



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02343**
Datum: 20.05.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 08.06.2021 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 30.06.2021 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 75.1 1. Änderung Dessauer Platz, SB-Warenhaus
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1 1. Änderung „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ in der Fassung vom 08.03.2021 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75.1 1. Änderung „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ in der Fassung vom 08.03.2021 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

| A | Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff. | Jahr | Höhe (Euro) | Wo veranschlagt (Produkt/Projekt) |
|---------------------|----------------------------------|------|-------------|--------------------------------------|
| Ergebnisplan | Ertrag (gesamt) | | | |
| | Aufwand (gesamt) | | | |
| Finanzplan | Einzahlungen (gesamt) | | | |
| | Auszahlungen (gesamt) | | | |

| B Folgekosten (Stand: | | ab Jahr | Höhe (jährlich, Euro) | Wo veranschlagt (Produkt/Projekt) |
|--|---|----------------|------------------------------------|---|
| Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten | Ertrag (gesamt) | | | |
| | Aufwand (ohne Abschreibungen) | | | |
| | Aufwand (jährliche Abschreibungen) | | | |

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Anlass und Ziel der Planung

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

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

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters von 800 m² auf 1100 m² Verkaufsfläche, einen reinen Drogeriemarkt mit 610 m² und einen Zoofachmarkt mit nunmehr 580 m² geschaffen werden.

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

Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird entsprechend den Regelungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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

In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden. Aber auch ohne Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. § 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 wurde am 27.05.2020 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VI/2020/01045) gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) 15/ 2020 am 26.06.2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15/2020 am 26.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 06. Oktober 2020 bis zum 26. Oktober 2020 im Hansering 15 und auf www.halle.de.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2020.

Während der frühzeitigen Beteiligung sind nur wenige Hinweise gegeben worden und diese bezogen sich überwiegend auf technische Aspekte von einzelnen Fachbehörden.

Eine Einwendung erfolgte durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau. Sie äußerte Bedenken zur Planung und formulierte Einwände gegen die Erhöhung der zentrenrelevanten Sortimente. Die Industrie- und Handelskammer schätzt ein, dass das landesplanerische Integrationsziel nicht erfüllt ist und die Erweiterung der Verkaufsfläche gegen die Ziele der Raumordnung verstößt. Zudem bezweifelt sie die gutachterlich ermittelten Umverteilungsquoten und befürchtet größere Auswirkungen.

Zu den Bedenken hinsichtlich der Auswirkungsanalyse wurde der Gutachter um Stellungnahme gebeten. Die erläuternde Antwort wird der Auswirkungsanalyse in den Offenlage-Unterlagen beigelegt.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes keine Stellungnahmen eingegangen.

Inhaltliche Änderungen der Planung erfolgten gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht.

Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aus den in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte oder wichtige Gründe für eine verlängerte öffentliche Auslegung, sodass diese gemäß der in § 3 Absatz 2 Satz 1 vorgeschriebenen Frist für die Dauer eines Monats durchgeführt werden soll.

Zuwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zum Hermes-Areal

Außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung und somit formal unabhängig davon wurde als Prüfauftrag des Planungsausschusses vom Mai 2020 zusätzlich eine Überprüfung der Zuwegung des Hermes-Areals vorgenommen.

Grundsätzlich ist die Zuwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen aus dem benachbarten Wohngebieten nicht als gut zu bewerten, was vor allem an der negativen Wahrnehmung einer Wegführung über eine sehr stark befahrene Hauptstraße mit längeren Fußgängerwartezeiten und entlang der ebenso unattraktiven Äußeren Hordorfer Straße liegt. Die Attraktivität dieser Wegführung wird aber grundsätzlich nicht veränderbar sein.

Dagegen beweist die deutlich festzustellende Nutzungsfrequenz, den am Rande eines großen Wohngebietes gelegenen Einzelhandelsstandort zu Fuß und mit dem Rad zu erreichen, dessen grundsätzliche Attraktivität und den Erfolg der Ansiedlung, welcher innerhalb der Wohngebiete der nördlichen Innenstadt auf Grund der Größe allein eines SB-Warenhauses so nicht möglich war.

Unabhängig von der Attraktivität der Wegeverbindung ist ihre Sicherheit zu bewerten.

Die Polizei Halle hat in ihrer Stellungnahme im Zuge des Planverfahrens auf die ihr gegenüber vorgetragenen Beschwerden von den Hermes-Parkplatz querenden FußgängerInnen verwiesen, welche an dieser Stelle einen Fußweg wünschten.

Die Eigentümerin des Hermes-Areals hat diesen Missstand ebenfalls erkannt und möchte ihn im Zuge der Baumaßnahmen zur Inbetriebnahme der restlichen Verkaufsflächen beheben. Angedacht ist eine gesicherte Fußwegführung entlang der südlichen Fahrgasse bis zum Eingang des SB-Warenhauses. Ein regelkonformer Fuß- und Radweg ist mit den bereits beengten Platzverhältnissen auf dem Parkplatz jedoch nicht möglich. Zu den nördlichen Geschäften besteht bereits ein Fußweg entlang der Hermesstraße.

Im weiteren Verlauf zum Dessauer Platz müssen FußgängerInnen entweder die Äußere Hordorfer Straße oder die Hermesstraße queren. Die sicherste Variante führt über die schmalere und hauptsächlich von den BesucherInnen des Hermes-Areals befahrene Hermesstraße im Bereich der Bordabsenkung an der Tankstelleneinfahrt. Es ist kein Unfallgeschehen bekannt und es können keine Ausnahmetatbestände begründet werden, einen Fußgängerüberweg an dieser Stelle anzuordnen.

Die Lichtsignalanlage am Dessauer Platz wurde wiederholt auf Optimierung für die querenden FußgängerInnen und RadfahrerInnen geprüft. Eine weitere Freigabe für FußgängerInnen geht immer zu Lasten des Kfz-Verkehrs auf der wichtigsten Nord-Süd-Verbindung der Stadt.

Auch wenn mehr Freigabezeiten für FußgängerInnen und RadfahrerInnen wünschenswert wären, sind sie mit Blick auf das Verhältnis der am Knotenpunkt zu bewältigenden Verkehrsmengen aller Verkehrsarten miteinander aktuell nicht verhältnismäßig.

Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt ist am 03.09.2019 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt und als familienverträglich beurteilt worden.

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

Klimawirkung

Die Bebauungsplanänderung führt zu keinen Veränderungen am zulässigen Rahmen der Flächenversiegelung.

Im Verhältnis zum im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenumfang wird das Verkaufsflächenangebot nur geringfügig erhöht, sodass gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan möglichen Nutzungsintensität keine spürbaren Zuwächse an Kunden- und Lieferverkehr zu erwarten sind.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich der Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden

über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

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

Pro und Contra

Pro:

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

Contra:

- Es erfolgt ein Aufwuchs, wenn auch verhältnismäßig gering. von zentrenrelevanter Verkaufsfläche bei gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche an einem nicht integrierten Nahversorgungsstandort.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan, vom 08.03.2021

Anlage 2 Begründung, vom 08.03.2021

Anlage 3 Einzelhandels-Auswirkungsanalyse, vom 24.06.2020

ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse vom 14.01.2021