



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02156**  
Datum: 04.05.2022  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.06.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	13.07.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 Westlicher Bereich  
Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 11.02.2021 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 21.12.2020 wird gebilligt.

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> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

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

### **Satzungsbeschluss**

#### **1. Planungsanlass und -ziel**

Das Neustadt Centrum ist ein klassisch aufgestelltes, überwiegend filialisiertes Einkaufszentrum mit drei großflächigen Ankermietern im Zentrum des Stadtteils Neustadt. Es liegt direkt an der Haupterschließungsstraße 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. Dieser ausgewiesene Nebenflächenanteil wurde jedoch durch die Nutzungswünsche und – anforderungen der Mieter verändert. 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. 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. In einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung wurde 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 bisher theoretisch die gesamte zulässige Verkaufsfläche auch von einer einzigen Waren-/Sortimentsgruppe ausgeschöpft werden konnte, 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. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

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.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens zum „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 ‚Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt‘, 1. Änderung“ gefasst (VI/2016/02266). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 7 vom 11. April 2017 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.04.2019 bis zum 13.05.2019 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 7 vom 03.04.2019 erfolgt. Mit Schreiben vom 02.04.2019 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 15.07.2020 den Entwurf des „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 ‚Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt‘, 1. Änderung“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2020/01114).

Die öffentliche Auslegung des „Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 ‚Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt‘, 1. Änderung“ mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 28.08.2020, in der Zeit vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 11.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die Auslegungsdauer erfolgte dem Umfang der Planung entsprechend länger als die gesetzlich vorgeschriebene Mindestdauer von 30 Tagen nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Hinweise und Änderungen in der Begründung und Planzeichnung haben allesamt nur redaktionellen und klarstellenden Charakter und führen nicht zu einer nochmaligen Offenlage der Planung.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

## **3. 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.

## **4. Klimawirkung**

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welche eine planungsrechtliche Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten und somit keine bauliche Veränderung

sowie die Anpflanzung von Bäumen beinhaltet, hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima allgemein. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Grundstückseigentümerin getragen. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Städtebau und Bauordnung. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem sich diese zur Einhaltung und Umsetzung der Planung einschließlich der durchzuführenden Ersatzmaßnahmen verpflichtet.

### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

- Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“, 1. Änderung, Fassung vom 11.02.2021
- Anlage 2 Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“, 1. Änderung, Fassung vom 21.12.2020