

Stadt Halberstadt  
Der Oberbürgermeister

Halberstadt, 8.02.2011  
(55 1612/Frau Ruprecht)  
Az. 61 40 1 63

Beratungsfolge	Beratungs- termine	persönliche Notizen		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	31.03.2011			
Hauptausschuss	07.04.2011			
Stadtrat	14.04.2011			
		beschlossen		abgelehnt

#### **Vorlage Nr. BV 239 (V/2009-2014)**

#### **Bebauungsplan Nr. 63 „Spiegelstraße-Feldstraße“ hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Für das Gebiet, das eingegrenzt wird von der Spiegelstraße, der Harmoniestraße, der Feldstraße und der Südstraße (genaue Abgrenzung siehe Lageplan) wird ein Bebauungsplan aufgestellt mit dem Ziel, die Einzelhandelsnutzung zu steuern. Der Plan wird als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt und wird ausschließlich Festsetzungen enthalten, die Einzelhandelsbetriebe in dem Gebiet beschränken.

Andreas Henke

Anlage: Lageplan des Geltungsbereiches

## Begründung:

### 1. Fachlich

#### Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich der Stadt. In diesem Gebiet ist ein Grundstück gelegen, das sich von Größe und Zuschnitt für die Errichtung einer größeren Verkaufseinrichtung eignet. Im Jahr 2010 wurde das Grundstück von altem Gebäudebestand geräumt, es hat ein Besitzerwechsel stattgefunden. Der neue Besitzer hat sich bereits nach den Möglichkeiten zur Errichtung eines Discounters, ggf. als Ersatz für den Einkaufsmarkt in der Westerhäuser Straße 79, erkundigt. Ein solches Vorhaben ist nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet stellt sich als faktisches allgemeines Wohngebiet dar. Demnach sind Vorhaben zulässig, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Dazu gehören unter anderem „die der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen“. Hiernach wäre das Vorhaben zuzulassen. Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einkaufsmarktes wurde im Jahr 2004 bereits negativ beschieden, allerdings ausschließlich auf Grund der zu erwartenden Störwirkung von geplanten Pkw-Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des eigentlichen Marktes wurde hingegen bejaht. Das bedeutet, dass bei einer geschickten Anordnung der Kundenparkplätze damit zu rechnen wäre, dass ein Discounter zugelassen werden müsste.

Der Stadt stehen lediglich zwei Monate vom Eingang eines Antrages bis zur Erteilung/Versagung des gemeindlichen Einvernehmens zur Verfügung. Das bedeutet im ungünstigen Fall, dass ein Aufstellungsbeschluss nur in einer Sondersitzung des Stadtrates zu erwirken wäre. Deshalb wird der Aufstellungsbeschluss vorsorglich gefasst, nicht zuletzt mit dem Ziel, auch dem Eigentümer bereits vorab das Signal zu geben, dass die Stadt ihre Planungshoheit zu nutzen gedenkt, um einen Markt in diesem Wohnquartier auszuschließen.

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in diesem Bereich liegt nicht im Interesse der Stadtentwicklung. Das Nahversorgungszentrum Westerhäuser Straße ist ca. 200 m Luftlinie entfernt. Dieses Nahversorgungszentrum ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Halberstadt vom Oktober 2009 ein zu schützender und zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich. Weiterhin besteht in ca. 300 m Entfernung mit dem E-Neukauf eine weitere attraktive Einkaufsmöglichkeit. Ein weiterer Markt an der Spiegelstraße würde zu unerwünschten Verschiebungen in der Versorgungsstruktur führen. Ein weiterer Discountmarkt verspricht zudem auch keine Verbesserung in der Qualität der Versorgung, da Discounter im Stadtgebiet Halberstadt bereits überproportional vertreten sind. Deshalb soll der Ausschluss über das Instrument der Bebauungsplanung erfolgen.

Da das einzige Planungsziel in der Steuerung des Einzelhandels besteht, wird das Instrument des § 9 Abs. 2a BauGB angewendet.<sup>1</sup>

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst neben dem Vorhabenstandort das gesamte betroffene Wohnquartier zwischen den nächsten öffentlichen Erschließungsstraßen.

#### Planungsgrundlagen

Grundlagen der Planung sind neben den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die übergeordneten

<sup>1</sup> § 9 Abs. 2a BauGB: „Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden....“

Landes- und Regionalplanungen, der Flächennutzungsplan für die Gemarkung Halberstadt und insbesondere das Zentren- und Sortimentskonzept (Einzelhandelskonzept) der Stadt Halberstadt vom 22.10.2009.

#### Voraussichtlicher Inhalt

Zur Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes ist es notwendig, über geeignete Festsetzungen Betriebe des Einzelhandels in nicht zentralen Bereichen entweder ganz auszuschließen oder in ihrer Größe und ihren Sortimenten zu beschränken. Im Wohngebiet zwischen der Spiegelstraße und der Feldstraße werden Einzelhandelsbetriebe deshalb ausgeschlossen. Ausnahmen für bestimmte Betriebsformen sind ggf. zu definieren, z. B. kleinteilige Geschäfte mit Verkaufsflächen unter 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wie im Einzelhandelskonzept unter Punkt 7 aufgeführt, wenn sie nicht zu einer Einzelhandelsagglomeration führen können.

#### Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planung wird erhebliche Einschränkungen für die Neuansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich zur Folge haben. Diese sind notwendig, um die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zu schützen.

#### Weitere Vorgehensweise

Da bereits die Zulässigkeit eines Discountmarktes nachgefragt wurde, ist für die Dauer der Planaufstellung das Planungsziel zu sichern. Dies soll über eine Veränderungssperre erfolgen. Eine zeitnahe Erstellung des Planentwurfes ist vorgesehen.

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

keine