



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07354**
Datum: 16.01.2009
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat II Planen und Bauen

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.12.2008	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.01.2009	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.02.2009	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung	24.02.2009	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.03.2009	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	18.03.2009	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.03.2009	öffentlich Entscheidung

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130 Polstermöbelfachmarkt und Lebensmittelmarkt Halle-Neustadt, Am Zollrain 1 und 3
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130 Polstermöbelfachmarkt und Lebensmittelmarkt Halle-Neustadt, Zollrain 1 und 3, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 75 und Teilflächen der Flurstücke 70,73 und 74 in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 6 mit einer Fläche von ca. 1,37 ha. Der Geltungsbereich ist in der Karte in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellt.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Finanzielle Auswirkung: Investor finanziert die Planung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130 Polstermöbelfachmarkt und
Lebensmittelmarkt Halle-Neustadt, Am Zollrain 1 und 3 -Aufstellungsbeschluss-
Vorlage: IV/2008/07354**

Sehr geehrte Damen und Herren,

o.g. Beschlussvorlage wurde von der Tagesordnung des Ausschusses für Planungsangelegenheiten und von der Tagesordnung des Stadtrats abgesetzt, da zuerst die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Einzelhandel in der Umgebung geprüft werden sollten. Außerdem sollten die Ergebnisse dieser Untersuchung auch dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung vorgestellt werden.

Inzwischen liegt das Einzelhandelsgutachten vor. Die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Halle-Neustadt ist ein äußerst sensibles Thema. Einerseits verfügt Halle-Neustadt über die höchste Ausstattung mit Einzelhandelsflächen im Vergleich aller Stadtviertel (mit Ausnahme der Altstadt) überhaupt, andererseits ist der Schrumpfungsprozess in Halle-Neustadt noch nicht abgeschlossen.

Insbesondere zu untersuchen waren die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das als B-Zentrum bewertete Neustädter Stadtteilzentrum und auf ein dort ansässiges Einrichtungshaus.

Gemäß dem in der Anlage beigefügten Einzelhandelsgutachtens wird davon ausgegangen, dass der Polstermöbelfachmarkt Multipolster mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 2800qm am Standort Zollrain auskömmliche Erträge erzielen kann, so dass von einer Nachhaltigkeit der Investition auszugehen ist. Die Auswirkung dieser Ansiedlung wird nicht dazu führen, dass der im B-Zentrum vorhandene Möbelmarkt in seiner Existenz bedroht wird. Dem Gutachter wurden auch die Daten zu den erwarteten Einwohnerrückgängen übergeben. Der Gutachter erklärt, dass diese Einwohnerrückgänge zu keiner anderen Aussage des Einzelhandelsgutachtens führen.

Der Gutachter hat seine Bereitschaft erklärt, die Ergebnisse in den Ausschusssitzungen vorzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Pohlack
Bürgermeister

Anlagen:

- Übersicht zu den Einwohnerprognosezahlen im Einwirkungsbereich des Vorhabens
- Einzelhandelsgutachten mit Datum vom Januar 2009

Einzelhandelsgutachten zum Standort Zollrain (B-Plan 130) in Neustadt/ Einwohnerprognosen

Ausgehend von dem im Gutachten abgegrenzten Einzugsgebiet für den Polstermöbelfachmarkt wurde die künftige Entwicklung der Einwohnerzahlen in diesem Einzugsgebiet geschätzt.

Polstermöbelmarkt

	Einwohner 2008	Einwohner 2010	Einwohner 2015
Zone I Neustadt	46.650	43.838	38.143
Zone II übriger Stadtbezirk West, Stadtbezirke Mitte, Teile der Stadtbezirke Nord und Süd	136.110	135.997	130.772
Zone III Teile der Landkreise Saalekreis und Mansfeld-Südharz	77.420	76.414	74.787
Zonen I bis III	275.140	256.249	243.702

Anmerkungen zu den Einwohnerschätzungen:

Die Entwicklung der Einwohnerzahl von Neustadt in den nächsten Jahren wurde von Empirica ermittelt. Die Einwohnerzahl in Neustadt ist stärker rückläufig als im Stadtgebiet insgesamt.

Die Werte für die anderen Stadtgebiete, die vom Gutachter dem Einzugsbereich des Möbelmarktes zugerechnet werden, wurden auf der Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes für die Gesamtstadt ermittelt, da für die einzelnen Teilräume keine Prognosen zur Verfügung stehen (Rückgang an Einwohnern nach den gleichen Prozentanteilen wie in der Gesamtstadt).

Für die Landkreise wurde ebenfalls auf die Prognose des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen (Rückgang an Einwohnern im Einzugsbereich nach den gleichen Prozentanteilen wie im gesamten Kreis). Dabei ist zu beachten, dass der Landkreis Mansfeld-Südharz stärker an Einwohnern verliert, als der Saalekreis.

Für die Schätzung der Einwohnerentwicklung wurden aber nur die Prozentwerte der Entwicklung im Saalekreis zu Grunde gelegt, da der Anteil des Landkreises Mansfeld-Südharz am Einzugsgebiet gering ist.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130 Polstermöbelfachmarkt und Lebensmittelmarkt Halle-Neustadt, Zollrain 1 und 3, Aufstellungsbeschluss

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Neustadt im Wohngebiet Am Treff. Die zu beplanende Fläche liegt zwischen der Johann-Gottfried-Schadow-Straße im Norden, der Daniel-Pöppelmann-Straße im Osten, dem Zollrain im Westen und grenzt im Süden unmittelbar an einen vorhandenen öffentlichen Parkplatz an der Richard – Paulick – Straße an. In den Geltungsbereich einbezogen ist ein Teilabschnitt der Straße Zollrain wegen eines notwendigen Straßenausbaus im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben. Der Geltungsbereich umfaßt 4 Flurstücke in der Gemarkung Halle-Neustadt, Flur 06. Das Flurstück 75 befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Flurstücke 70, 73 und 74 befinden sich im städtischen Eigentum und sind nur teilweise in den Geltungsbereich einbezogen. Die Einbeziehung der stadteigenen Grundstücke in den Geltungsbereich erfolgt aus planerischen Überlegungen und mit dem Ziel einer optimalen Entwurfslösung im Zusammenhang mit der geplanten Investitionsmaßnahme. Eine Teilfläche aus dem Flurstück 74 soll vom Investor erworben werden.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,37 ha.

2. Notwendigkeit der Aufstellung

Der Zollrain ist eine der Haupteinfahrstraßen in Halle-Neustadt zwischen der B80 und der Magistrale gelegen. Das Grundstück Zollrain 1 und 3 im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ist als Gewerbebrache zu bezeichnen. Die vorhandene leer stehende Bausubstanz befindet sich in einem ruinösen Zustand. Das Grundstück macht insgesamt einen verwahrlosten Eindruck und stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Der Abbruch der Bausubstanz ist erforderlich. Für das Grundstück ist eine Nachnutzung zu finden, die der Lage des Grundstücks an einer der Haupteinfahrstraßen nach Halle-Neustadts und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem dicht besiedelten Wohngebiet ohne nennenswerten Wohnungsleerstand gerecht wird.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Das Grundstück Zollrain 1 und 3 liegt in einem unbeplanten Bereich, auf Grund der beabsichtigten Planungsabsicht für eine Nachnutzung durch Einzelhandelseinrichtungen besteht ein Planungsbedarf.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Planungskonzept ist so anzulegen, dass eine Sondergebietsfestsetzung nicht erforderlich wird.

Das bedeutet, dass in Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO von diesem Vorhaben

- keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz,
- keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen
 - auf die infrastrukturelle Ausstattung,
 - auf den Verkehr,
 - auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

- auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt

ausgehen dürfen. Bezüglich der in der Baunutzungsverordnung genannten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden sind im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens die entsprechenden gutachterlichen Untersuchungen (Einzelhandelsgutachten) vorzunehmen. Aus den nachfolgenden Gründen besteht eine realistische Aussicht darauf, die vorgenannten Bedingungen insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche mit dem Vorhaben zu erfüllen. Zum einen würde der vorgesehene Lebensmittelmarkt für sich genommen mit 800 m² Verkaufsfläche voraussichtlich die oben genannten Bedingungen erfüllen. Zum anderen ist der vorgesehene Polstermöbelfachmarkt einer Sortimentsgruppe zuzuordnen, von der nach der einschlägigen Rechtsprechung und Literatur häufig nur ein geringer oder gar kein zentrenbildender Effekt ausgeht.

Andere Auswirkungen, insbesondere solche auf den Verkehr und auf die Umwelt, können voraussichtlich durch geeignete Minderungsmaßnahmen im notwendigen Umfang begrenzt werden.

4. Art der bisherigen Nutzung

Auf dem Grundstück Zollrain 1 und 3, an der Kreuzung mit der Richard-Paulick-Straße gelegen, wurde in den 90er Jahren ein ALLTEX-Textilienmarkt in einem Gebäude betrieben, das ursprünglich nicht als Verkaufsstätte errichtet worden war. Bei der inzwischen über Jahre leer stehenden Bausubstanz handelt es sich um das ehemalige Neustädter Bauarbeiterzentrum (BAZ), das bis zur Wende als Großkantine betrieben worden war. An den Hallenbau angebaut ist ein kleiner eingeschossiger Geschäftskomplex, der in der Vergangenheit einen Laden und eine Dienstleistungseinrichtung (Reinigung) beherbergte. Nach der Wende wurden beide Gebäudeabschnitte als Verkaufsstätten umgenutzt. Außer dem Heimtextilienmarkt etablierte sich dort ein Sonderpostenmarkt, der inzwischen ebenfalls nicht mehr betrieben wird. Im Zentrenkonzept der Stadt Halle ist das Grundstück nicht als Nahversorgungszentrum bewertet, da seit Jahren leer stehend. Auch davor kam diesem Standort nicht die gleiche Nahversorgungsaufgabe zu wie z.B. den Wohngebietszentren Am Treff und Am Gastronom. Die Verkaufsfläche im bestehenden Objekt betrug ca. 3000qm.

5. Planungsziele

Geplant ist der Neubau von zwei Märkten. Im nördlichen Markt soll ein Polstermöbelfachmarkt Multipolster errichtet werden. Der südlich gelegene Markt wird als SB-Markt geplant.

Für die Handelseinrichtungen sollen, vorbehaltlich der gutachterlichen Bestätigung, folgende Obergrenzen bezüglich der Verkaufsfläche festgelegt werden:

Multipolster	2720qm
SB-Markt	800qm
Summe aller Verkaufsflächen	3520qm

Zwischen den Baukörpern wird ein Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen geplant.

6. Städtebau / Erschließung / Umweltbelange

Das Wohngebiet Am Treff (ehemals Wohnkomplex 2) entstammt einer anspruchsvollen Planung aus den 60er Jahren. Das zu überplanende Grundstück liegt an einem städtebaulich markanten Ort, wo zwei Hauptverkehrsstraßen Zollrain und Richard – Paulick - Straße zusammentreffen. Das zu entwickelnde städtebauliche Konzept soll dem Anspruch des Ortes gerecht werden und auf die modernen Bauformen in Neustadt Bezug nehmen. Da das Grundstück mit Einkaufsmärkten bebaut werden soll, ist es vertretbar, dass die Neubauobjekte näher an die Straße Zollrain herangerückt werden, als es bei der vorhandenen Bausubstanz der Fall ist.

Auf Grund der Lage in einem Straßengeviert bestehen hervorragende Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung. Kundenverkehr und Lieferverkehr sind so zu organisieren, dass nachteilige Auswirkungen auf den fließenden Verkehr und die Wohnbevölkerung in der Nachbarschaft vermieden werden.

Auf dem Grundstück befindet sich wertvoller Gehölzbestand. Ziel der Planung ist es, diese Bestände möglichst weitgehend zu erhalten und durch die Ergänzung von Neupflanzungen die Einbindung der Baulichkeiten und Verkehrsflächen in die Umgebung zu sichern.

Im Zuge der Planung wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Zur Erarbeitung des Umweltberichts sind ergänzende Fachgutachten erforderlich, insbesondere eine schalltechnische Untersuchung.

7. Vorhabenträger

Vorhabenträger ist der Grundstückseigentümer der Gewerbebrache. Es handelt sich hier um die Grundstücksgesellschaft Halle-Zollrain mbH, derzeit noch im Handelsregister des Amtsgerichts Stendal eingetragen unter Arnhemse Ontwickelings Magdeburg Jakobstraße GmbH, geschäftsansässig in 39108 Magdeburg, Liebknechtstraße 55.

8. Verfahren

Auf Grund des starken Vorhabenbezugs und der notwendigen Regelungsdichte zu den Einzelhandelseinrichtungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB erforderlich. Die Planung wird durch den Vorhabenträger finanziert.

9. Familienverträglichkeit

Für den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Familienverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Das Vorhaben wurde als familienverträglich beurteilt.

Anlagen

- 1.) Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- 2.) Planungskonzept (Planvorentwurf)

