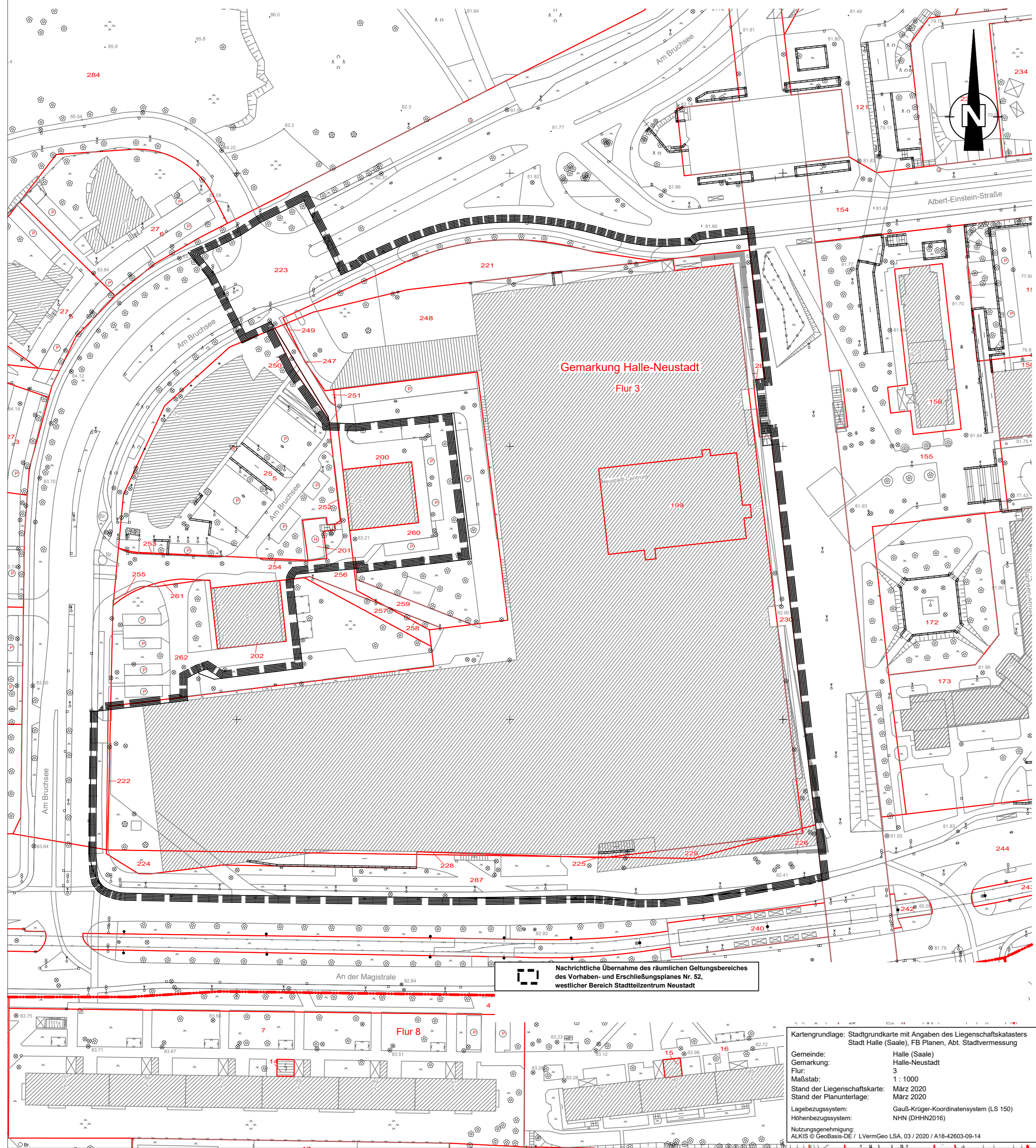




Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 "Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt" 1. Änderung



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 6 sowie § 7 BauNVO)**
 - Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung erfassten Flächen werden als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.
 - Ausschluss von Nutzungen:
Bordelle und Sex-Shops sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
 - Verkaufsflächen
Im Kerngebiet ist 1 Einkaufszentrum zulässig.
Die Gesamtverkaufsfläche in dem Einkaufszentrum darf 16.000 qm nicht überschreiten.
Warengruppenspezifisch dürfen die nachfolgend aufgelisteten Verkaufsflächen nicht überschritten werden:

Warengruppe	max. zulässige Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	6.000
Blumen (Indoor) / Zoo	450
Gesundheit und Körperpflege	1.500
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.000
Bekleidung	5.000
Schuhe / Lederwaren	1.300
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	800
Spielwaren / Hobbyartikel	350
Sport und Freizeit	300
Wohn Einrichtung	700
Elektro / Leuchten	650
Elektronik / Multimedia	1.500
medizinische und orthopädische Artikel	230
Uhren / Schmuck	190
 - Anpflanzung von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 lit.a und Nr. 25 lit.b BauGB)**
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 durch das Pflanzgebot PG1 anzupflanzenden Bäume werden ersetzt durch die Neupflanzung von 5 standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Bereich des Bruchsees auf dem Grundstück Fl.-Nr. 284, Flur 3, Gemarkung Halle-Neustadt.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ gelten unverändert fort.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat hat am 29.03.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 7 am 11.04.2017 erfolgt.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.04.2019 bis 13.05.2019 durchgeführt worden.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 02.04.2019 mit der Aufforderung zur Äußerung zu den Planinhalten erfolgt.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 15.07.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 mit der Begründung zur Offenlage bestimmt.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 bestehend aus den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen, hat in der Zeit vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 während der Öffnungszeiten des Technischen Rathauses gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.oeffentliche-auslegung.halle.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, am 28.08.2020 im Amtsblatt Nr. 17 bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister

- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abt. Stadtvermessung
- Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden bestätigt.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Fachbereich Städtebau und Bauordnung
- Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 bestehend aus den textlichen Festsetzungen wurde am _____ vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 bestehend aus den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausfertigt.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister
- Den Beschluss, die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 als Satzung zu erlassen, sowie die Stelle, bei der die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 52 während der Dienststunden von jedermann auf Dauer eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ im Amtsblatt Nr. _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.
- Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.
- Halle, den _____
- Siegel _____ Oberbürgermeister

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom _____ der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen als Satzung erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

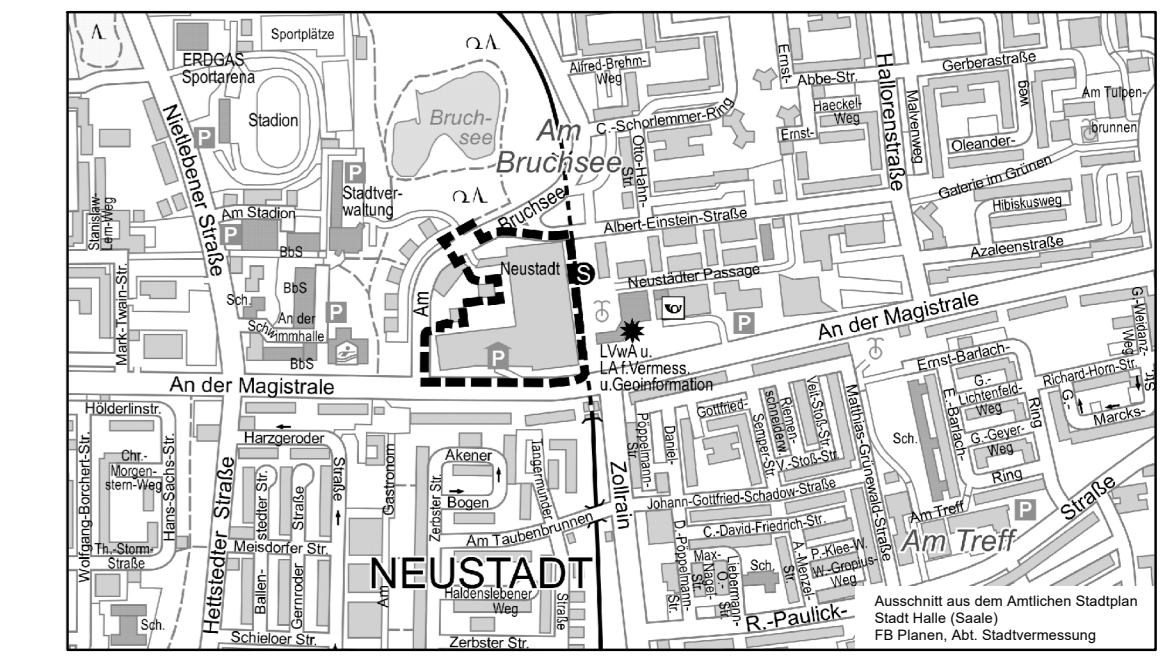
Planzeichenvorordnung
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung im Technischen Rathaus, Hansering 15, im 5. Obergeschoss, im Zimmer 519 eingesehen werden.

Name: Andreas Richter
Projektleiter

KuBuS planung gmbh & co. kg
Altenberger Str. 5
35576 Wetzlar
Tel: 06441 - 9485 - 0

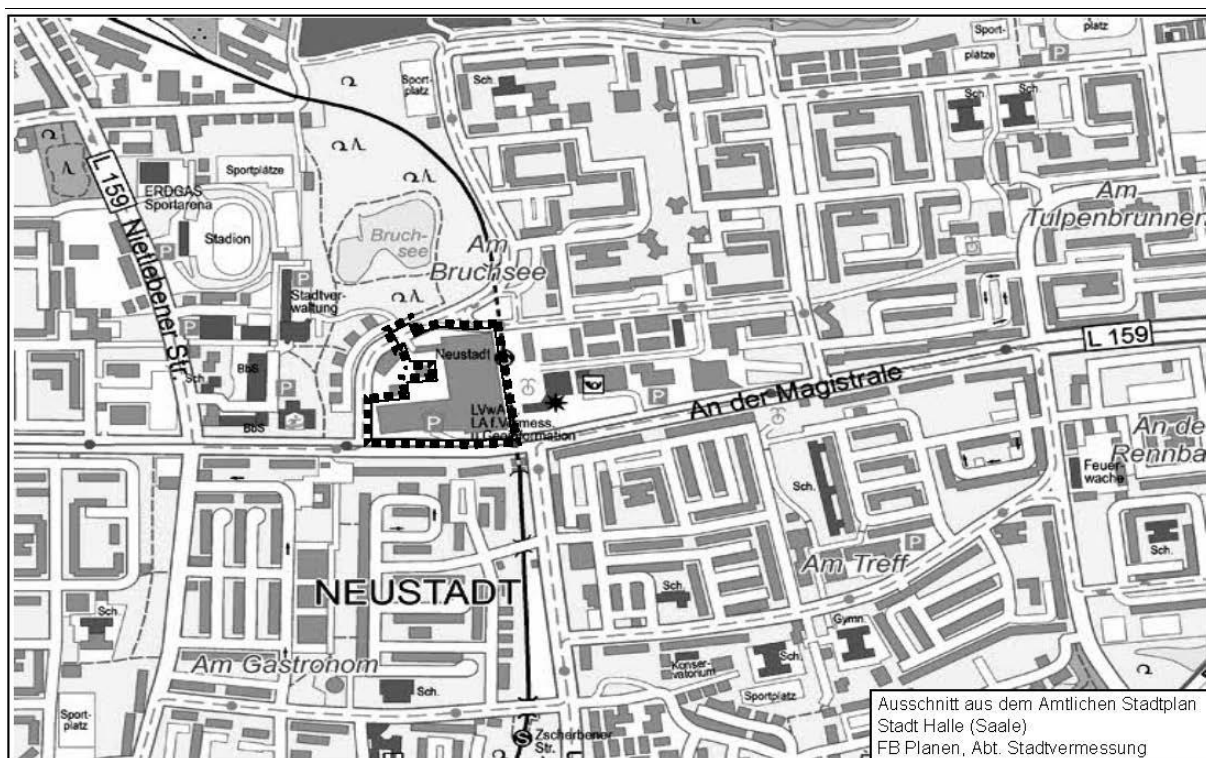


STADT HALLE (SAALE)

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

Planungsbüro	KuBuS planung Altenbergerstraße 5 35576 Wetzlar
Aktualitätsstand der Planung	11.02.2021
Gemarkung	Halle-Neustadt
Flur	3
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.



STADT HALLE (SAALE)

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neu- stadt, 1. Änderung

Begründung

Planungsbüro:

KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Stand der Planung: Satzung **21.12.2020**

Inhalt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....	4
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	4
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	5
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	7
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....	8
4.1. Übergeordnete Planungen	8
4.1.1. Landes- und Regionalplanung	8
4.1.2. Flächennutzungsplanung.....	10
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB).....	10
4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	11
4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	11
4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Stadtumbaukonzept Neustadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	12
4.2.4. Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	12
4.2.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	12
4.2.6. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	15
4.2.7. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	15
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	15
5. Städtebauliche Bestandssituation.....	16
5.1. Eigentumsverhältnisse	16
5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur.....	16
5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	17
5.4. Sonstige technische Infrastruktur	18
5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten.....	18
5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten	18
6. Planungskonzept/Vorhabenbeschreibung.....	18
6.1. Städtebauliches Konzept.....	19
6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	19
6.3. Verkehrskonzept	19
6.4. Planungsalternativen.....	19
6.4.1. Gesamtstädtisch.....	19
6.4.2. Innerhalb des Plangebietes	19
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	20
7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	21
7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	21

7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
7.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	24
7.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	24
7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	25
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)	25
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB).....	25
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB).....	25
7.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB) .	25
8.	Flächenbilanz	25
9.	Planverwirklichung	26
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)	26
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)....	26
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB).....	26
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	27
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	28
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	28
10.6.	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	30
10.7.	Belange des städtischen Haushaltes.....	30

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Rechtsgrundlage für den Bau des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums im Stadtteilzentrum Neustadt ist die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan (fortan: Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“, vom 03.12.1998. In Umsetzung dieses Bauleitplans ist das Vorhaben verwirklicht worden und der Gebäudekomplex mit Handels-, Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen entstanden (Baufertigstellung: 09/2000).

Das Center vereint im Einzelhandelsbereich eine Mischung aus großflächigen Anbietern und kleineren Shops. Wichtige Freizeiteinrichtung ist das in das Center integrierte Kino. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Betriebe und Dienstleistungsanbieter, ein Blutspendezentrum und Fachärzte.

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ist Teil der Großwohnsiedlung Halle-Neustadt, in der Einzelhandels- und Sozialeinrichtungen für die Bewohner zentral gelegen und in kurzer Zeit erreichbar sind. Gemeinsam mit der Neustädter Passage bildet das *Neustadt Centrum Halle* als Stadtteilzentrum in Neustadt die Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO fest, in dem für den Bereich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.400 qm definiert ist. Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes genehmigt und entsprechend ausgeführt.

Im Zuge von abgeschlossenen Eigentümerwechseln des *Neustadt Centrum Halle* wurden Aufmessungen des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums veranlasst, die zeigen, dass die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche (15.766 qm) von der bauleitplanerisch festgesetzten und genehmigten abweicht. Die Abweichungen sind nicht auf bestimmte Anbieter oder Branchen beschränkt. Damit ist auch kein einziger bestimmter Grund für die Abweichungen auszumachen. Feststellbar ist, dass es keine Vergrößerungen der Ladengeschäfte gegeben hat, die baulichen Anlagen sind in ihren Grundflächen unverändert geblieben.

Gründe für die Abweichungen sind einerseits die in den Baugenehmigungsverfahren pauschalier-ten Ansätze der Nebenflächen an den Gesamtnutzflächen. Ein weiterer Grund ist der gesunkene Bedarf an Lager- und Nebenflächen innerhalb der Läden und Geschäfte. Damit einhergehend wurden Ladeneinrichtungen verändert und ursprünglich als Lager kalkulierte Anteile den Verkaufsflächen zugeschlagen. Im Lebensmittelbereich werden größere Verkaufsflächen dadurch notwendig, dass die Ladenkonzepte verstärkt auf Barrierefreiheit setzen. Breitere Gänge und niedrigere Regalhöhen machen bei gleichbleibendem Sortimentsangebot eine Ausdehnung in die Fläche notwendig. Perspektivisch sind solche Flächenanpassungen im Lebensmittelbereich nur durch Neuorganisationen in der Anordnung von Ladengeschäften möglich. Eine Verschiebung zu Lasten der Anlieferbereiche und der Flächen zur Warenvorbereitung ist nicht gegeben.

Um eine abgestimmte Rechtsgrundlage für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen und Umorganisationen zu haben, strebt der Vorhabenträger eine Harmonisierung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den tatsächlichen Gegebenheiten an.

Auf Grund der großen Dynamik im Einzelhandelsbereich¹ ist zukünftig mit weiteren Verschiebungen und Modifikationen zu rechnen. Im Wettbewerb mit den modernen Formen des Versand- und Internethandels werden zunehmend veränderte Ladenkonzepte und Geschäftsmodelle entwickelt. Damit kann eine Vergrößerung der Ladeneinheiten verbunden sein, die jedoch nicht gleichbedeutend ist mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche in dem Sinne, dass auf vergrößerter Fläche mehr Waren angeboten werden. Vielmehr kommt es zukünftig verstärkt auf eine moderne, ansprechende Form der Warenpräsentation, bei reduzierten Warenbeständen an.

Aus den genannten Umständen ist eine Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich. Dabei haben sich der Vorhabenträger und die Stadt darauf verständigt, zusätzlich zur Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche flächenmäßige Beschränkungen für die Einzelsortimente in die Festsetzungen aufzunehmen.

Die neu zu treffenden Festsetzungen in einem geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan sollen den Bestand und die zukünftige strukturelle Anpassung des Centers als zentralem Bestandteil des Stadtteilzentrums ermöglichen, dabei aber auch nicht dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept widersprechen oder gar die Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteilzentrums mit der Neustädter-Passage einschränken. Nachteilige Auswirkungen auf das Hauptzentrum in der Innenstadt werden ebenso vermieden.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Ausgangslage ist, auch unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsvorstellungen (vgl. Abschnitt 4.2), eine Anhebung der Verkaufsfläche auf 16.000 qm städtebaulich gerechtfertigt. Dem Antrag der Vorhabenträger auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ vom 03.12.1998 wird unter der Maßgabe entsprochen, dass ergänzende Beschränkungen für die einzelnen Warengruppen in die Festsetzungen aufgenommen werden. Grundlage für die Festsetzungen zur Verkaufsflächenbegrenzung und zur Verkaufsflächengliederung ist die aus Anlass des Planvorhabens erstellte *Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Neustadt-Centrums* (Junker+Kruse, November 2016)².

Als Grundlage für die neu festzusetzende Verkaufsfläche und eine dem Planverfahren vorgeschaltete Verträglichkeitsuntersuchung wurde eine durch die Stadtverwaltung vorgegebene und von ihr nachgeprüfte Analyse der vorhandenen Verkaufsflächen durchgeführt.

Weiterer Planungsanlass ist, für festgesetzte, aber wegen des vorhandenen Leitungsbestandes nicht realisierbare Baumanpflanzungen entlang der Straße „An der Magistrale“ über textliche Festsetzungen neue Pflanzstandorte zu bestimmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt (Stadtbezirk West) im Stadtgebiet Nördliche Neustadt. Es umfasst den westlichen Teil des Stadtteilzentrums zwischen der L 159 „An der Magistrale“, der Straße „Am Bruchsee“, der „Albert-Einstein-Straße“ und der S-Bahn-Linie 7.

¹ Regionales Einzelhandelskonzept „Nahversorgung in den grundzentralen Verflechtungsräumen der Planungsregion Halle“, Stadt + Handel Leipzig, November 2014

² „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Neustadt-Centrums. Kompatibilitätsbetrachtung mit dem Einzelhandelskonzept und Bewertung möglicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Halle (Saale)“, Junker+Kruse, Dortmund, November 2016

Das Umfeld ist geprägt durch Mischnutzungen und heterogene Baustrukturen des Stadtteilzentrums Neustadt. In fußläufiger Nähe liegen die Sportanlagen des Stadtteils und der Naherholungsraum des Bruchsees.

Östlich an das Plangebiet schließt das ausgewiesene Sanierungsgebiet Stadtteilzentrum Neustadt an.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“, 1. Änderung ist 4,5 ha groß.

Abbildung 1: Lage des Planbereichs im Stadtgebiet



Bildquelle: Geodatenportal Stadt Halle (Saale) <https://geodienste.halle.de/halgis/>

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Plangebiets folgt im Osten zwischen der L 157 („An der Magistrale“) und der Albert-Einstein-Straße der S-Bahntrasse (Flst. 28). Die unterirdisch verlaufende Bahntrasse selbst ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im Süden wird die Geltungsbereichsgrenze von der Straße „An der Magistrale“ (L 157, nördlicher Fahrbahnrand) gebildet. Einen Abschnitt der Plangebietsgrenze im Westen wird von der Straße „Am Bruchsee“ gebildet. Nach ca. 80 m springt die Grenze nach Osten zurück und folgt den Grundstücksgrenzen um die hier stehenden Hochhäuser (Hausnummern 4 - 10), bezieht im Norden den Knotenpunkt auf der Straße „Am Bruchsee“ ein und stößt wieder auf die „Albert-Einstein-Straße“.

Das Plangebiet umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt die Flurstücke 224, 228, 225, 226, 287, 229, 222, 248, 230, 199, 262, 257, 258, 259, 256, 28, 260, 251, 247, 249, 223, 221. Neben dem Gebäude des Neustadtcentrum liegen in dem Geltungsbereich Verkehrs- und Freiflächen, mit denen die Einbindung in das städtische Erschließungssystem gesichert wird.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

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 dem Eigentümer wird deshalb ein Durchführungsvertrag neu geschlossen. Gegenstand des Durchführungsvertrages sind die Realisierung der neuen Verkaufsflächen und die Ersatzpflanzungen.

Für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird gemäß dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats am 29.03.2017 das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die Abweichungen von minderm Gewicht sind und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Insbesondere bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung in ihrem Wesen unverändert bestehen. Die Regelungen im Änderungsplan haben keine derartige Bedeutung, dass die angestrebte und im Ausgangsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

Die planerischen Anpassungen betreffen ausschließlich die textlichen Festsetzungen des Planes. Es werden keine zeichnerischen Bestimmungen geändert (z.B. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen), die sich städtebaulich auf das *Neustadt Centrum* selbst oder sein räumliches Umfeld städtebaulich auswirken würden.

2. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen

Die Planänderung bereitet keine neuen Zulässigkeitsvoraussetzungen gegenüber den bisherigen Regelungen vor (vgl. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG).

3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Der Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Ungeachtet dessen wurden diese frühzeitigen Beteiligungsschritte zur Sicherung eines transparenten Verfahrensverlaufs durchgeführt.

Im Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der im Normalverfahren obligatorischen zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Umweltbelange finden im Rahmen der städtebaulichen Begründung die ihrer Bedeutung entsprechende Berücksichtigung.

Um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen 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 03.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2019.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Gemeinden 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 und zu den Verkaufsflächen, wurden - soweit für den Änderungsplan relevant - ergänzt und eingearbeitet. Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 Erschließungsplans 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 Schreiben 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.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Übergeordnete Planungen

4.1.1. Landes- und Regionalplanung

• Landesentwicklungsplan (LEP)

Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 16.02.2011) ist die Stadt Halle (Saale) Oberzentrum. Oberzentren sind Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO (LEP, Abschnitt 2.3).

Das auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 vom 03.12.1998 errichtete *Neustadt Centrum Halle* ist städtebaulich und siedlungsstrukturell integriert, gut an den öffentlichen

Personennahverkehr angeschlossen und für den Individualverkehr über das leistungsfähige Straßennetz gut in das städtische Verkehrsnetz eingebunden.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ist nicht gefährdet, das Vorhaben dient nach der städtebaulichen Zielsetzung des Ausgangsplanes dazu, die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums zu stärken.

• **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

In Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt wurde die Planänderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle (REP Halle) erforderlich. 2014 erfolgt in diesem Zusammenhang die separate Bearbeitung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“. Mit Bescheid der der Obersten Landesentwicklungsbehörde vom 12.12.2019 wurde dieser genehmigt. Nach Bekanntmachung im März 2020 ist er in Kraft getreten. Aus dem Regionalplan ergeben sich für die Stadt Halle (Saale), das Neustadtzentrum und die vorliegende Änderungsplanung keine weiteren Vorgaben.

• **Regionales Einzelhandelskonzept**

Das Regionale Einzelhandelskonzept der Planungsregion Halle³ (REHK) ist ein Fachbeitrag, der im Rahmen der Anpassung des grundzentralen Systems an die Kriterien des Landesentwicklungsplans Berücksichtigung finden soll. Ferner ist es seine strategische Arbeitsbasis für die regionale Bewertung und Begleitung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklungen und Vorhaben. Es versteht sich auch als Fachbeitrag im Zuge der Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.

In diesen Funktionen enthält das Konzept Handlungsempfehlungen zur mittel- bis langfristigen Sicherung einer qualitativ hochwertigen Grund-/ Nahversorgung im Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der unterschiedlichen Raum-/ Siedlungsstrukturen und der zu erwartenden demografischen Entwicklung.

Wesentliche Grundlage für das REHK war die Überprüfung der jetzigen Grundzentren bezüglich der tatsächlichen Bedeutung für die überörtliche Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Auch in den Handlungsempfehlungen ist das Konzept auf die Grund-/ Nahversorgung in den Grundzentren und ihren Verflechtungen untereinander schwerpunktmäßig ausgerichtet. Die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ist auch Standort für die überregionale Versorgung. Im Zuge der Verträglichkeitsanalyse⁴ wurde neben der Einbindung in die Einzelhandelsstrukturen der Stadt Halle und der zentralen Versorgungsbereiche auch untersucht, ob die Anpassung der Verkaufsflächen nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen der Grundzentren im regionalen Umfeld hat.

Die Ziele und Maßnahmeempfehlungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts sind von der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht nachteilig betroffen.

³ s.a. Regionales Einzelhandelskonzept, November 2014

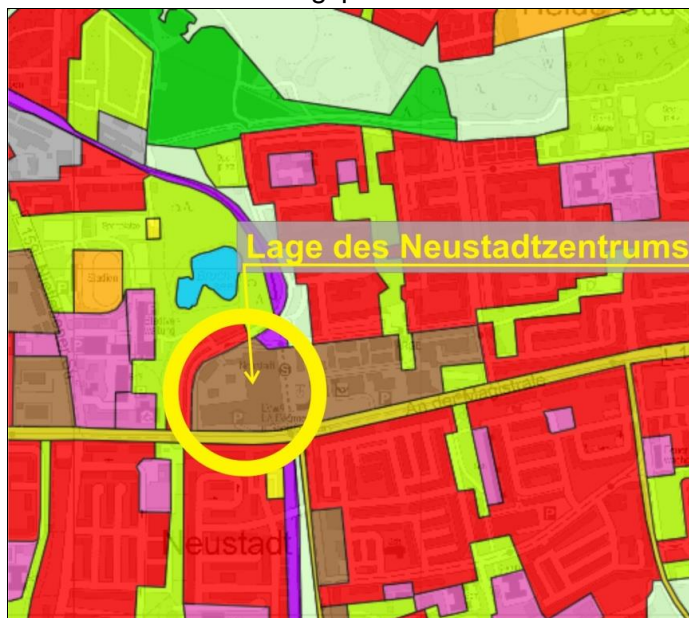
⁴ „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Neustadt Centrums. Kompatibilitätsbetrachtung mit dem Einzelhandelskonzepts und Bewertung möglicher Auswirkungen innerhalb und außerhalb von Halle (Saale)“, Junker+Kruse, Dortmund, November 2016

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998⁵ ist das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil der dargestellten gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO, die sich zwischen „Am Bruchsee“ und „Hallorenstraße“ erstrecken.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist entsprechend § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Bildquelle: Geodatenportal Stadt Halle (Saale) <https://geodienste.halle.de/halgis/>

4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)

Als sonstige Planungen sind die städtebaulichen Rahmenplanungen anzuführen, mit denen die Leitbilder, Ziele, Grundätze und Maßnahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) bestimmt werden und die Grundlage für den Stadtumbau und die Anwendung städtebaulicher Förderprogramme sind.

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen von ihr beschlossenen städtebaulichen Planung sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Diesen informellen Planungen kommt somit in der Bauleitplanung ein besonderes Gewicht zu. Im Zuge der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zu prüfen, ob die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit den Ergebnissen der städtebaulichen Entwicklungskonzepte im Einklang steht, ggf. von ihnen abweicht und ob die Abweichung im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen vertretbar wäre.

Für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes einschlägige Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Rahmenplanungen im vorgenannten Sinne sind:

- der Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan,
- der Stadtmobilitätsplan,
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Stadtumbaukonzept Neustadt,
- das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“,
- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

⁵ Aktualitätsstand: 32. Änderung vom 26.08.2019

4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet und die umgebenden Stadtbereiche sind unter dem Schutzgut *Arten- und Lebensgemeinschaften* bezeichnet als „*Siedlungsfläche mit geringer bis sehr geringer Bedeutung*“. Auch der landschaftsästhetische Wert ist gering bis sehr gering, der Versiegelungsgrad liegt bei >60%. Die **Landschaftsrahmenplanung** hat für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Relevanz.

Das Land Sachsen-Anhalt ordnete mit Wirkung zum 1. September 2011 die Umweltzone - als Maßnahme des **Luftreinhalteplanes** - für die Stadt Halle (Saale) an (Stufe 1). Diese Umweltzone durften Kraftfahrzeuge (LKW und PKW) mit grüner oder gelber Plakette befahren.

Seit dem 1. Januar 2013 dürfen Kraftfahrzeuge nur noch mit der grünen Plakette in die Umweltzone einfahren (Stufe 2). Ausnahmen waren bis zum 31.12.2014 gemäß einer Allgemeinverfügung möglich.

Die Flächenausdehnung der Zone ist für beide Stufen gleich, das Plangebiet liegt nicht in der Umweltzone.

Maßnahmeempfehlungen aus dem **Lärmaktionsplan** betreffen die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht.

Nachtschutzgebiete für Fluglärm und **Siedlungsbeschränkungsgebiete für Fluglärm** betreffen die Änderungsplanung nicht.

4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Dem Stadtmobilitätsplan wurde am 26.09.2018 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) zugestimmt. Wesentliches Ziel des nach umfangreicher Bevölkerungsbeteiligung erstellten Planes ist eine nachhaltige und energieeffiziente Verkehrsentwicklung, um europäische Förderkriterien erfüllen zu können.

Die im öffentlichen Verkehr im Jahr 1990 noch defizitäre Anbindung des Stadtteils Neustadt wurde inzwischen durch die Realisierung des Projekts „Ost-West-Achse“ der Straßenbahnverbundung gehoben. Das Stadtteilzentrum ist in das Netz des öffentlichen Personenverkehrs gut eingebunden (vgl. Kap. 5.3.). Auch für Radfahrer und Fußgänger sind die Bedingungen gut, das Stadtteilzentrum ist im Bereich von Neustädter Passage und *Neustadt Centrum Halle* frei von motorisiertem Individualverkehr.

Damit sind die für das Stadtteilzentrum einschlägigen Ziele und Leitlinien des Stadtmobilitätsplanes weitgehend umgesetzt:

- Förderung vor allem solcher (Bau-)Maßnahmen, die dem Umweltverbund nützen zur Stabilisierung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes,
- Weiterführung des Grundprinzips der Stadt einer städtebaulichen Nutzungsmischung,
- Förderung einer nachhaltigen urbanen Mobilität,
- Gewährleistung eines attraktiven ÖPNV-Angebots.

Demzufolge nennt der Stadtmobilitätsplan für den Stadtteil Neustadt keine unmittelbaren Handlungsbereiche.

4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Stadtumbaukonzept Neustadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Stadtrat hat das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 in seiner Sitzung am 25.10.2017 beschlossen. Damit ist das ISEK ein bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept. Das ISEK ist gegliedert in Teilraumkonzepte, integriert sind Stadtumbaukonzepte.

Dem Stadtteilzentrum Neustadt als Zentrum des Kernbereichs von Neustadt kommt eine zentrale Bedeutung zu. Die Bedeutung ist begründet in der städtebaulichen Konzeption der Neustadt als einziger Stadtgründung der DDR mit Großstadtcharakter. Ein gut funktionierendes Stadtteilzentrum ist eine wichtige Voraussetzung auch für die Neunutzung der leerstehenden Hochhaussscheiben.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist in das integrierte Stadtentwicklungskonzept einzuordnen.

Er dient der Umsetzung der übergeordneten Zielsetzung der Stärkung des Stadtteilzentrums. Hinsichtlich der Einzelhandelsfunktionalität und Einzelhandelszentralität soll (neben dem Stadtteilzentrum Südstadt) das Stadtteilzentrum Neustadt erhalten und gestärkt werden. Notwendig ist vor allem die Angebotssicherung, ohne dass eine Konkurrenz zum Hauptzentrum Altstadt erwächst. Das Stadtteilzentrum ist innerhalb des ISEK nach dem Hauptzentrum Altstadt ein Schwerpunkt in der Entwicklung.

Im Teilraumkonzept Hallescher Westen ist im Handlungsschwerpunkt „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels und der Nahversorgung“ die Änderung des Bebauungsplanes (des Vorhaben- und Erschließungsplanes) zur Sicherung und Entwicklung des *Neustadt Centrum Halle* als Projektbeispiel ausdrücklich aufgenommen.

4.2.4. Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ baut auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Neustadt auf. In der aktuellen Fassung des integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt“ ist in Bezug auf die vorliegende Planung als Ziel die Entwicklung eines eigenständigen Stadtteils in Vernetzung mit der Umgebung im Fokus der städtebaulichen Entwicklung zu nennen⁶. Das *Neustadt Centrum Halle* mit integrierten Dienstleistungen, Gastronomie und Kino wird dabei in Verbindung mit der anschließenden Neustädter Passage als Kern des Stadtteilzentrums (zentraler Versorgungsbereich, B-Zentrum) beschrieben. Das Stadtteilzentrum ist wichtiger Treffpunkt und Identitätsstifter.

Konkrete inhaltliche Vorgaben aus dem Programm „Soziale Stadt“ für das *Neustadt Centrum Halle* sind aus dem Handlungskonzept nicht abzuleiten. Die für das Stadtteilzentrum formulierten (städtebaulichen) Entwicklungsziele zeigen jedoch auf, dass der Erhalt des leistungsfähigen Einkaufs- und Dienstleistungszentrums für die Stadtteilentwicklung von zentraler Bedeutung ist.

4.2.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 28.10.2020 (VII/2019/00059) als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Auf die im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Ziele wirkt sich die Fortschreibung nur unwesentlich aus. Das Einzelhandels- und

⁶ vgl. Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025, Abschnitt 2.3

Zentrenkonzept ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (hier: der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes) insbesondere zu berücksichtigen ist.

Von den städtischen Entwicklungskonzepten enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die bedeutendsten Entscheidungs- bzw. Abwägungsgrundlagen. Nachfolgend werden die Allgemeinen Ziele für die Gesamtstadt und die Entwicklungsziele für das Nebenzentrum Neustadt aufgenommen und deren Bedeutung für den Änderungsplan geprüft.

Übergeordnete Entwicklungsvorstellungen für Halle (Saale)⁷

Zielformulierung	Bedeutung für den Änderungsplan
<p>1. Ziel: Erhalt und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale) sowie eines attraktiven Einzelhandelsangebots (qualitativ wie quantitativ).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Erhaltung Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion</i> ▪ <i>Sicherung und Weiterentwicklung der hierarchisch angelegten Zentrenstruktur</i> ▪ <i>Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität unter Gewährleistung der Ziele Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt sowie der verbrauchernahen Versorgung</i> ▪ <i>Funktionsgerechte Arbeitsteilung zwischen den Zentren und sonstigen Standorten im Stadtgebiet</i> 	<p>Die Planung dient der Umsetzung des Ziels.</p>
<p>2. Ziel: Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Altstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Das Hauptzentrum Altstadt hat höchste Priorität innerhalb der halleischen Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen</i> ▪ <i>Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung (bei Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf das Hauptzentrum Altstadt</i> ▪ <i>Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes</i> ▪ <i>Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur...)</i> 	<p>Das Ziel ist nicht nachteilig betroffen.</p> <p>Zur Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und um negative Auswirkungen zu vermeiden, wurden auf der Grundlage einer Verträglichkeitsuntersuchungen sortimentsbezogene Festsetzungen getroffen. Die dem Hauptzentrum Altstadt zugewiesene Funktionsvielfalt (neben der zentralen Bedeutung für den Einzelhandel auch alle anderen innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc.) wird durch den Änderungsplan nicht aufgebrochen.</p>
<p>3. Ziel: Sicherung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots und der Angebote an zentrenergänzenden Funktionen in den Nebenzentren Neustadt und Südstadt entsprechend ihrer zugewiesenen Versorgungsfunktion</i> ▪ <i>Positivraum für sämtliche Bedarfsstufen, abgestimmte Entwicklung mit dem Hauptzentrum Altstadt, eine übermäßige Konkurrenz zu diesem soll vermieden werden</i> ▪ <i>Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt (Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur...)</i> 	<p>Die Planung dient der Umsetzung des Ziels.</p>
<p>4. Ziel: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung</p>	<p>Das Ziel ist nicht nachteilig betroffen. Vielmehr entspricht die Planung den damit verbundenen Entwicklungsvorstellungen, die verbrauchernahe Nahversorgung in dem der zentrale Versorgungsbereich gestützt und gestärkt wird.</p>

⁷ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale), Stadt + Handel, Stand 27.05.2020

<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Sicherung und Weiterentwicklung fußläufigen bzw. wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs</i> ▪ <i>Nahversorgungsangebot in den Zentren sichern und weiterentwickeln</i> ▪ <i>Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden</i> 	
<p>5. Ziel: Ergänzung des Angebotes durch Sonderstandorte für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Prioritäre Ansiedlung des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels an den ausgewiesenen Sonderstandorten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel</i> ▪ <i>Restriktive Handhabung zentrenrelevanter Sortimente</i> ▪ <i>Sicherung von neuen bzw. nicht überprägten Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe</i> 	Nicht betroffen bzw. Planung hat keine Auswirkung auf dieses Ziel.

Für den zentralen Versorgungsbereich Neustadt werden in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts folgende planungsrelevante Entwicklungsziele formuliert:

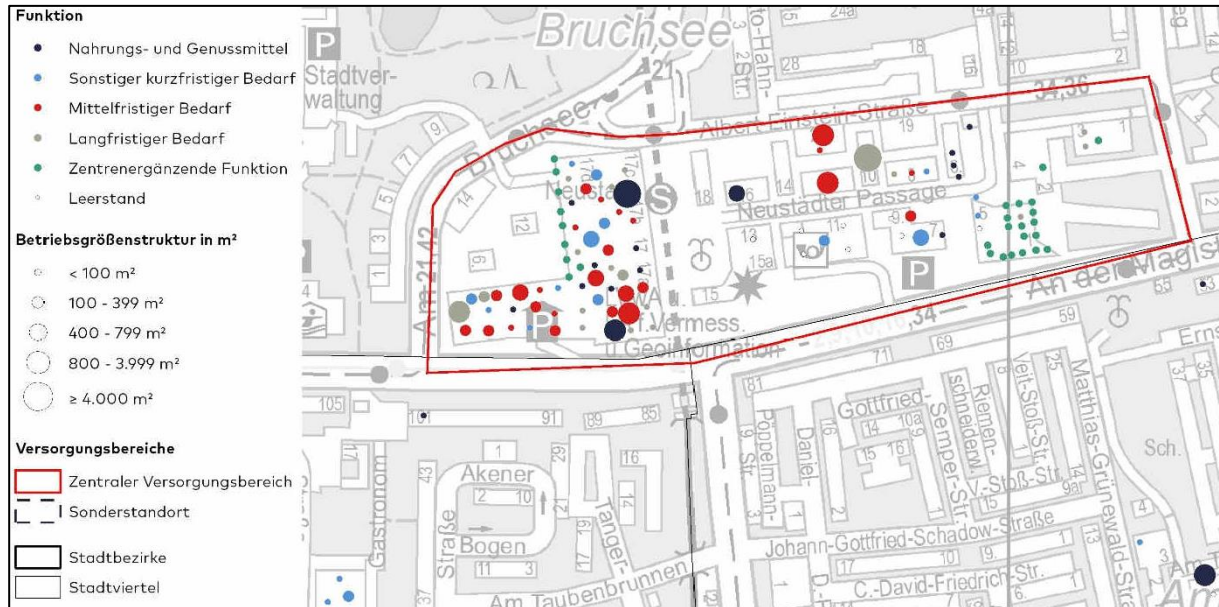
<u>Zielformulierung</u>	<u>Bedeutung für den Änderungsplan</u>
Beibehaltung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs	Die Planung dient der Umsetzung des Ziels.
Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots	Die Planung dient der Umsetzung des Ziels.
Positivraum für Sortimente sämtlicher Bedarfsstufen, der Standort soll sich dabei dem Hauptzentrum unterordnen.	Das Ziel ist durch die Verträglichkeitsuntersuchung und daraus abgeleiteter Sortimentsfestsetzungen berücksichtigt und umgesetzt.
Stärkung der Kopplungsbeziehungen zwischen Neustadt Centrum und Neustädter Passage durch sich gegenseitig ergänzende Angebote (Einzelhandel, weitere zentrenergänzende Funktionen)	Entwicklungsziel ohne Bezug zum Änderungsplan.
Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Neustädter Passage durch Sanierung der Hochhausscheiben	Entwicklungsziel ohne Bezug zum Änderungsplan.
Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums sowohl im Einzelhandel als auch im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen	Entwicklungsziel ohne Bezug zum Änderungsplan.

Das Stadtteilzentrum Neustadt ist in seiner Gesamtheit als Nebenzentrum nach dem Hauptzentrum Altstadt ein schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuchs. Vorrangiges Ziel der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung ist die Sicherung und Entwicklung der gewachsenen Zentrenstrukturen entsprechend ihrer hierarchischen Zuordnung.

Die allgemeinen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Damit sind die wesentlichen Kriterien für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfüllt.

Das Ziel, die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums zu sichern und weiter zu entwickeln, ist als Entwicklungsperspektive betont. Die sonstigen Entwicklungsziele, auch der anderen informellen Planungskonzepte, werden eingehalten.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Halle-Neustadt
(Bildquelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Seite 74)



4.2.6. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Integrierte Kommunale Klimaschutzkonzept 2013 der Stadt Halle (Saale) beinhaltet im Wesentlichen ein Maßnahmenprogramm zur CO₂-Minderung, das sowohl Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Energieeffizienz als auch zum Ausbau regenerativer Energien berücksichtigt und Wege zu deren Realisierung aufweist.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann klimaeffizientes Bauen und der Einsatz erneuerbarer Energien oder emissionsärmerer Energieträger gefördert werden. Bei großvolumigen gewerblichen (Einzelhandels-)Neubauten ist hier insbesondere der Anschluss an ein Fernwärmenetz oder die Nutzung der Erdwärme zum heizen und kühlen zu nennen. Der Milderung der Aufheizung städtischer Bereiche dient der Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünungen.

Die Dachbegrünung ist als Festsetzung Bestandteil des rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes und entsprechend den bauleitplanerischen Vorgaben umgesetzt. Andere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz können im Rahmen der technischen Bestandspflege umgesetzt werden (z.B. Verwendung von Leuchtmitteln, oder Klimageräten mit geringem Energiebedarf, Wärmerückgewinnung in der Gebäudeklimatisierung, insbesondere bei Kühlregalen im Lebensmitteleinzelhandel). Sie entziehen sich planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten, werden von der Stadtverwaltung im Zuge ihrer Beratungstätigkeiten jedoch regelmäßig empfohlen.

4.2.7. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Der Bereich östlich des *Neustadt Centrum Halle* ist gemäß § 136 ff. BauGB ausgewiesenes Sauerungsgebiet („Stadtteilzentrum Neustadt“).

4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Für das Plangebiet gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ vom 03.12.1998. Er wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zu schaffen.

Südlich unmittelbar angrenzend schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“ vom 09.04.1998 an, der hier mit der Festsetzung der Verkehrsflächen die planungsrechtliche Basis für den Bau der Straßenbahn ist.

Im Übrigen ist das Umfeld mit seiner Nutzungsmischung aus Wohnhäusern, Einzelhandel, Dienstleistung, Bildung, Sozialen Einrichtungen als im Zusammenhang bebaute Ortslage einzuordnen (Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB). Die ausgeübten Nutzungen definieren diese Bereiche als Gemengelage.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Das *Neustadt Centrum Halle* befindet sich im Privateigentum der Vorhabenträger. In der Nachbarschaft schließen sich Flächen anderer Privateigentümer an (Flurstücke 257, 258, 260, 262 in der Flur 3, Gemarkung Neustadt) und Flächen (Magistrale, Trasse der S-Bahn), die Eigentum der Stadt Halle (Saale) sind.

5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das *Neustadt Centrum Halle* als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum im Zentralen Versorgungsbereich von Halle-Neustadt ist die auf der Grundlage des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 eingerichtete Nutzung.

Eingebettet ist das Center in das Umfeld des Stadtteilzentrums mit den Wohnhochhäusern an der Straße „Am Bruchsee“ und an der „Albert-Einstein-Straße“ und den angrenzenden Nutzungsbereichen der Neustädter Passage mit Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen, Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben (Hotel).

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum bildet den westlichen Abschluss des Stadtteilzentrums. Die Eingänge sind zu den Fußgängerbereichen der Neustädter Passage und an der Magistrale hin orientiert und bilden die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Raum. Darüber ist das Center sehr gut an die anderen Bereiche des Stadtteilzentrums und an die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Für den motorisierten Individualverkehr stehen zwei Parkebenen auf dem Dach mit Direktzugängen in das Center zur Verfügung.

Die Erdgeschoss-Ebene ist die Einzelhandelsebene. Hier sind um die Magnetbetriebe (SB-Warenhaus, Lebensmittel-Discounter, Unterhaltungselektronik-Markt) die Läden und Geschäfte der weiteren Einzelhandelsbetriebe und die Ladeneinheiten von Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetrieben angeordnet. Erschlossen ist diese Ebene über eine Ladenstraße, die L-förmig die Neustädter Passage mit der Magistrale verbindet, ergänzt um eine geradlinige Direktverbindung zwischen Neustädter Passage und den Wohnhäusern Am Bruchsee. Im Erdgeschoss befindet sich der Eingang zum Kino.

Das Kino mit seinen acht Sälen und einer angeschlossenen Gastronomie erstreckt sich über zwei Ebenen in das Obergeschoss des Centers. Im Obergeschoss, das im Grundriss hinter dem Erdgeschoss zurückbleibt, sind Arztpraxen, Dienstleistungsanbieter (Rechtsanwalt, Schülerhilfe, Blutspendezentrum), ein Sonnenstudio, das Centermanagement und die erste Parkebene angeordnet. Eine zweite Parkebene schließt sich nach oben hin an.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Einkaufszentrum im Süden über eine Zufahrt von „An der Magistrale“ und im Norden von „Am Bruchsee“ aus erschlossen. Rampen führen den Verkehr auf die Parkebenen. Anlieferbereiche sind im Norden und Westen des Gebäudekomplexes

angeordnet. Der LKW-Verkehr wird getrennt vom Personenverkehr an die teilweise eingehausten Laderampen geführt.

Der Gebäudekomplex insgesamt ist ein L-förmiger Bau, dessen Schenkel sich in West-Ost-Richtung (ca. 240 m) und in Nord-Süd-Richtung (ca. 210 m) entlang den städtebaulich prägenden Verkehrsanlagen (Magistrale, S-Bahn) erstrecken. Nach Nordwesten bildet das Gebäude einen offenen Winkel, in dem die beiden Punkthochhäuser (Wohnnutzung) an der Straße „Am Bruchsee“ angeordnet sind. Der Grundriss folgt den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.

Das Gebäude hat zwei Geschosse, in denen die Nutzungseinheiten (Erdgeschoss = Handelsebene, Obergeschoss = Dienstleistungsebene und Management) angeordnet sind, zusätzlich zwei Parkebenen. Die erste Parkebene bildet das Dach des Erdgeschosses, die zweite Parkebene schließt sich, im Grundriss untergeordnet und beschränkt auf den Gebäudeteil an der Magistrale, darüber an.

Die Höhenentwicklung ist im Bebauungsplan durch Festsetzungen definiert, die die Höhenlage der einzelnen Gebäudeteile in m ü. NHN bestimmt. Der höchste Gebäudeteil ist der zur Neustadt-Passage hin orientierte Hauptkomplex (105 m ü. NHN, ca. 23 m über Straßenniveau).

Gestaltelemente des Gebäudes sind die verklinkerten Fassaden an den städtebaulich markanten Gebäudeseiten zur Magistrale und zur Neustädter Passage. Auskragende Vordächer gliedern die Fassaden horizontal. Die Eingangsbereiche sind torartig betont. Im Erdgeschoss lockern große Schaufensterfronten die geschlossenen Fassaden auf.

Zur Wohnbebauung hin sind begrünte, vorgebaute Stahlkonstruktionen angeordnet. Die begrünte Außenhülle schirmt vor allem die Parkplatzflächen und die Zufahrten gegenüber der schutzwürdigen Wohnnutzung ab.

Im Umfeld des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sind innerhalb der Neustadt verschiedene Kulturdenkmäler erfasst. Von der Planung betroffen ist keines der Denkmäler.

5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Die Verkehrserschließung im Individualverkehr (Personenverkehr, Besucher, Kunden) erfolgt über „An der Magistrale“ und „Am Bruchsee“. Lieferverkehr wird über „An der Magistrale“, „Am Bruchsee“ und die „Albert-Einstein-Straße“ geführt.

Vor allem die Magistrale als städtische Haupteerschließungsstraße ist mit zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung sehr leistungsfähig. Im Einmündungsbereich zur Straße „Am Bruchsee“ werden abbiegende Fahrzeuge über separate Abbiegestreifen (rechts und links) geführt. Auch „Am Bruchsee“ ist mit zwei Richtungsfahrbahnen nach Norden sehr leistungsfähig, von der Magistrale kommender Verkehr wird flüssig abgeleitet. Zur Magistrale hin gibt es zur Minimierung von Rückstaus getrennte Fahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger. Die Albert-Einstein-Straße fügt sich als gut ausgebaute Erschließungsstraße in das leistungsfähige Straßennetz ein.

Die Neustädter Passage ist Fußgängerzone, rund um das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum bestehen großzügige Fußgängerflächen.

Entlang „An der Magistrale“ und „Am Bruchsee“ werden an beiden Seiten Radwege und Fußwege geführt. In der „Albert-Einstein-Straße“ existieren auf beiden Seiten Gehwege und Radfahrstreifen.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum auf den Parkebenen des Centers ca. 900 Stellplätze zur Verfügung. Weitere größere Parkplätze im Umfeld befinden

sich südlich der Neustädter Passage entlang der Magistrale und straßenbegleitend an der „Albert-Einstein-Straße“.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist das Stadtteilzentrum über die Straßenbahnlinien 2, 9, 10 und 16, die Buslinien 21, 34, 26 und 42 sowie die S-Bahn (Linie S 7 Nietleben - Halle Hbf) angebunden. Die Straßenbahn wird über eine in der Mitte der Straße „An der Magistrale“ angeordnete eigene Trasse geführt. Buslinien nutzen die Straßenverkehrsflächen, in „Am Bruchsee“ ist im Einmündungsbereich auf die Magistrale eine separate Busspur abgeteilt.

5.4. Sonstige technische Infrastruktur

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien - Strom, Telekommunikation, Fernwärme, Wasser, Abwasser - erschlossen. Die Erschließungsanlagen sind auf die Erfordernisse des Stadtteils und des Stadtteilzentrums ausgelegt.

5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Natürliche oder naturnahe Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Naturräumlich gehört das Gebiet zum lössbeeinflussten Hang-Platten-Gefüge des Saaletales und der Nebentäler. Die potenziell natürliche Vegetation ist bis 1955 als Eichen-Hainbuchenwald bezeichnet. Eine aktuelle/heutige potenziell natürliche Vegetation ist nicht ausgewiesen.

Weder floristisch noch faunistisch sind die Siedlungsflächen interessant (geringe bis sehr geringe Bedeutung), es gibt keine wertvollen Biotope oder Artvorkommen. Der landschaftsästhetische Wert der bebauten Flächen ist gering bis sehr gering.

Die nächsten naturnahen Strukturen im Umfeld des Plangebiets befinden sich im Bereich des Bruchsees, der als Naherholungsgebiet für den Stadtteil zählt.

5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten

Aus der städtebaulichen Bestandssituation heraus ergeben sich keine Hinweise darauf, dass einzelne Fachbelange in besonderer Weise zu berücksichtigen wären.

6. Planungskonzept/Vorhabenbeschreibung

Das aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 entwickelte Vorhaben wurde umgesetzt und bleibt im Wesentlichen von der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes unberührt. Die Bestandsanpassung der Verkaufsflächen hat lediglich einen formalen Charakter und auch die neue Zuordnung von Baumpflanzungen wirkt sich nicht auf das Planungskonzept aus. Das grundlegende Planungskonzept bleibt somit gegenüber der Vorhabenplanung des geltenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 unverändert.

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum versteht sich als wichtiger Versorgungsstandort im Stadtteilzentrum Neustadt, als Anbieter von Waren des täglichen, des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und als Träger eines wichtigen Versorgungsangebots für Dienstleistungen und Gesundheitsleistungen. Das Kino als übernommene Einrichtung aus der Vornutzung ist als zweitgrößtes Kino der Stadt Halle (Saale) im bevölkerungsreichsten Stadtteil eine bedeutende kulturelle Einrichtung zur Freizeitgestaltung.

Die Flächenaufteilungen und die Anordnungen von Ladengeschäften, die Ladenstraße (Mall) und die Zugänge greifen die funktionalen Bezüge im gebauten Umfeld auf. Sie bleiben unverändert. Die funktionierende Erschließung für Kunden und Besucher wie auch für den Lieferverkehr bleibt erhalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen bleiben als Teil der Maßnahmen zur Einbindung in das städtebauliche Umfeld grundsätzlich ebenfalls erhalten. Einzelne Festsetzungen aus dem geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan zur Anpflanzung von Straßenbäumen konnten wegen konkreter technischer Anforderungen nicht umgesetzt werden. Hier ist eine Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig, Ersatzpflanzungen werden neu bestimmt.

6.1. Städtebauliches Konzept

Auf das städtebauliche Konzept des Stadtteilzentrums wirken sich die Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht aus. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bleiben unverändert.

6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept

Entlang der Straße „An der Magistrale“ sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Bäume zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzt. Die Neupflanzungen konnten nicht realisiert werden, da unter den geplanten Baumstandorten Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen verlaufen. Da diese geplanten Baumpflanzungen Bestandteil des Ausgleichskonzeptes waren, können sie nicht ersatzlos entfallen. Sie sollen über eine textliche Festsetzung an einem anderen Standort neu eingeordnet werden: Neupflanzung von 5 standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Bereich des Bruchsees auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 284, Flur 3, Gemarkung Halle-Neustadt. Die Art der zu pflanzenden Bäume wie auch die konkreten Standorte der Bäume sind im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit der Abteilung Grünflächen und Friedhöfe abzustimmen.

6.3. Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung bleibt unverändert (vgl. Ziffer 5.3.).

6.4. Planungsalternativen

6.4.1. Gesamtstädtisch

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist erforderlich um den geordneten Weiterbetrieb des *Neustadt Centrum Halle* als zentralem Bestandteil und Anker im Stadtteilzentrum Neustadt zu sichern. Im Wesentlichen werden mit der Planänderung erteilte Genehmigungen nachvollzogen, eine Neuausrichtung des städtebaulichen Konzepts und der Stadtentwicklungsplanung für das Stadtteilzentrum sind damit nicht verbunden. Eine Planungsalternative besteht nicht.

6.4.2. Innerhalb des Plangebietes

Das dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende Konzept wird unverändert weitergeführt.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das planungsrechtliche Instrumentarium kann die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung stützen. Der Schwerpunkt liegt dabei darauf, bestimmte Gebiete zu reglementieren und hier Neuansiedlungen auszuschließen. Damit wird gleichzeitig Investitionssicherheit dergestalt erreicht, dass Nutzer sich darauf verlassen können, dass den zumeist höheren Investitionen im Bestandsbereich keine Konkurrenz durch Neuansiedlungen auf der günstigeren grünen Wiese erwächst.

Der wirtschaftliche, gesellschaftliche und städtebauliche Wandel wirkt sich auch auf das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum in Neustadt aus. Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft führen dazu, dass Zuschnitte von Läden und Geschäften heute anders gestaltet werden als vor 20

Jahren, zur Zeit der Errichtung des Centers. Marketingkonzepte von Anbietern setzen verstärkt sowohl auf die Bedürfnisse gesellschaftlicher Gruppen und werden differenzierter ausgestaltet. Dabei wird auch bei der Ladengestaltung im stationären Handel die Verbindung zum Onlinehandel hergestellt. Beispielhaft seien in diesem Zusammenhang folgende Stichworte genannt: barrierefreie Ladengestaltung, stationären Handel inszenieren, Erlebniseinkauf, Wohlfühl-Einkauf, Digitale Spiegel, interaktive Shopping-Wand.

In der gutachterlichen Betrachtungsweise, die vor allem dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugrunde liegt, liegt das Hauptaugenmerk bei der Beurteilung von Standorten und Ansiedlungswünschen auf der Kaufkraftbindung. Die Kaufkraftbindung wird ausgedrückt in erzieltm Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche. Daraus leiten sich Auswirkungen und Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung, insbesondere zur Ansiedlung neuer Betriebe, ab. Zum Schutz der Zentren wird die Verträglichkeit von Ansiedlungen regelmäßig daran festgemacht, ob und wieviel Kaufkraft sie binden, die dann als Umsatz dem zu schützenden zentralen Versorgungsbereich verloren geht. Im vorliegenden Fall ist dieser Ansatz für die städtebaulich-planungsrechtliche Abwägung nur stark eingeschränkt tauglich:

Das bestehende Center wird in seiner baulichen Größe nicht verändert. Eine Ausdehnung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums wird unter städtebaulichen Gesichtspunkten abgelehnt, auch unter Berücksichtigung von Abstandsflächen (zu Wohnhäusern, S-Bahn-Trasse), Freihalteflächen für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sowie Anordnung von Parkplätzen und Parkebenen. Eine Vergrößerung der Nutzfläche wird somit ausgeschlossen. Unter den bekannten Rahmenbedingungen und Entwicklungen im Einzelhandel geht eine Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mehr zwangsläufig mit einer Erhöhung der Kaufkraftbindung einher.

Die Wiederbelegung von leerstehenden Ladeneinheiten darf unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht auf die Neustädter Passage beschränkt bleiben. Für ein attraktives und starkes Stadtteilzentrum ist auch eine Vollbelegung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums anzustreben, zumal in dem Center außer Läden und Geschäften weitere wichtige Dienstleistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden sind (Rechtsanwaltskanzlei, Logopädische Praxis, Schülerhilfe, Blutspendezentrum, Fachärzte).

Das in das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum integrierte Großkino ist als Anlage für kulturelle Zwecke eine typische Einrichtung im Kerngebiet. Städtebaulich ist es ein wichtiger Magnet im Stadtteilzentrum, das auch außerhalb einzelhandelstypischer Öffnungszeiten ein Anziehungspunkt für die Menschen und eine für das Stadtleben wertvolle Einrichtung ist.

In der abwägenden Entscheidung für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes muss eingestellt werden, dass das für Neustadt wichtige Einkaufs- und Dienstleistungszentrum nicht von städtebaulichen Förderprogrammen profitiert und Betrieb und Unterhaltung allein betriebswirtschaftlich organisiert werden. Die tragfähige Ausnutzung der Läden und Geschäfte ist für den Erhalt des Centers insgesamt erforderlich. Die Nutzungsdurchmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Kino ist die Grundlage für die Erfüllung der wichtigen städtebaulichen Funktionen im Stadtteil Neustadt.

7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Der Änderungsplan betrifft hauptsächlich die Anpassung der zulässigen Verkaufsflächen an den Bestand. Die vermessene Größe von 15.766 qm wird auf die Größe von 16.000 qm gerundet. Ersetzt werden einzelne Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen. Die nicht ausgeführten Anpflanzungen entfallen nicht ersatzlos, sondern werden durch neue Maßnahmen abgelöst.

Alle anderen Festsetzungen bleiben gegenüber dem Ausgangsplan unverändert.

7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 und 6 sowie § 7 BauNVO)
- 1.1 Die im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung erfassten Flächen werden als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.1 **Ausschluss von Nutzungen:**
Bordelle und Sex-Shops sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 1.1.2 **Verkaufsflächen**
Im Kerngebiet ist 1 Einkaufszentrum zulässig.
Die Gesamtverkaufsfläche in dem Einkaufszentrum darf 16.000 qm nicht überschreiten.
Warengruppenspezifisch dürfen die nachfolgend aufgelisteten Verkaufsflächen nicht überschritten werden:

Warengruppe	max. zulässige Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	6.000
Blumen (Indoor) / Zoo	450
Gesundheit und Körperpflege	1.500
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.000
Bekleidung	5.000
Schuhe / Lederwaren	1.300
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	800
Spielwaren / Hobbyartikel	350
Sport und Freizeit	300
Wohneinrichtung	700
Elektro / Leuchten	650
Elektronik / Multimedia	1.500
medizinische und orthopädische Artikel	230
Uhren / Schmuck	190

Der städtebaulichen Situation und Zielsetzung entsprechend, ist die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Bestimmung setzt die städtebaulichen Zielvorstellungen aus den städtebaulichen Rahmenplanungen (ISEK, Stadtumbaukonzept, Einzelhandels- und Zentrenkonzept) um.

Kerngebiete sind die planungsrechtlich vorgesehenen und typischen Standorte für Einkaufszentren und andere großflächige Einzelhandelsbetriebe. Sie sind nach der Zielsetzung der Baunutzungsverordnung in diesen Gebieten unbeschränkt zulässig. Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde eine Verkaufsfläche von maximal 14.400 qm festgesetzt. Ziel der Begrenzung war es zu vermeiden, dass das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ein zu großes Gewicht erlangt und den übrigen städtebaulich Entwicklungswürdigen Bereichen um die Neustädter-Passage die notwendige Kaufkraft zur Entfaltung einer eigenen gestärkten Attraktivität nimmt.

Seit dem Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. seit der Eröffnung des Centers ist im Stadtteilzentrum Neustadt, trotz der allgemein angespannten Lage in der Stadtentwicklung insgesamt, eine positive Dynamik festzustellen. Dennoch sind in beiden Bereichen (Passage und Center) gleichermaßen Leerstände zu verzeichnen. Aufgrund der beschriebenen Entwicklungen im Einzelhandel und des raschen, stetig voranschreitenden Wandels der Anforderungen an die Nutzer/Mieter bezüglich der Verkaufsflächengrößen und -zuschnitte, sowie der Ladengestaltung ist eine Anpassung der Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig und gerechtfertigt. Unter den dargelegten Gesichtspunkten sprechen keine städtebaulichen Gründe gegen die planungsrechtliche Anhebung der Verkaufsfläche. Gleichzeitig bleibt zur Umsetzung der Beschlüsse über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle das Erfordernis be-

stehen, eine Grenze der Zulässigkeit zu bestimmen. Dem wird übergeordnet mit der Definition einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche nachgekommen.

Der wirtschaftlich tragfähige und zukunftssichere Betrieb des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums ist ein originärer wirtschaftlicher Belang, dem mit dem Änderungsverfahren nachgekommen wird. Über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), in dem die städtebaulichen Versorgungsbereiche und -standorte hierarchisch organisiert werden, erhalten Vorhabenträger für ihre Standortentscheidungen Klarheit und grundsätzliche Investitionssicherheit. Das *Neustadt Centrum Halle* ist Teil des Zentralen Versorgungsbereichs, dessen Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität es zu sichern gilt. Dabei ist sicherzustellen, dass das Nebenzentrum das Hauptzentrum Altstadt nicht beeinträchtigt.

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans war deshalb Veranlassung für die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des *Neustadt Centrum Halle*. Sie stellt eine Verträglichkeitsuntersuchung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) dar⁸ und bewertet die möglichen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb und außerhalb der Stadt. Die Begutachtung setzt auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) auf und bewertet den vorliegenden Einzelfall in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen. Das Gutachten dient der Erhöhung der Planungs- und Rechtssicherheit für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die notwendigen baurechtlichen Genehmigungen.

„Ziel der Untersuchung ist es, die städtebaulich relevanten Auswirkungen der vorgesehenen planungsrechtlichen Verkaufsflächenerweiterung zu prüfen und die zur Herstellung der Planungssicherheit notwendigen Handlungsempfehlungen zu formulieren.“⁹(...)“

Für die Verträglichkeitsprüfung maßgebend ist die bauplanungsrechtliche Erhöhung der Verkaufsfläche von bislang zulässigen 14.400 qm auf 16.000 qm. Insgesamt waren folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- Welchen Umsatz werden die sortimentspezifischen Verkaufsflächenerweiterungen innerhalb des *Neustadt Centrum Halle* im Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabenstandortes von 16.000 qm generieren?
- Wie ist der Standortbereich unter städtebaulichen Gesichtspunkten einzuordnen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Stadt Halle (Saale) und angrenzende Nachbarkommunen) abzugrenzen und hinsichtlich ihrer Funktionalität einzuordnen?
- Wie stellt sich die (derzeitige und zukünftig absehbare) untersuchungsrelevante Versorgungs- und Konkurrenzsituation im Untersuchungsraum dar?
- Wie stellt sich die aktuelle lokale und regionale Nachfragesituation dar? (u.a. rechnerische Ermittlung der sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfung)
- Welche absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen Folgewirkungen sind mit Realisierung des Planvorhabens (Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen) verbunden? (Ermittlung von potenziellen Umsatzumverteilungen und möglichen städtebaulichen Auswirkungen)
- Welche bauplanungsrechtlich relevanten Schlussfolgerungen (wie z.B. Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche, Sortimentsbeschränkungen) ergeben sich aus den Ergebnissen

⁸ Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Neustadt Centrum, Junker+Kruse, November 2016

⁹ siehe: Junker+Kruse, November 2016, Abschnitt 1 Anlass und Zielsetzung

der Modellberechnung in Verbindung mit den ggf. erforderlichen städtebaulichen Analysen einzelner betroffener Standortbereiche?

Die Untersuchungen zeigen, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) verträglich ist.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens bzw. der planerischen Anhebung der Verkaufsflächen haben die Gutachter als „Worst-Case-Szenario“ Annahmen getroffen. Darin werden Umsatzumverteilungen angenommen, die Kaufkraft aus anderen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet (Stadt Halle (Saale) und Umlandgemeinden) in das *Neustadt Centrum Halle* umlenken. Hierbei wird der Umsatzzuwachs im *Neustadt Centrum Halle*, der durch die potenziellen, neu hinzutretenden Verkaufsflächen vermutet wird, in die Berechnungen eingestellt. Diese, theoretisch neu hinzutretende Verkaufsfläche, stellt sich als Differenz zwischen der bislang festgesetzten Verkaufsfläche von 14.400 qm (ohne Sortimentsgliederung) und der geplanten Gesamtverkaufsfläche von maximal 16.000 qm dar.

Ziel des Betreibers/ Vorhabenträgers ist es, eine Erhöhung der Verkaufsflächen in Fortschreibung der geltenden Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu bekommen, um die oben beschriebenen notwendigen Anpassungen in den Läden und Geschäften umsetzen zu können (vorzugsweise ohne Sortimentsdifferenzierung).

Aus gutachterlicher Sicht ist es jedoch erforderlich, für potenziell beeinträchtigte Einzelhandelsstandorte die perspektivische, durch das *Neustadt Centrum Halle* theoretisch verursachte Umsatzumverteilungsquote auf maximal 7 % zu begrenzen. Damit soll gewährleistet werden, dass negative städtebauliche Auswirkungen in anderen Stadtbereichen/ Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden.

In den Erörterungen der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung wurde früh deutlich, dass im Zuge der Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes neben der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auch sortimentspezifische Regelungen getroffen werden müssen. Damit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan anderen städtebaulichen Planungen der Stadt Halle (Saale) gleichgestellt, die in den Folgejahren nach dessen Inkrafttreten aufgestellt wurden. Auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen werden in dem Änderungsplan die Verkaufsflächen warengruppenspezifisch festgesetzt. Die Obergrenzen folgen den durch die Gutachter berechneten Grenzen, mit denen negative städtebauliche Auswirkungen auf potenziell von den Verkaufsflächenerweiterungen betroffene Versorgungszentren im Stadtgebiet vermieden werden.

Die Gesamtverkaufsfläche für das *Neustadt Centrum Halle* wird mit 16.000 qm festgesetzt. Die warengruppenspezifischen maximalen Teilverkaufsflächen werden, entsprechend den gutachterlich identifizierten möglichen Verkaufsflächen, wie folgt begrenzt¹⁰:

Warengruppe	max. zulässige Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	6.000
Blumen (Indoor) / Zoo	450
Gesundheit und Körperpflege	1.500
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.000
Bekleidung	5.000
Schuhe / Lederwaren	1.300

¹⁰ siehe: Junker+Kruse, November 2016, Tabelle 8: maximal verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächen

Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	800
Spielwaren / Hobbyartikel	350
Sport und Freizeit	300
Wohneinrichtung	700
Elektro / Leuchten	650
Elektronik / Multimedia	1.500
medizinische und orthopädische Artikel	230
Uhren / Schmuck	190

Die verträglichen, warengruppenspezifischen Verkaufsflächen werden ausgehend von den Umverteilungsquoten unter Berücksichtigung der Flächenleistungen pro m² ermittelt. Am Beispiel der Warengruppe „Sport und Freizeit“ bedeutet das: Für die Warengruppe „Sport und Freizeit“ wurde von einer Umsatzumverteilungsquote von max. 7 % ausgegangen, das sind 600.000 Euro, die den entsprechenden Anbietern im Hauptzentrum Altstadt jährlich entzogen werden. Die Raumleistung (Umsatz in Euro/m²) für die Warengruppe Sport liegt für Sportfachgeschäfte bei bundesdurchschnittlich 2.500 Euro je m² Verkaufsfläche. Diese Raumleistung muss aber unter Berücksichtigung des konkreten Planstandortes, der Kaufkraftverhältnisse, der Größe der geplanten Verkaufsfläche und der lokalen Wettbewerbssituation angepasst werden. Da die Kaufkraft im Stadtteil Neustadt wie auch in Halle (Saale) insgesamt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt, wurde von einer niedrigeren Raumleistung von 2.000 Euro /m² ausgegangen. Aus diesen Annahmen, den 600.000 Euro Umsatz und den 2.000 Euro Umsatz je m² lässt sich eine verträgliche, warengruppenspezifische Verkaufsflächengröße von 300 m² im Neustadt Centrum ermitteln.

Die rechnerische Summierung der warengruppenspezifischen maximalen Verkaufsflächen übersteigt die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 16.000 qm. Für den Betreiber bedeutet das, dass nicht sämtliche maximal zulässigen Flächen der einzelnen Warengruppen insgesamt ausgeschöpft werden können. Es handelt sich also nicht um Verkaufsflächenanteile, die additiv zu verstehen sind. Vielmehr handelt es sich um einen Flächenpool mit maximalen Verkaufsflächen für die einzelnen Warengruppen, aus dem sich die Sortimentsstruktur im *Neustadt Centrum Halle* mit der zulässigen Maximalverkaufsfläche von 16.000 qm zusammensetzen kann. Der Betreiber muss sich für eine Verteilung der Warengruppenanteile innerhalb der festgelegten Höchstgrenzen entscheiden.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Das ausgeführte Vorhaben mit seiner Nutzungsmischung erfüllt die an die allgemeine Zweckbestimmung gestellten Anforderungen. Von dem Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind Bordelle und Sexshops. Diese, bereits im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan getroffene Festsetzung, wird unverändert beibehalten.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entfällt, der Änderungsplan enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Entfällt, der Änderungsplan enthält keine Festsetzungen zur Bauweise.

7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entfällt, der Änderungsplan enthält keine Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen.

7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entfällt, der Änderungsplan enthält keine Festsetzungen zu Verkehrsflächen.

7.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b, Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)

2. **Anpflanzung von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nrn. 25a und 25b BauGB)**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 durch das Pflanzgebot PG1 anzupflanzenden Bäume werden ersetzt durch die Neupflanzung von 5 standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Bereich des Bruchsees auf dem Grundstück Fl.-Nr. 284, Flur 3, Gemarkung Halle-Neustadt

Entlang der Straße „An der Magistrale“ sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Bäume zum Erhalt und zur Neupflanzung festgesetzt. Die Neupflanzungen konnten nicht realisiert werden, da unter den geplanten Baumstandorten Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungsleitungen verlaufen. Da diese geplanten Baumpflanzungen Bestandteil des Ausgleichskonzeptes waren, können sie nicht ersatzlos entfallen und werden über den Änderungsplan durch Ersatzpflanzungen im Bereich des Bruchsees ersetzt. Hier werden, in Abstimmung mit der Stadt Halle (Saale), auf einem städtischen Grundstück zur Ergänzung der bereits vorhandenen Grünstrukturen die fünf zu ersetzenden Bäume gepflanzt. Die Standorte der vorgesehenen Baumpflanzungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 284 Flur 3, Gemarkung Halle-Neustadt sind so zu wählen, dass die Trassen der vorhandenen trink- und abwassertechnischen Anlagen nicht bepflanzt werden. Der Abstand zu den trink- und abwassertechnischen Anlagen ist so zu wählen, dass eine Aufgrabung im Rahmen von Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten ohne Beeinträchtigungen hinsichtlich der Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle möglich ist (Mindestabstand 2,50 m bzw. vierfacher Stammumfang). Diese Ersatzmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag zum Vorhaben und Erschließungsplan verankert.

7.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)

Entfällt, der Änderungsplan enthält keine Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung.

7.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)

Entfällt, der Änderungsplan enthält keine neuen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

7.7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

Entfällt, der Änderungsplan enthält keine Kennzeichnungen oder Nachrichtliche Übernahmen.

8. Flächenbilanz

Die städtebauliche Flächenbilanz des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 52 umfasst

überbaubare Grundstücksflächen	ca. 31.270 qm
Flächen für den Anliegerverkehr	ca. 2.000 qm
sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 1.480 qm
Verkehrsflächen	ca. 3.740 qm
Fußgängerbereich	ca. 2.800 qm
öffentliche Grünflächen	ca. 1.380 qm
<u>private Grünflächen</u>	<u>ca. 2.600 qm</u>
Gesamtfläche	ca. 45.270 qm

Die Flächenbilanz wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt, 1. Änderung nicht verändert.

9. Planverwirklichung

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes betrifft ausschließlich Flächenanteile im gebauten Bestand. Veränderungen an den Grundstücken sind nicht vorgesehen und zur Verwirklichung des Planes auch nicht erforderlich.

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

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Heraufsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche betrifft einen Teil der Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung. Sie beeinflusst nicht die äußere und städtebaulich sichtbare Gebäudekubatur.

Der Ersatz festgesetzter grünordnerischer Maßnahmen durch neue Ausgleichmaßnahmen wirkt sich im Planbereich und seinem Umfeld ebenfalls nicht spürbar aus.

10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)

Mit den städtebaulichen Rahmenplanungen werden die zur städtebaulichen Entwicklung notwendigen Funktionszuweisungen städtischer Zentren und Quartiere in Halle (Saale) festgelegt. Für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren, Standorten zur Gesundheitsvorsorge und medizinischen Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Kulturangeboten ist darin ein System unterschiedlicher Standorte festgelegt. Dem Stadtteilzentrum Neustadt als bedeutendster zentraler Versorgungsbereich der Stadt Halle (Saale) nach der Altstadt kommt in diesem System eine bedeutende Funktion zu. Sein Erhalt und seine Weiterentwicklung sind für die Bevölkerung von großer Bedeutung. Insofern erfüllt die Planung im Zusammenspiel mit der Unterstützung der anderen Bereiche im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanungen der Stadt Halle (Saale) die Anforderungen an die Sicherstellung zur Versorgung der Bevölkerung.

In dem gemischt genutzten Stadtquartier ist die Wohnruhe der Bevölkerung ein zu beachtender Belang der Planung. Dem wurde durch gutachterliche Betrachtungen im Zuge der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und daraus abgeleiteter Schutzmaßnahmen Rechnung getragen.

Die Anhebung der Verkaufsfläche stellt eine Veränderung der Rahmenbedingungen gegenüber der ursprünglichen Ausgangslage dar. Aus diesem Grund wurde die Immissionssituation auf der Basis heute geltender Regelungen neu bewertet. Es zeigt sich, dass sich aus der Planänderung keine Verschärfung der Situation ergibt, weitere oder neue planungsrechtliche Regelungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)

Für das Ortsbild ergeben sich aus dem Bauleitplanverfahren keine Veränderungen.

Die städtebaulichen Auswirkungen sind nicht unmittelbar abschätzbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Anpassung der Verkaufsflächen für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum einen Beitrag dazu leistet, die Vermietbarkeit der Ladeneinheiten langfristig zu sichern und dabei die bestehende Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Freizeitangeboten zu erhalten. Damit wäre die Voraussetzung für einen wirtschaftlich tragfähigen, dauerhaften Betrieb des Neustadt Centrums Halle geschaffen und die Grundlage dafür gelegt, dass die Entstehung einer weiteren untergenutzten städtebaulich prägenden Immobilie vermieden werden kann. Gleichzeitig werden die Bemühungen zur Stützung der weiteren Bereiche im Stadtteilzentrum nicht vernachlässigt. Sofern die Stadt Eigentümer, Nutzer, Mieter, Vorhabenträger beratend unterstützen kann, werden hier weiterhin die Fördermittel der Städtebauförderung eingesetzt wer-

den. Die beratende Unterstützung und die finanzielle Förderung erfolgt unabhängig und außerhalb formeller Bauleitplanverfahren.

Ein starkes Center im Stadtteilzentrum Neustadt ist ein wichtiger Kristallisationspunkt zur Erhaltung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs im Stadtteil.

Für den Fußgängerbereich der Neustädter Passage ist der Betrieb am westlichen Abschluss des Gebiets ein Magnet, von dem auch die übrigen Bereiche weiter profitieren können. Die angestrebte Vollbelegung im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum macht auch die Belegung und Bewirtschaftung von Gewerbeeinheiten (auch heute leerstehenden) in der Passage für Mieter interessant.

Im Bereich des westlichen Stadtteilzentrums (außerhalb des Geltungsbereichs) Neustadt - konkret im westlichen Teil der Neustädter Passage - befindet sich ein bewegliches Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 DenkmSchG LSA, welches mit folgendem Wortlaut in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen ist:

„Skulptur „Turnende Kinder“; Teil der für Halle-Neustadt geschaffenen Werke der bildenden und angewandten Kunst. Die Bronze „Turnende Kinder“ zeigt diese beim Bockspringen. 1975 wurde die Plastik an Rudolf Hilscher in Auftrag gegeben. Sie war vorgesehen für den südlichen Teil des Schulgebietes des Wohnkomplexes V. Dort sollte sie auf der platzartigen Erweiterung der Fußwegeverbindung zum Wohnkomplex I, nördlich der Turnhalle 743, stehen. Im Zuge der Umgestaltung der Neustädter Passage wurde sie in 2007/08 im westlichen Teil der Einkaufszone aufgestellt.“

10.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Unabhängig von den Ergebnissen der gegenläufigen Verkehrsentwicklung (weniger Verkehrsaufkommen als in der Prognose 1997 prognostiziert) und der damit günstigeren Ausgangslage für den Immissionsschutz, wurde als Grundlage für die immissionsschutzfachliche Abwägung der Planänderung eine Immissionsprognose eingeholt¹¹. Diese bezieht außer den Geräuscentwicklungen aus dem PKW-Aufkommen zusätzlich das Aufkommen der Anlieferverkehre und die technische Gebäudeausstattung (v.a. Geräuscentwicklungen aus Klimaanlage) sowie Geräuschvorbelastungen aus der Umgebung ein (Motoball-Anlage an der Nietlieber Straße, Anlagen östlich des Plangebiets).

Grundlage für die schalltechnischen Untersuchungen sind die vorliegenden Zählreihen über den Parkierungsverkehr (Kunden und Besucher des *Neustadt Centrum Halle*), Zählungen des Lieferverkehrs im Zeitraum vom 23.08.2017 bis 02.09.2017 sowie die gerätetechnischen Kenngrößen zur Geräuscentwicklung der Technischen Gebäudeausstattung. Für jede Emittentengruppe (Parkierungsverkehr, Lieferverkehr, TGA) wurden Teil-Beurteilungspegel berechnet und diese zu einem Gesamt-Beurteilungspegel zusammengefasst. Für den Lieferverkehr ist beachtlich, dass Anlieferungen auf den Tagzeitraum beschränkt sind und nach 20 Uhr keine Lieferungen stattfinden.

Die Geräuschvorbelastungen der Motoball-Anlage gehen in die Berechnung eines Summenpegels mit den Emissionen aus dem *Neustadt Centrum* ein. Auch in dem Summenpegel ist die Einhaltung/Überschreitung des Immissionsrichtwertes prognostiziert. Derzeit wird ein Alternativstandort für die Motoball-Anlage geprüft. Eine Verlagerung der Anlage wird zu einer weiteren Immissionsentlastung führen.

¹¹Gutachtliche Stellungnahme P 17038 „Neustadt Centrum Halle, Änderung des VEP Nr. 52, Schalltechnische Untersuchungen“, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg a.d. Lahn, Dezember 2019

Östlich des *Neustadt Centrum* befinden sich im größeren Umfang PKW-Stellplätze an Büro-/ Verwaltungsgebäuden. Schallausbreitungsberechnungen von diesen als Geräuschvorbelastung in den Untersuchungen berücksichtigten Anlagen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte in allen Fällen um mehr 10 dB(A) unterschritten werden. Die durch die Anlagen hervorgerufenen „Vorbelastungen“ führen zu keinem zu berücksichtigenden Beitrag bei der schalltechnischen Beurteilung der Gesamtgeräuschbelastung.

Aus den immissionsschutzfachlichen Untersuchungen ist kein Handlungsbedarf für ergänzende Maßnahmen zum Immissionsschutz abzuleiten.

Zur Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anregungen (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 20.05.2019) wird die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen im Entwurf des Änderungsplanes geändert. Anstelle der zunächst vorgesehenen Anpflanzung von Platanen wird festgesetzt, dass standortgerechte, heimische Laubbäume gepflanzt werden. Die Art der zu pflanzenden Bäume wie auch die konkreten Standorte der Bäume sind im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit der Abteilung Grünflächen und Friedhöfe abzustimmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 02.09.2020 darauf hin, dass gegen den Änderungsplan keine Bedenken bestehen. Weiter enthält die Stellungnahme folgende fachliche Hinweise:

- Für den Bereich des Bebauungsplans ist im Archiv der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) folgende Fläche erfasst:
Furnierwerk Passendorf, Neustädter Passage 3, 3a, 5, Gemarkung Halle Neustadt, Flur 2, Teile der Flurstücke 199, 230, 248.
Der Altlastverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. wurde ausgeräumt. Eine Archivierung erfolgt zur Vermeidung der Neuerfassung auf Grund desselben Sachverhalts gemäß § 9 BodSchAG vom 02.04.2002.
- Auf dem Grundstück Gemarkung; Halle-Neustadt, Flur 3, Flurstück 248 befindet sich die Grundwassermessstelle (Unterflurmessstelle) - P 17/75 (Lagestatus 150, Hochwert 5704981.4, Rechtswert 4494352),
- Auf dem Grundstück Gemarkung; Halle-Neustadt, Flur 3, Flurstück 223 befindet sich die Grundwassermessstelle (Unterflurmessstelle) - Hy Hneu 4 (Lagestatus 150, Hochwert 5705176.6, Rechtswert 4494419.59).

Vorhandene Messstellen sind zu erhalten.

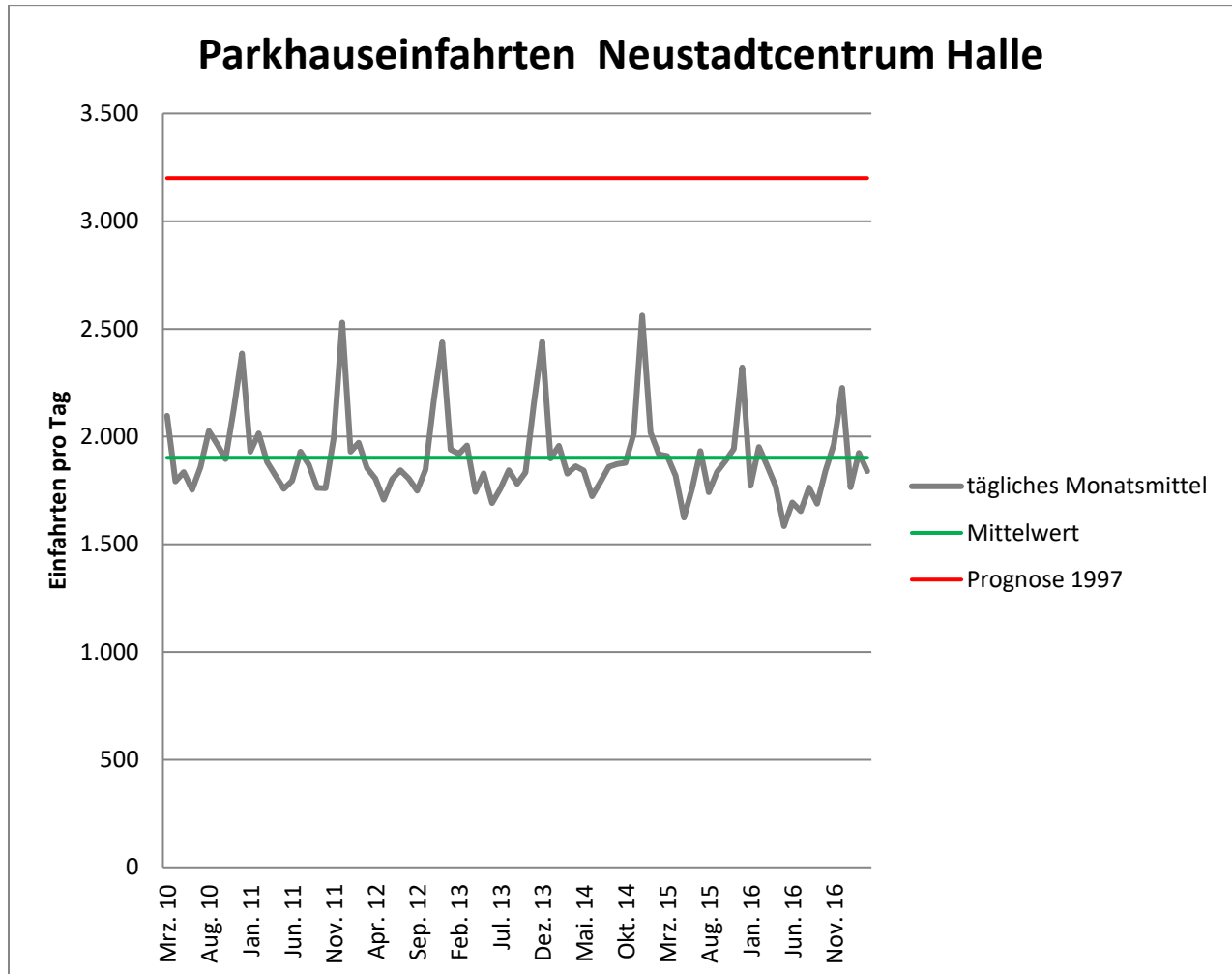
10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Mit der Planung für den Standort wird einerseits eine zukunftsfähige Entwicklungsperspektive geschaffen und damit das Stadtteilzentrum gestärkt. Andererseits führt die Erweiterung nicht zu negativen Auswirkungen für andere Zentren, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen sind (vgl. Kap. 7.2). Damit werden die Belange der Wirtschaft umfassend berücksichtigt.

10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Verkehrsaufkommen, das durch den Betrieb des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums generiert wird, ist der maßgebliche Faktor für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und eventueller Belästigungen durch Lärm in der Nachbarschaft. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52 wurde im Rahmen des Aufstellungsprozesses eine Verkehrsprognose vorgelegt¹².

¹²Verkehrsuntersuchung für das Einkaufszentrum Halle-Neustadt, Ingenieurgruppe IVV-Aachen, Mai 1997

Abbildung 4: Auswertung des Verkehrsaufkommens *Neustadt Centrum Halle*

Basis für die Berechnung der Verkehrsprognosen sind die Verkaufs- und Nutzflächen des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums. Somit kann die Änderung der Festsetzungen mit Heraufsetzung der zulässigen Verkaufsflächengröße theoretisch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung wurde deshalb die Zahl der Einfahrten zu den Parkflächen des *Neustadt Centrum Halle* ausgewertet. Die Zufahrten werden kontinuierlich an 7 Tagen in der Woche über 24 Stunden an den Einfahrtsschranken der Parkdecks erfasst. Ausgewertet wurden die Datenreihen über den Zeitraum von 1. März 2010 bis zum 31. März 2017. Erfasst sind damit sowohl die Kunden der Geschäfte wie auch die Besucher des Kinos und auch Klienten und Patienten der im Obergeschoss ansässigen Dienstleister und Praxen. Aufgrund des Anteils von Dauerparkern, die nicht jeden Tag ihr Auto benutzen, ist in den ermittelten Zahlen die Anzahl einfahrender Autos etwas höher als die der ausfahrenden.

Die Datenreihen zeigen, dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen deutlich unter dem Prognosewert von 1997 zurückbleibt. Prognostiziert waren ca. 3.200 Fahrten im Quellverkehr wie im Zielverkehr (vgl. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 52). Aus den Zahlen aus dem Zeitraum März 2010 bis März 2017 errechnet sich ein Mittelwert von 1.902 Einfahrten pro Tag. Der mittlere Spitzenwert sind 2.562 Einfahrten (Dez. 2014). Selbstverständlich schwankt die Kurve der täglichen Monatsmittel im Auswertungszeitraum. Es ist jedoch deutlich erkennbar, dass die tatsächlichen Werte ca. 1/3 unter dem Prognosewert liegen (vgl. Abb. 7).

Das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum hat nach dem vorgenommenen und durch die Stadtverwaltung geprüften Aufmaß eine Verkaufsfläche von 15.766 qm. Die Prognose aus dem Jahr 1997 ging von der planerisch festgesetzten Verkaufsfläche von 14.400 qm aus. Trotz der gegenüber der rechnerischen Ausgangslage größeren Verkaufsfläche ist das Verkehrsaufkommen erheblich geringer als ursprünglich vorausberechnet. Die planungsrechtliche Anhebung der Verkaufsfläche um weitere 234 qm wird keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens nach sich ziehen.

10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Entfällt, Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

10.7. Belange des städtischen Haushaltes

Unmittelbare Auswirkungen auf den städtischen Haushalt hat die Planung nicht. Die Kosten für das Planungsverfahren und daraus entstehende Folgekosten für das Vorhaben sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Für die Planänderung und den heutigen Rechtsnachfolger des Vorhabenträgers gelten die Vertragsregelungen gleichermaßen, im Rahmen des Änderungsverfahrens wird der Durchführungsvertrag neu geschlossen, vgl. Abschnitt 9. „Planverwirklichung“.
