HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2008/07443**
Datum: 26.08.2008
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat II Planen, Bauen und Umwelt

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.11.2008	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.11.2008	öffentlich Entscheidung

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140.1 Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Herauslösung eines Teilbereiches aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 Ortskern Dölau, Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2005 (Beschluss-Nr. IV/2005/04984).
2. Der Stadtrat beschließt für den in der Anlage dargestellten Teilbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140.1 zur Errichtung eines Nahversorgermarktes in der Alfred-Oelßner-Straße.
3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140.1 Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße umfasst die Flurstücke 197 und 198/3 Flur 2 der Gemarkung Dölau mit einer Fläche von 4 050 m².
4. Die Planung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 140.1 Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner- Straße
Aufstellungsbeschluss

Am 28. September 2005 hat der Stadtrat in seiner 14. Tagung den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr.140 der Stadt Halle für das Gebiet Ortskern Dölau gefasst (Besch.-Nr. IV/2005/04984).
Der Beschluss des Stadtrats wurde am 05.Oktober 2005 im Amtsblatt der Stadt Halle amtlich bekannt gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 13.Oktober 2005 bis 26.Oktober 2005 in der Stadtverwaltung ausgehängt.

Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses sind der Erhalt des Standorts als Gebiet zum Wohnen, durchmischt mit kleingewerblichen Strukturen.
Anlagen, die auf Grund ihrer Gebäudeabmaße und der für ihre Funktion notwendigen Stellplätze von der Kleinteiligkeit der vorhandenen Strukturen abweichen, sind im Plangebiet städtebaulich nicht vertretbar.

Vorausgegangen war die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Unterlagen vom 27.Juni 2005 bis 8. Juli 2005 und Durchführung einer Bürgerversammlung am 5.Juli 2005 im Kleinen Saal des Stadthauses.
Im Zuge der Bürgerversammlung wurde die Planung und deren Ziele erläutert. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerversammlung war der Wunsch nach einem Nahversorger und die Bitte um Prüfung der Einordnungsfähigkeit. Diese Prüfung wurde zugesichert und vorgenommen.

Mit der Firma Arnhemse Ontwikkelings Halle- Dölau GmbH konnte ein Investor gefunden werden, der auf seinem Grundstück Alfred-Oelßner-Str.32, Flurstücke 197 und 198/3 einen Nahversorgermarkt errichten möchte. Das Grundstück des Vorhabenträgers befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 140 Ortskern Dölau.

Es soll durch Herauslösung dieses Bereiches über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.140.1 Baurecht für einen Nahversorgermarkt geschaffen werden. Insbesondere gilt es dabei, die Verträglichkeit (Einfügen) des Vorhabens im historischen Ortskern Dölau zu sichern und den besonderen Ansprüchen an die Gestaltung Rechnung zu tragen. Weiterhin sind die Auswirkungen des Marktes auf die nachbarlichen Belange der angrenzenden Grundstücke umfassend zu prüfen.

Es kann schon jetzt eingeschätzt werden, dass das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr.140 (Aufstellungsbeschluss) nicht in den jetzigen Grenzen zu Ende geführt wird, sondern ein zweiter Teilbereich (140.2) für die unbebaute Fläche nördlich der Alfred- Oelßner-Straße, westlich der Kirche herausgelöst und separat beplant wird.

Deshalb soll die Planung für den Teilbereich 140.1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Da es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche handelt und die künftige Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO deutlich unter 20000 m² liegen wird, sind die Vorschriften für Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar.

Vermerk zur Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeit wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 Ortskern Dölau, Aufstellungsbeschluss Nr. IV/2005/04984, geprüft. Da für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.140.1 Nahversorgermarkt Alfred- Oelßner- Straße andere Planungsziele verfolgt werden, ist eine erneute Prüfung erforderlich. Es wurden keine Einwände zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Familienverträglichkeit geltend erhoben.

Anlagen: Lageplan 1 und 2