, 80/23 und 4413 der Flur 2 der Gemarkung Halle.

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen gründerzeitlicher Bebauung und Bebauung des frühen 20. Jahrhundert. Durch das Plangebiet verläuft als historische Zäsur die ehemalige Hafenbahn. Entlang ihres Verlaufes hatten sich gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die heute bereits in weiten Teilen verschwunden und umstrukturiert sind. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich in einem Gebäude mit ehemals produzierendem Gewerbe heute ein Fitnessstudio, ein Sanitärhandel und Büros. Außerhalb des Geltungsbereichs im Nordosten schließt sich mit einem Pumpenbauer der einzige an der Hafenbahn verbliebene produzierende Betrieb an.

Die Hafenbahn wurde in den 1890er Jahren um die bereits weit nach Süden reichende bebaute Stadt an der Merseburger Straße herum gebaut. Bereits zuvor war südlich dieser Linie am südlichen Rand des Geltungsbereichs der Südfriedhof der Stadt Halle angelegt worden. Die davor noch nicht besiedelten Flächen wurden auch mit sozialen Einrichtungen wie dem Riebeckstift und dem Blindenheim, nordwestlich des Geltungsbereiches, bebaut. Südlich der heute als Rad- und Fußweg revitalisierten Hafenbahntrasse schließen sich Siedlungserweiterungen des 20. Jahrhunderts an.

Nach Aufgabe der Hafenbahn und der Gewerbebetriebe in ihrem Umfeld wurde der Raum durch andere Nutzungen der Stadt besetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ wurde westlich des Geltungsbereich die Voraussetzung für ein neues Wohnquartier geschaffen, welches sich am Beginn der Umsetzung befindet.

Direkt im Kreuzungsbereich von Beesener Straße und Hafenbahn haben sich nach und nach Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Als erstes entstand in den 1990ern südlich der Hafenbahntrasse das mit Einzelhandelsnutzungen unterlagerte Wohngebäude längs der Hafenbahn. Es folgten die Errichtung der beiden Gebäude der Lebensmitteldiscounter, als letztes der Drogeriemarkt. Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle haben sich im gleichen Zeitraum ergänzende Dienstleistungen angesiedelt. Das Nahversorgungszentrum wird im Süden durch die Gaststätte und das Café an den Ecken des Kreuzungsbereiches abgeschlossen.

## **3. Planungsziele und –zwecke**

### **3.1 Städtebauliche Ziele**

Um eine qualitative Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zu erreichen, soll gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel ist die:

- Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums vor allem im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen, entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren,
- Sicherung der Versorgungsfunktion durch funktionsgerechte Verkaufsflächen-dimensionierung der Magnetbetriebe, unter Berücksichtigung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (insb. Vogelweide und Diesterwegstraße),
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Gestaltung der halböffentlichen Räume und Zugänge zu den Lebensmittelmärkten,
- Perspektivische Erhöhung der städtebaulichen Qualität,
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.

### **3.2 Verkehrskonzept**

Das „Nahversorgungszentrum Beesener Straße“ ist durch die Beesener Straße mit der darauf geführten wichtigen Nord-Süd-Straßenbahnverbindung gut erschlossen. Das Plangebiet ist im vorhandenen Straßensystem gut mit der näheren Umgebung vernetzt. Über die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufende Hafentrasse besteht eine zusätzliche übergeordnete Verbindung im Fuß- und Radwegenetz der Stadt.

Das Nahversorgungszentrum dient in erster Linie der Versorgung der fußläufig erreichbaren näheren Umgebung. Im Vordergrund steht somit eine gute Erreichbarkeit durch den Fuß- und Radverkehr. Dem motorisierten Individualverkehr sollen ebenfalls angemessen ausreichende Stellplätze zur Verfügung stehen.

### **3.3 Grün- und Klimakonzept**

- Beachtung der Erfordernisse des Klimaschutzes, sowohl durch Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB,
- Sicherung Hafentrasse als zentrale Grün- und Wegeverbindung.

## **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß der Vorgaben des § 3 BauGB mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes durchgeführt.

## **5. Übergeordnete Planungen**

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben des *Landesentwicklungsplanes* (LEP LSA 2010) sind für die Planung relevant:

Z 25 Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 51 Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.

Im *Regionalen Entwicklungsplan* für die Planungsregion Halle (REP Halle) werden die Vorgaben des Bundesgesetzgebers und des Landesentwicklungsplanes zur verbrauchernahen Versorgung aufgenommen:

6.19. Handel/Dienstleistungen G „Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.“

5.9.4.3. Z „Rad- (und Fuß-) Wegeverbindungen sollen insbesondere auch nichtmotorisierte Verbindungsmöglichkeiten zwischen Wohnsiedlungen und Standorten der Grundversorgung sowie die Anbindung und gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Naherholungsgebieten und sonstigen, punktuellen Verkehrserzeugern sowie von Übergangsstellen zum öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten.“

Auch im *Stadtmobilitätsplan 2030* der Stadt Halle (Saale) wird dem Grundsatz der kurzen Wege gefolgt.

„(2) Das Grundprinzip der Stadt einer städtebaulichen Nutzungsmischung wird weitergeführt und damit die Vorteile der kompakten Stadtstruktur der kurzen Wege für alle Bürger und Bürgerinnen beibehalten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Bauleitplanung wird darauf geachtet, dass verkehrserzeugende Strukturen weitgehend vermieden werden. Für den innerstädtischen Verkehr bildet das Mobilitätsangebot des Umweltverbundes, insbesondere der ÖPNV, das Grundgerüst. Prämisse ist eine gute Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebietes mit allen relevanten Verkehrsmitteln.“

Ziele der nachhaltigen urbanen Mobilität und eines attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund vervollständigen die vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossene Verkehrsstrategie.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) sieht im *Flächennutzungsplan (FNP)* (rechtskräftig seit dem 10.09.1998) für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen und Wohnbauflächen vor. Der Flächennutzungsplan stellt damit die grundsätzliche Bestandssituation entlang der durch gewerbliche Nutzungen entlang der ehemaligen Hafenbahn entstandenen städtebaulichen Zäsur dar. Durch die Berichtigung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 144 „Wohngebiet an der Bugenhagenstraße“ verblieben nur noch die wesentlich gewerblich genutzten Flächen östlich der Beesener Straße in der Darstellung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen.

In der Gemengelage direkt im Bereich der Beesener Straße befinden sich keine gewerblichen Nutzungen im klassischen Sinne. Dominierend sind an dieser Stelle Einzelhandelsbetriebe, welche im Bestand einzeln in ihrem Umfang im Bestand auch in Wohngebieten zulässig wären. Auch mit den Erweiterungen der Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum, für die im Bebauungsplan Sondergebiet festgesetzt werden sollen, verändert sich die Grundkonzeption des Gebietes nicht. In einer Gemengelage zwischen Wohngebieten und Gewerbe ist der Bebauungsplan für ein Nahversorgungszentrum grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5.1 Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Im Oktober 2013 wurde als Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). Die Beschlussvorlage für die komplette Fortschreibung liegt vor (Beschluss-Nr. VII/2019/00059).

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion. Nahversorgungszentren verfügen über einen kleinen Einzugsbereich und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfsbereiches an.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden die ausgewiesenen Zentren evaluiert und potentielle Zentren daraufhin geprüft, ob sie die Kriterien als Ausweisung für ein Zentrum erfüllen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle von 2020 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Nahversorgungszentrum mit folgenden Zielen ausgewiesen:

- Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums vor allem im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen entsprechend des idealtypischen Ausstattungskataloges für Nahversorgungszentren,
- Sicherung der Versorgungsfunktion durch funktionsgerechte Verkaufsflächen-dimensionierung der Magnetbetriebe, hierbei müssen negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (insb. Vogelweide und Diesterwegstraße) sowie auf die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können,
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Das bereits faktische Nahversorgungszentrum wird nun im Einzelhandels- und Zentrenkonzept förmlich ausgewiesen und kann durch den Bebauungsplan explizit mit Festsetzungen untersetzt werden.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt wurde am 03.08.2020 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt.

Das Vorhaben wird als familienverträglich beurteilt, da die Versorgungsfunktion der Bevölkerung verbessert und die städtebauliche und Aufenthaltsqualität erhöht werden sollen. Im wei-

teren Verfahren ist auf eine barrierefreie und gute Anbindung des Zentrums für Fußgänger und Radfahrer zu achten.

## **7. Klimawirkung**

Die Sicherung und Weiterentwicklung eines integrierten Nahversorgungszentrums entspricht dem grundsätzlich auch klimagerechten Gedanken der Stadt der kurzen Wege.

Durch die Planänderung wird aber auch eine höhere Flächeninanspruchnahme in der dicht bebauten Stadt vorbereitet.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Planung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Kosten für Gutachten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch die Investierenden übernommen.

Die städtebaulichen Planungsleistungen sowie 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. Bezüglich der erforderlichen Gutachten etc. soll ein Planungskostenübernahmevertrag mit den Eigentümer\*innen der beiden Lebensmittelmärkte geschlossen werden. Für die Umsetzung der Planung (z. B. mögliche Ausgleichsmaßnahmen) wird ggf. zudem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## **9. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Die Planung dient der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes an der Beesener Straße im Sinne der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der „Stadt der kurzen Wege“.
- Stadtverträgliche Steuerung des Einzelhandels im Nahversorgungszentrum
- Voraussetzungen für Investitionen werden geschaffen

### **Contra:**

- Moderate städtebauliche Entwicklung eines heterogenen Stadtbausteins ist realistisch. Die Prägung durch auto-orientierten Einzelhandel bleibt erhalten.

## **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 204