

**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 11.03.2021**

Beschluss-Nr.: 144-(VII.)/2021

Gegenstand der Vorlage:

Billigung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Gesetzliche Grundlage:

§§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben wurde in 2019 fortgeschrieben und mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 (Beschluss-Nr. 450-(VI.)/2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es beinhaltet die Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Einkaufsinnenstadt für das gesamte Stadtgebiet, die Nahversorgung und mittelzentrale Versorgung ihres raumordnerischen Verflechtungsbereiches. Das Einzelhandelskonzept 2019 definiert die Ziele für den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt, die Nahversorgungsstandorte sowie die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt und lieferte damit das übergeordnete Rahmengerüst für die Einzelhandelssteuerung außerhalb der Einkaufsinnenstadt im gesamtstädtischen Kontext.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es die wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Steuerungsziele des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2019 werden mit dem Verträglichkeitsgutachten (November 2020) um zusätzliche Steuerungsziele für die nach innen gerichtete Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Einkaufsinnenstadt ergänzt. Diese Steuerungsziele werden für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ formuliert.

Mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 erfolgte die Ergänzung der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019. Sie baut auf der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben als Basiswerke auf, integriert zugleich die Steuerungsziele gemäß Verträglichkeitsgutachten (November 2020) und wird dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019 als ergänzender Baustein zur Seite gestellt.

Das für die verbindliche Bauleitplanung erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB setzt sich somit künftig zusammen aus dem Verbund von

- Einzelhandelskonzept 2019 als übergeordnetes Rahmengerüst mit seinen übergeordneten Zielstellungen und Leitsätzen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt und
- der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 als Konkretisierung mit seinen detaillierteren Leitsätzen, Konzentrationszielen und Steuerungsempfehlungen für die einzelnen

Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt Haldensleben.

Der Verbund beider Werke formuliert die künftigen Ziele und daraus resultierende Steuerungserfordernisse und bildet die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Steuerung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung.

Sie ist somit auch Grundlage für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, VEP 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“, der die Steuerungsziele in konkrete textliche Festsetzungen übersetzt.

Der Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde zum 26.02.2020 durch das beauftragte Planungsbüro, die Consilium GmbH aus Berlin, ausgearbeitet. Mit Schreiben vom 28.02.2020 wurden die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 65 berührt werden kann, über die Beteiligung unterrichtet und in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme zum Vorentwurf bis zum 03.04.2020 gebeten. Es gingen insgesamt 18 Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Davon gaben 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an, dass sie der Planung zustimmen und/ oder keine Hinweise zum Bebauungsplan haben.

Die Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Stadtanzeiger am 13.02.2020 über die Planung informiert und über die Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen im Bürgerbüro unterrichtet. Die Unterlagen wurden zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 02.03.2020 bis einschließlich 03.04.2020 öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt. Mit Schreiben vom 03.03.2020 wurden zusätzlich auch Grundstückseigentümer und Einzelhandelsunternehmen über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet und auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.04.2020 hingewiesen.

Es gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Stellungnahmen ein. In Anlehnung an § 1 Abs. 7 BauGB erfolgte eine Abwägung der Hinweise und Anregungen mit Blick auf die privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander, die der Abwägung in Anlage 3 zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen sind.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde aus der Änderung entlassen der VEP Nr. 26, da dieser nie die Rechtskraft erlangt hat, sowie der Bebauungsplan Nr. 39, da der einfache Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung festsetzt. Danach richtet sich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bestimmt sich künftig nach der textlichen Festsetzung Nr. 8 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 65.

Dagegen wurde neu vom Geltungsbereich des VEP Nr. 27 Hagenpassage der Teilbereich des Einkaufszentrums aufgenommen, um die Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums steuernd sicherstellen zu können. Eine Änderung des Parkplatzes ist dagegen nicht erforderlich, da eine Einzelhandelsnutzung auf seinen Flächen aufgrund der Zweckbestimmung der Fläche auf Dauer ausgeschlossen bleibt.

Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, VEP 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ wurde durch das beauftragte Planungsbüro ausgearbeitet, so dass die Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können.

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

Ausschuss	am:	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	24.02.2021	
Hauptausschuss	25.02.2021	
Stadtrat	11.03.2021	

Anlagen:

Anlage 1: BP Nr. 65 Entwurf Planzeichnung (Stand 28.10.2020)

Anlage 2: BP Nr. 65 Entwurf Begründung (Stand 28.10.2020)

Anlage 3: Abwägung (Stand 15.10.2020)

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 1 BauGB) sowie Änderung der Bebauungspläne 1, 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13-1, 13-2, 14, 16, 17, 20, 30, 32, 34, 36, 42, 43, 45, 46, 47, 48, 52, 54, 62, VEP 25, VEP 27 (teilw.) und VEP 41“ und beschließt diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

i.V.

Wendler
stellv. Bürgermeisterin