



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/11511**
Datum: 21.03.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 58110220/6100.1200
Verfasser: GB II Stadtentwicklung
und Umwelt

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Wissenschafts- und Wirtschaftsförderung sowie Beschäftigung	23.04.2013	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.05.2013	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.05.2013	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderung des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)/Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird geändert. Als zusätzlicher zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums wird der Standort Ammendorf aufgenommen.
2. Der Abgrenzungsvorschlag für den zentralen Versorgungsbereich in Anlage 1 der Zusammenfassenden Sachdarstellung mit der Begründung für die Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf wird bestätigt.
3. Die Zusammenfassende Sachdarstellung mit der Begründung für die Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf einschließlich des Abgrenzungsvorschlages wird öffentlich ausgelegt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale)

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.06.2012 den Entwurf des Endberichtes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) mit Änderungen bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. V/2011/10050).

Der gemäß dem Stadtratsbeschluss geänderte Entwurf des Endberichtes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde vom 24.09.2012 bis zum 26.10.2012 im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren in diesem Zeitraum auch auf der Internetseite der Stadt Halle verfügbar. Außerdem wurden wichtige Einzelhandelsunternehmen, insbesondere aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, schriftlich über die Auslegung der Konzeptunterlagen informiert. Zusätzlich gab es im Oktober 2012 eine Veranstaltung vor Einzelhändlern und Gewerbetreibenden bei der Industrie- und Handelskammer in Halle, in der über die Inhalte und Ziele des Konzeptes informiert und diskutiert wurde.

Mit Schreiben vom 25.09.2012 wurden die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.11.2012 aufgefordert. Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen sind in die Abwägung eingestellt worden.

Die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung führen in der Regel zu keinen Änderungen des Konzeptes. Es sind aber einige redaktionelle Anpassungen erforderlich, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Eine Anregung betrifft jedoch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und damit einen der wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der Vorschlag der Verwaltung ist es, der Anregung, im Stadtteil Ammendorf z. T. großflächigen Einzelhandel zur Verbesserung der Nahversorgung anzusiedeln, insofern zu folgen, dass ergänzend zu den bisher im Konzept enthaltenen zentralen Versorgungsbereichen ein Standort mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Ammendorf ausgewiesen wird, um damit die Nahversorgung in diesem Stadtbereich quantitativ und qualitativ aufzuwerten.

Da einer der wesentlichen Grundbausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von dieser Änderung betroffen ist, wird eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Da die Änderung aber keine Auswirkungen auf die anderen wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wie Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sowie die Sortimentsliste hat, werden nur die die Änderung betreffenden Unterlagen öffentlich ausgelegt und nur dazu sollen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und der Abwägung der zu dieser Änderung eingegangenen Stellungnahmen wird, sofern infolge der Auslegung nicht Gründe entgegenstehen, das Nahversorgungszentrum Ammendorf in das zu beschließende Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen.

Begründung für die Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ammendorf in den bisherigen Zentrenkonzepten der Stadt Halle

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahre 1998 enthält im Erläuterungsteil im Kapitel 5.4 Zentrenstruktur und Einzelhandel den Abschnitt 5.4.1 Städtische Zentren. Dem darin beschriebenen Zentrenkonzept lag das Leitbild einer dezentralen Versorgungsstruktur für Güter und Dienstleistungen sowie für soziale, kulturelle und Verwaltungseinrichtungen zu Grunde. Bestehende und sich entwickelnde zentrale Lagen der Stadtteile und Stadtviertel sollten durch weitgehende Zusammenfassung insbesondere von Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie anderen zentralen Einrichtungen gestärkt und ihre Funktion als Zentrum gesichert und ausgebaut werden.

Neben dem A-Zentrum City wurden ein B-Zentrum, vier C-Zentren und fünf D-Zentren ausgewiesen. D-Zentren sollten als Nahversorgungszentren einen Einzugsbereich von etwa 5.000 bis 20.000 Einwohnern haben. Zu den damals ausgewiesenen D-Zentren gehörte Ammendorf.

Im Jahr 2002 wurde die Einzelhandelskonzeption für die Stadt Halle fortgeschrieben und bildete die Grundlage für eine Überarbeitung des Zentrenkonzeptes. Dazu wurden die Zentren in der Stadt auf der Grundlage festgelegter Kriterien erfasst und hinsichtlich ihrer Entwicklungsfähigkeit bewertet. Auf der Grundlage dieser Analyse wurde der neue Vorschlag für die Zentrenstruktur in der Stadt Halle erarbeitet.

Das neue Zentrenkonzept wurde im Jahr 2004 vom Stadtrat beschlossen. Ammendorf wurde darin als potenzielles D-Zentrum, d. h. als zu entwickelndes Zentrum, charakterisiert. Das Zentrum Ammendorf war sowohl im Zentrenkonzept des FNP als auch in der Fortschreibung 2004 im Ortskern verortet, d. h. im Bereich Florian-Geyer-Platz/Regensburger Straße. Dieser Standort verfügte über einige der für eine Zentrenentwicklung erforderlichen städtebaulichen und funktionalen Kriterien.

Die Einstufung als potenzielles Zentrum war darauf zurückzuführen, dass der für das Zentrum vorgesehene Bereich in der Ortslage Ammendorf zum Zeitpunkt der Erfassung und Bewertung nicht allen Kriterien entsprach. Der Fortbestand bzw. die Entwicklung der potenziellen Zentren, neben Ammendorf gehörte dazu z. B. auch Büschdorf, war davon abhängig, dass es gelingt, die Ausstattungsdefizite zu überwinden, die sich nicht nur auf den Einzelhandel, sondern auch auf die Komplementärnutzungen, die Umfeldgestaltung oder sonstiges bezogen.

Ammendorf im neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses aus dem Jahr 2009 begonnenen Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte erneut eine Überprüfung und Neufestlegung der städtischen Zentren, die gemäß den gesetzlichen Bestimmungen als zentrale Versorgungsbereiche vom Stadtrat zu beschließen sind. Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche in den Stadtbezirken bzw. Stadtteilen zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen,

fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien:

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Radfahrer, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungsstruktur/Nutzungsmischung

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z. B. Schulen, Kindergärten oder auch kirchliche Einrichtungen wurden zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Auch sind in einzelnen zentralen Versorgungsbereichen so genannte Potenzialflächen ausgewiesen worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen - im Falle einer Ansiedlung/Bebauung - sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung/Nutzung auf dieser Fläche ist somit nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

Der Standort Ammendorf ist anhand der o. g. Kriterien auf seine Eignung als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums überprüft worden. Dabei wurde festgestellt, dass die sich im Verlauf der Jahre immer weiter reduzierende Ausstattung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie das nicht ausreichend vorhandene Flächenpotenzial für neue Entwicklungen einer Ausweisung als Nahversorgungszentrum, auch als potenzielles Nahversorgungszentrum, entgegenstehen. In dem öffentlich ausgelegten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist Ammendorf deshalb nicht mehr als Nahversorgungszentrum vorgeschlagen worden.

Das heißt aber nicht, dass damit die Nahversorgung in dem Stadtbereich gefährdet ist. Die Nahversorgung, d. h. die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs in räumlicher Nähe zum Konsumenten, wird in Halle nicht nur durch die Angebote in den Zentren, sondern vor allem durch die außerhalb der Zentren gelegenen Nahversorgungsstandorte, in der Regel Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollversorger) sichergestellt. Bezüglich der Nahversorgung hat die Stadt Halle gemäß den Ergebnissen der Bestandsanalyse, die als Grundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durchgeführt wurde, eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufzuweisen. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich vornehmlich in Siedlungsrandbereichen bzw. in Wohnbereichen mit geringer Siedlungsdichte. Dazu gehören allerdings auch einige Stadtbereiche im Stadtteil Ammendorf, z. B. Radewell/Osendorf. Hier besteht demnach Handlungsbedarf.

Die Ausweisung des Standortes des ehemaligen Straßenbahndepots in Ammendorf als Nahversorgungszentrum

Die im Rahmen einer Stellungnahme im Zuge der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes an die Stadt herangetragene Nachnutzung des ehemaligen Straßenbahndepots in der Merseburger Straße 401 für Einzelhandel (geplant

sind Fachmärkte in Kombination mit einem Vollversorger und dem Schwerpunkt im Bereich der Nahversorgung mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.500 m²) war Anlass zu prüfen, ob der Standort nicht nur von Bedeutung für die Verbesserung der Nahversorgung in dem Stadtbereich sein könnte, sondern ob dieser Standort die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches für die Stadtbereiche Ammendorf und Radewell/Osendorf übernehmen könnte.

Der Standort spielte in den bisherigen Überlegungen bei der Suche nach einem geeigneten Standort für ein Nahversorgungszentrum im Stadtteil Ammendorf nur eine untergeordnete Rolle. Bisher wurde auf einen zentralen Standort im Kernbereich der Ortslage Ammendorf orientiert. Das trifft auf den Standort des ehemaligen Straßenbahndepots in der Merseburger Straße aber nicht zu, denn dieser befindet sich etwa 500 m nördlich des Ortskerns Ammendorf.

Zudem liegt der Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 "Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße". Die Festsetzungen sehen dort vorwiegend eine gewerbliche Nutzung vor. Großflächiger sowie zentrenrelevanter Einzelhandel und damit auch nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sind in dem B-Plan ausgeschlossen worden. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist dagegen zulässig. Der Bebauungsplan ist seit September 2003 rechtskräftig. Eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Nutzung hat sich seitdem an dem Standort nicht etabliert.

Anhand der funktionalen und städtebaulichen Kriterien des neuen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen wurde überprüft, ob der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots die Funktion eines Nahversorgungszentrums erfüllen kann.

Funktionale Kriterien wie Einzelhandelsbestand und Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz und Multifunktionalität der Nutzungen können dabei für diesen Standort nicht bzw. nur eingeschränkt zur Anwendung kommen, da er derzeit nicht genutzt wird. Die Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt Nahversorgung sollen an dem Standort komplett neu geplant und errichtet werden. Beurteilungsgrundlagen sind deshalb im Wesentlichen Kriterien wie Lage und Erschließung.

Das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots liegt östlich der Merseburger Straße. Die Schachtstraße bildet überwiegend die nördliche, die Karl-Peter-Straße die südliche, die Merseburger Straße die westliche und die Leo-Herwegen-Straße die östliche Begrenzung. Das unmittelbare Umfeld des Standortes ist durch eine Mischnutzung geprägt, welche vorwiegend aus Kleingewerbe und Wohnen sowie z. T. Handel besteht. Es sind außerdem verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, welche zum großen Teil dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auf der Westseite der Merseburger Straße eine kleinere Einzelhandelsagglomeration bestehend im Wesentlichen aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Textilfachmarkt und einem Getränkemarkt und insgesamt rund 1.700 m² Verkaufsfläche.

Der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots ist städtebaulich integriert. Er besitzt einen räumlichen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes wohnen rund 3.000 Einwohner, so dass ein entsprechendes einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial vorhanden ist. Zum Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches gehören im Wesentlichen die Ortslagen des Stadtteils Ammendorf mit insgesamt rund 8.500 Einwohnern, davon rund 6.700 in der Ortslage Ammendorf.

Fußläufig und vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort gut erreichbar. Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich die Haltestelle der Straßenbahn (Kurt-Wüsteneck-Straße), die mit der Buslinie 24 verknüpft ist, die zwischen Südstadt und den

Ortslagen Radewell und Osendorf verkehrt und den Standort damit auch für die Einwohner dieser letztgenannten Ortslagen erreichbar macht. Der Kernbereich der Ortslage Ammendorf ist nur eine Haltstelle von dem Standort des ehemaligen Straßenbahndepots entfernt. Durch die Lage an der Merseburger Straße ist der Standort für Pkw-Kunden und für den Anlieferverkehr gut erschlossen.

Der Standort bietet aufgrund seiner Größe ausreichend Potenzial, um Ansiedlungen aufzunehmen, die im Ergebnis einer entsprechenden Projektentwicklung zur Gewährleistung der Funktionen eines Nahversorgungszentrums beitragen können.

Nutzungsprofil des Standortes

Die an dem Standort anzusiedelnden Betriebe sollen gemäß den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der ebenfalls im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes enthaltenen halleschen Sortimentsliste führen. Das sind Back- und Fleischwaren, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Reformwaren, Schnittblumen, Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung sind ergänzend auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen möglich.

Da zentrale Versorgungsbereiche multifunktional geprägt sein sollten, muss es Ziel sein, ergänzend zu den Einzelhandelsbetrieben Dienstleistungsnutzungen in dem Nahversorgungszentrum anzusiedeln.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ammendorf

Entsprechend den Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots nicht isoliert betrachtet werden. Die im Umfeld vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen müssen ebenfalls berücksichtigt werden, insbesondere die Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der Merseburger Straße. In der Summe ergeben sich auf diese Weise Betriebe mit rund 1.900 m² VKF im Bestand. Die Einzelhandelsagglomeration umfasst davon den größten Teil, nämlich ca. 1.700 m² VKF.

Der Abgrenzungsvorschlag, der Bestandteil des als Anlage beigefügten Steckbriefs für das Nahversorgungszentrum Ammendorf ist, geht deshalb über das Grundstück des Straßenbahndepots hinaus und bezieht folgerichtig die Bestandnutzungen mit ein. Insgesamt stehen damit ausreichend Entwicklungsflächen für das Nahversorgungszentrum zur Verfügung.

Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Ammendorf

Mit dem Beschluss zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf gehört dieser Standort zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet. Die Änderung wird in den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingearbeitet und zusammen mit der Abwägung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Doch ist das nur eine Voraussetzung für eine Entwicklung des Standortes. Für den Teil des Nahversorgungszentrums östlich der Merseburger Straße, d. h. für das ehemalige Straßenbahndepot, müssen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um dort

Investitionen zu ermöglichen. Dazu muss der Bebauungsplan Nr. 112, in dessen Geltungsbereich der Standort liegt, geändert werden.

Zu prüfen ist, ob im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Dieser stellt derzeit den Bereich, in dem das ehemalige Straßenbahndepot liegt, als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Erforderlich wäre aber eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, um der geplanten Entwicklung Rechnung zu tragen.

Familienverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Familienverträglichkeitsprüfung (Jour fixe vom 21.09.2011) wurde das gesamte EZK als familienverträglich beurteilt.

Insbesondere mit der Einbeziehung von Bürgern in den Prozess der Konzepterarbeitung durch unterschiedliche Beteiligungsmethoden, u. a. Befragungen, und die öffentliche Auslegung des Konzeptes wurde und wird den Kriterien an eine familienverträgliche Stadtentwicklung Rechnung getragen. Somit können die unterschiedlichsten Ansprüche der Einzelhändler und anderen Gewerbetreibenden mit den Forderungen der Einwohner erfasst und abgeglichen werden und in das Konzept einfließen.

Die Änderung des Entwurfes, die auf eine Anregung aus der Bürgerbeteiligung zurückgeht, führt mit der Aufnahme eines weiteren Nahversorgungszentrums zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Versorgung im Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf.

Anlagen

Anlage 1: Steckbrief für das Nahversorgungszentrum Ammendorf mit Abgrenzungsvorschlag

Anlage 2: Übersichtsplan zur perspektivischen Zentren- bzw. Standortstruktur in der Stadt Halle (Saale)

Anlage 3: Übersicht über die Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes