Stadt Haldensleben
Die Bürgermeisterin
Bauamt

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 07.12.2017

Beschluss-Nr.: 325-(VI.)/2017

Gegenstand der Vorlage:
Beschluss über die Aufstellung des Text-Bebauungsplanes „Einzelhandelssteuerung" in Haldensleben sowie die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Gesetzliche Grundlagen:
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB)
§ 8 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

Begründung:

Anlass und Erfordernis der Planung:
Mit dem Einzelhandelskonzept 2004 formulierte die Stadt Haldensleben die Grundsätze und Ziele zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung. Neben umfassenden Aussagen zur Stabilisierung und weiteren Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums der Stadt wurden die weiteren Entwicklungspotentiale der bestehenden oder künftig zu entwickelnden städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorte ermittelt und bestimmt (z.B. Süplinger Berg, Althaldensleben).

Derzeit bestehen Anfragen von Betreibern und Eigentümern für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb des Innenstadtzentrums. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums oder deren Ausbau außerhalb des Innenstadtzentrums behindert jedoch die beabsichtigte Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und gefährdet seine Funktionsfähigkeit. Dies konterkariert zugleich die Anstrengungen des eingeleiteten ZentrumsTrainings Haldensleben.
Des Weiteren ist für das Stadtgebiet zu erwarten, dass in die Jahre gekommene Standorte künftig umstrukturiert werden oder an neue Betriebskonzepte angepasst werden, wie es im Landkreis und bundesweit bereits ablesbar ist (z.B. Lebensmittelmärkte).
Die entwickelten Ziele und Maßnahmen zur Einzelhandelssteuerung und zur Stabilisierung bzw. weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte entfalten jedoch keine Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten (Eigentümern, Projektentwicklern, Händlern, etc.), dies gelingt lediglich mittels der verbindlichen Bauleitplanung, die mit dem Bebauungsplan "Einzelhandelsteuerung" hergestellt werden soll.

Das Baugesetzbuch ermöglicht eine Steuerung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten für das gesamte Stadtgebiet in nur einem Verfahren. Dies ermöglicht die vorausschauende Steuerung auf städtebaulich gewünschte Standorte und reduziert die Fehlerhäufigkeit gegenüber adhoc-Bebauungsplänen für Einzelgrundstücke mit konkreter Bauvoranfrage.

Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist zu prüfen, da es die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet und ggf. eine Aktualisierung erforderlich wird.

Der Geltungsbereich des Textbebauungsplanes (Anlage 1) umfasst zum einen die Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB in der Stadt Haldensleben und zum anderen die Plangebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne gemäß Anlage 2. Flächen des Außenbereichs nach § 35 BauGB gehören nicht zum Geltungsbereich.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplans:
Die Stadt Haldensleben beabsichtigt auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, die Innenstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich zu erhalten und ihre weitere Entwicklungsfähigkeit dauerhaft zu ermöglichen und sicherzustellen. Des Weiteren soll die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der integrierten Nahversorgungsstandorte (z.B. Süplinger Berg, Althaldensleben) dauerhaft ermöglicht und sichergestellt werden. Hierfür sollen unter Anwendung von § 9 Abs. 2a BauGB für den unbeplanten Innenbereich und unter Anwendung von § 1 Abs. 3 bis 10 BauNVO in Verbindung mit den Vorschriften über die Baugebiete der BauNVO für die zu ändernden Bebauungspläne die folgenden städtebaulichen Planungsziele verfolgt werden:

- Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum,
- Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (z.B. Süplinger Berg, Althaldensleben),
- Planungsrechtliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Lenkung der Einzelhandelsentwicklung auf städtebaulich integrierte, geeignete Standorte,
- Ausschluss und/oder Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und/oder Sortimenten an städtebaulich ungeeigneten sowie nicht integrierten Standorten,
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und
- Sicherung der weiteren Innenentwicklung der Gesamtstadt.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 25.000,00 EUR

HH-Jahr 2018 , KTR: 5110102 , KST:60100101,I.-Nr.: , SK/FK 527109/

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja ☒ nein ☐

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Ortschaftsrat Uthmöden	02.11.2017	
Wirtschafts- und Finanzausschuss	07.11.2017	
Bauausschuss	08.11.2017	
Hauptausschuss	09.11.2017	
Ortschaftsrat Süplingen	20.11.2017	
Ortschaftsrat Wedringen	27.11.2017	
Ortschaftsrat Hundisburg	29.11.2017	
Ortschaftsrat Satuelle	06.12.2017	
Stadtrat	07.12.2017	

Anlagen:

Anlage1: Geltungsbereich Textbebauungsplan „Einzelhandelssteuerung“

Anlage2: Liste der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Textbebauungsplanes “Einzelhandelsteuerung“

Beschlussfassung:
Der Stadtrat beschließt zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Textbebauungsplan „Einzelhandelssteuerung“:

1.) für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Textbebauungsplan „Einzelhandelssteuerung“ aufgestellt,
2.) eine frühzeitige Beteiligung (Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung (Unterrichtung und Erörterung) der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt,
3.) der Aufstellungsbeschluss für den Textbebauungsplan „Einzelhandelssteuerung“ ist ortsüblich bekannt zu machen.

Wendler
stellv. Bürgermeisterin