



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04271**
Datum: 13.09.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.10.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.10.2022	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 75.1 1.Änderung „Dessauer Platz, SB-Warenhaus“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

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 (jährli- che Abschrei- bungen)			

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“

Abwägungsbeschluss

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 festgesetzten einzelhandelsbetrieblichen Nutzungen sind dort auf Grundlage des Bebauungsplanes keine anderen Nutzungen möglich.

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

- Der bestehende Lebensmittelmarkt (textliche Festsetzung 1.1.6.) soll von 800 m² auf 1.100 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.
- Der mit 400 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte aber nie realisierte Fachmarkt für Bekleidung und Drogeriewaren (textliche Festsetzung 1.1.5.) soll in einem Drogeriemarkt mit 610 m² umgewandelt werden.
- Der mit 1.200 m² Verkaufsfläche bisher festgesetzte Zoofachmarkt (textliche Festsetzung 1.1.4.) soll auf 580 m² Verkaufsfläche verkleinert 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.

Verfahren

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

Der Aufstellungsbeschluss zur 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 75.1 wurde am 27. Mai 2020 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VI/2020/01045) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorwurfes der Bebauungsplanänderung 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. September 2020.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. Juni 2021 den Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: VII/2021/02343).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 14. September 2021 zum 19. Oktober 2021 in der Stadtverwaltung Halle, Neustädter Passage 18, im Foyer und auf www.halle.de als Ausle-

gung statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 14 September 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Abwägung

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage für diese Abwägung ist der als Anlage beigefügte Abwägungsvorschlag der Verwaltung, in dem die Inhalte der im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Anlagen behandelt sind.

Von den Trägern öffentlicher Belange sind neben wenigen technischen Hinweisen einzig Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen zum Einzelhandel geäußert wurden. Die IHK Halle-Dessau hat Bedenken zum Aufwuchs der zentrenrelevanten Sortimentsanteile am Standort, insbesondere zur Ansiedlung des Drogeriemarktes.

Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans wurden keine Änderungen der Planung vorgenommen.

Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss (Beschluss Nr. VII/2022/04272) gefasst werden.

Kosten des Verfahrens

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen wurden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Grundstückseigentümerin 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.

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.

Anlagen:

Abwägungsvorschlag vom 20.06.2022