



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01045**
Datum: 25.05.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.05.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 75.1 1. Änderung Dessauer Platz, SB-Warenhaus - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 75.1 1. Änderung „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4500 m².
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 75.1 1. Änderung „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Im Sommer 2014 wurde östlich des Paulusviertels der neu gebaute Einkaufskomplex auf dem Hermes-Areal eröffnet, nachdem der Bebauungsplan Nr. 75.1 „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ im Januar 2013 nach einem langjährigen Planungszeitraum in Kraft getreten ist (Beschlussvorlage des Satzungsbeschluss V/2012/10928). Nach einiger Zeit schloss der bereits zuvor in der Umgebung ansässige Zoofachmarkt. Der in den Festsetzungen verankerte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren wurde nicht realisiert. Derzeit sind nur das SB-Warenhaus und der Lebensmitteldiscounter am Markt.

Die Eigentümerin des Einkaufskomplexes möchte nun Teile der errichteten, aber ungenutzten Verkaufsräume neu aufteilen. Außer den oben erwähnten festgesetzten einzelhandelsbetrieblichen Nutzungen sind dort auf Grundlage des Bebauungsplanes keine anderen Nutzungen möglich.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters von 800 m² auf ~~1020 m²~~ **1080 m²** Verkaufsfläche, einen reinen Drogeriemarkt mit 610 m² und einen Zoofachmarkt mit nunmehr 550 m² geschaffen werden.

Die sonstigen Festsetzungen für das SB-Warenhaus bleiben unberührt. Ebenso wird die äußere bauliche Kubatur des Gebäudes, bis auf kleinere Anbauten durch Funktionsräume, nicht verändert.

1.2. Planungserfordernis

Den Interessen der Eigentümerin folgend und zur nachhaltigen Nutzung der vorhandenen Gebäude, bedarf ein neuer bauleitplanerischer Rahmen mit veränderten Zulässigkeiten einer Änderung der bestehenden Satzung. Leerstehende Gebäude sollen grundsätzlich in Nutzung gebracht werden. Für die Umsetzung im Interesse der Eigentümerin ist ein Planänderungsverfahren notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Halle (Saale) und liegt direkt östlich des Dessauer Platzes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Flur 9 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 4500 Quadratmetern. Er umfasst nur die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 75.1, in denen Änderungen vorgenommen werden. Für die außerhalb der Bebauungsplanänderung liegenden Teilbereiche, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75.1.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Teilgebiete TG 2.4, TG 2.5, TG 2.6 und ein geringfügiges Stück am Nordrand des TG 2.1. (Erweiterung von Funktionsräumen des Lebensmittelmarktes) des Bebauungsplanes Nr. 75.1.

Der Geltungsbereich umfasst in der örtlichen Situation alle nördlich des Parkplatz gelegenen Teile des Einkaufszentrums am Hermes Areal mit ihren Anlieferungen und Eingangszonen.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Der 2014 eröffnete Einzelhandelsstandort besteht gegenwärtig aus einem SB-Warenhaus mit angeschlossenem Getränkemarkt und Bäcker sowie einem Lebensmitteldiscounter. Die dazwischenliegenden Verkaufsräume stehen leer.

Die Umgebung des Plangebietes und das Plangebiet selbst werden bestimmt durch eine Vielzahl von Gewerbeanlagen. Neben alteingesessenen und bestehenden Betrieben, z. B. dem Brennstoffhandel, haben sich in anderen Gebäuden nach Auslauf der ursprünglichen Nutzung kleinere Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Schwerpunkt dieser Entwicklung ist das sogenannte „Hermes-Areal“. Das markante sechsgeschossige und unter Denkmalschutz stehende Hermes-Hauptgebäude wird seit seiner Sanierung von der Hochschule für Kunst und Design genutzt. Die umgebende Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

3. Planungsziele und -zwecke

3.1 Nutzungsarten und -ziele

Ziel ist die Änderung der zeichnerisch und in den textlichen Festsetzungen 1.1.4., 1.1.5. und 1.1.6. festgesetzten Einzelhandelsbetriebe in Art und Umfang:

- Der bestehende Lebensmittelmarkt (textliche Festsetzung 1.1.6.) soll von 800 m² auf ~~1020 m²~~ **1.080 m²** Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Der mit 400 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte aber nie realisierte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren (textliche Festsetzung 1.1.5.) soll in einen Drogeriemarkt mit 610 m² umgewandelt werden.
- Der mit 1.200 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte Zoofachmarkt (textliche Festsetzung 1.1.4.) soll auf 550 m² Verkaufsfläche verkleinert werden.

Bei nicht vergrößerter Gesamtverkaufsfläche werden sich durch die Bebauungsplanänderung die zulässigen zentrenrelevanten Sortimente auf dem Hermes-Areal um ~~430 m²~~ **490 m²** erhöhen.

Die bestehende Gebäudekubatur bleibt bis auf Anbauten für Funktionsräume des Lebensmittelmarktes, welche ca. 5 Stellplätze überdecken werden, unverändert.

3.2 Erschließung

Die vorhandene Verkehrserschließung über die Hermesstraße und Äußere Hordorfer Straße bleibt unverändert. Die vorhandene öffentliche medientechnische Erschließung bleibt ebenso unverändert.

3.3 Grünplanung

Es werden die Verkaufsflächen innerhalb bestehender Einkaufsgebäude geändert. Außerhalb der Gebäude liegende Flächen werden bis auf die Zulässigkeit eines Anbaus für einen Bäcker und damit einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den Parkplatz nicht verändert. Daher bestehen keine Flächen, auf denen eine Grünplanung wirken kann.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung soll entsprechend den Regelungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes gegeben. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt unterhalb der Zulässigkeitsgrenzen des § 13a Abs. 1 BauGB. Es sind keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB gegeben, da der Umfang und somit auch die Intensität der Einzelhandelsnutzungen nicht vergrößert wird.

Es wird davon Gebrauch gemacht, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Oberzentrum eingestuft und gehört zu dessen Verdichtungsräumen (Ziel 9).

Bezüglich des großflächigen Einzelhandels nennt der Landesentwicklungsplan folgende relevanten Ziele:

Z 46

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.

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 48

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49

Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Z 50

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

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.

Der Regionale Entwicklungsplan (REP Halle) geht mit den Ziel- und Grundsatzvorgaben in Abschnitt 5.2 nicht über die Ziele und Grundsätze des LEP hinaus, sondern übernimmt sie nahezu identisch, so dass sich aus dem REP keine zusätzlichen landesplanerischen Anforderungen an das Planvorhaben ableiten lassen.

Darüber hinaus wird als Entwicklungsziel für den Ordnungsraum Halle folgendes festgesetzt:

5.1.2.8. Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. ...

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) der Stadt Halle (Saale) wurde am 25.10.2017 im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen (VI/2017/03185). Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit wie alle weiteren vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Planungen in diesem Sinne bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im ISEK wird der gewerbliche Teil des Hermes-Areales mit anderen Flächen beispielhaft als eine innerstädtische Gewerbefläche genannt, welche dem Gewerbe erhalten bleiben und zur Schaffung von Planungssicherheit für Gewerbetreibende dementsprechend planerisch entwickelt werden soll. Zum Einzelhandelsstandort werden keine Aussagen getroffen.

Sowohl der Landschaftsplan als auch der Landschaftsrahmenplan stellen das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Weitere planerische Aussagen werden nicht getroffen.

Im Stadtmobilitätsplan von 2018 (Beschluss Nr. VI/2018/03827) sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben. Der Stadtmobilitätsplan nennt aber keine projekt-, straßen- oder stadtteilbezogenen Ziele. Dementsprechend bieten die Leitlinien nur einen allgemeingültigen Rahmen für jede Entwicklung in der Stadt Halle, unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich aus dem Stadtmobilitätsplan keine Konsequenzen.

Im Flächennutzungsplan (in Kraft seit dem 10.09.1998) der Stadt Halle (Saale) ist die ungefähr Fläche des Sondergebietes im Bebauungsplan Nr. 75.1 als Sonderbaufläche mit der

Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Am 27.11.2019 hat der Stadtrat den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst (Beschluss Nr. VI/2019/04738).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2013 wurde der damals in Ansiedlung befindliche Standort eines neuen SB-Warenhauses als solcher erwähnt, doch fand er als noch nicht bestehend keine Aufnahme in die damalige Analyse.

Für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, wie sie Inhalt der geplanten Bebauungsplanänderung sind, gilt folgender Grundsatz:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind diese Betriebe bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten möglich.

Im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Beschluss Nr. VI/2017/02764) wird dem Gesamtstandort an der Hermesstraße eine nicht integrierte Lage bescheinigt. Der Standortbereich Hermesareal weist dabei ein nahversorgungsrelevantes Sortiment auf, welches Versorgungsfunktionen insbesondere für die nordöstlich und nördlich gelegenen Stadtteile übernimmt, die nur über ein schwach ausgeprägtes Einzelhandelsangebot verfügen.

Für den Teilraum Nord werden in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende gutachterliche Empfehlungen gegeben:

- Sicherung der Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen durch bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassungen
- Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Reileck
- Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation insbesondere im Nordosten des Stadtbezirkes
- Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Standortbereich Frohe Zukunft, Dessauer Straße, zwingend notwendig hierfür ist im Vorfeld die Schaffung einer städtebaulich integrierten Lage. Diese kann erreicht werden, durch eine Entwicklung von Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Standortbereiches und die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung.
- Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung wird folgender besonderer Nahversorgungsstandort ausgewiesen:

Nahversorgungsstandort Typ A (Dessauer Straße)

Zum Standortbereich Hermes Areal führt der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes weiter wie folgt aus:

„Aktuell gibt es Überlegungen, die laut Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu ändern, da sich die Verkaufsflächenfestsetzungen in Bezug auf den Drogeriemarkt infolge des Strukturwandels in dem Angebotssegment (Schlecker-Insolvenz) als nicht umsetzbar darstellen. Die Voraussetzungen für solche Änderungen waren aus städtischer Sicht, dass die im Bebauungsplan zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht wird und dass sich die Änderungen als städtebaulich vertraglich darstellen (Nachweis durch eine aktuelle und qualifizierte Verträglichkeitsanalyse). Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 ist dafür erforderlich.“

Das dem Bebauungsplan beigefügte Gutachten bestätigt die grundsätzliche Verträglichkeit der Verkaufsflächenänderungen gegenüber den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbe-
reichen.

Umsatzverlagerungen unter 10% werden durch den Drogeriemarkt auf das Reileck ausge-
übt. Dies ist auch dadurch bedingt, dass Drogeriemärkte nicht zur flächigen Nahversor-
gungsausstattung vor allem im halleschen Norden gehören, zwischen denen sich Umsatz-
verlagerungen verteilen könnten. Die in der Größe branchentypische Ansiedlung am Her-
mes-Areal wäre erst der dritte Drogeriefachmarkt im halleschen Norden neben den Standor-
ten am Reileck und in Trotha.

Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters kommt es zu keinen nennenswerten
Umsatzverlagerungen.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt ist am 01.08.2019 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt und als fami-
lienverträglich beurteilt worden.

Mit den neuen Änderungen zum Bebauungsplan Nr. 75.1 „SB Warenhaus, Dessauer Platz“
wird ein familienverträgliches Vorhaben umgesetzt, da das Angebot an Einkaufsmöglichkei-
ten im Norden Halles vergrößert wird, wovon viele Familien vor Ort und im Umkreis profitie-
ren werden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich der Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden
über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der In-
vestorin getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffent-
lichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Pro-
dukt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt auch keine Folgekosten abzusehen.

8. Pro und Contra

Pro:

- Die entstandenen baulichen Anlagen und Einzelhandelsflächen können in der geplan-
ten Größenordnung des Bebauungsplanes Nr. 75.1 genutzt werden

Contra:

- Verhältnismäßig geringer Aufwuchs von zentrenrelevanter Verkaufsfläche bei ~~gleich-~~
~~bleibender~~ **nicht vergrößerten** Gesamtverkaufsflächen an einem nicht integrierten
Nahversorgungsstandort

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 3 Auswirkungsanalyse **(NEU)**