



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2013/11699**
Datum: 07.05.2013
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser: Sieber, Olaf
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	29.05.2013 19.06.2013	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) zum Einzelhandelsstandort Dörlau

Aus den bisherigen Diskussionen bezüglich eines neuen Nahversorgungsstandortes in Dörlau ergaben sich im Stadtrat, Ausschüssen und Einwohnerversammlungen gegensätzliche Meinungsbilder über die Notwendigkeit und Zulässigkeit eines solchen Vorhabens. Eine Anwendung des durch das in der Abstimmung befindliche Einzelhandelskonzept vorgegebenen Rahmens für die Nahversorgung in Dörlau könnte für mehr Klarheit, gerade in der Bevölkerung, sorgen und die Emotionen zurücktreten lassen.

Daher fragen wir an:

Welchen Einschränkungen bezüglich Lage, Größe und Angebot unterliegen neu anzusiedelnde Einzelhandelseinrichtungen nach dem neuen Einzelhandelskonzept im Ortsteil Dörlau?

Welche möglichen Auswirkungen hätte die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsmarktes in der Alfred-Oelßner-Straße auf die vorhandenen Nahversorgungsgeschäfte im Ortsteil Dörlau?

Inwieweit lassen sich bestehende Geschäfte über das Einzelhandelskonzept schützen?

Wäre der in Dörlau schon vorhandene Nahversorgungsmarkt nach den Maßstäben des neuen Zentrenkonzeptes heute an dieser Stelle oder in dieser Art zulässig?

Bei einer kürzlichen Bürgerversammlung hat ein Investor Interesse bekundet, einen Nahversorgungsmarkt mit erweitertem Angebot auf 1.500 qm Fläche unmittelbar neben den vorhandenen Nahversorgungsmarkt zu platzieren.

Unter welchen Auflagen (insbesondere in Hinsicht auf Größe und Angebot) ist ein weiterer Einzelhändler unmittelbar neben dem schon vorhandenen Nahversorger nach dem neuen Zentrenkonzept zulässig?

Für Bürgerinnen und Bürger lässt sich – nicht zuletzt durch die Änderungen beim Bebauungsplanverfahren – nicht nachvollziehen, auf welchem Stand sich das B-Planverfahren 140.1 derzeit befindet und wie sie in das weitere Verfahren eingebunden werden. Warum werden Unterlagen, Planungsstand sowie Informationen zur Bürgerbeteiligung zum B-Planverfahren nicht auf www.halle.de veröffentlicht?

gez. Dr. Bodo Meerheim
Vorsitzender der Fraktion



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt

10.06.2013

Sitzung des Stadtrates am 19.06.2013

Anfrage der Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) zum Einzelhandelsstandort Dörlau

Vorlagen-Nummer: V/2013/11699

TOP: 9.7

Antwort der Verwaltung:

Welchen Einschränkungen bezüglich Lage, Größe und Angebot unterliegen neu anzusiedelnde Einzelhandelseinrichtungen nach dem neuen Einzelhandelskonzept im Ortsteil Dörlau?

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als Steuerungsinstrument und Entscheidungshilfe bei der Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet dienen. Grundlage dafür ist ein System aus Zielen (u. a. Allgemeine Ziele für die Gesamtstadt bis hin zu konkreten Zielen für die Zentren und die Nahversorgung) und Grundsätzen für Einzelhandelsansiedlungen in Verbindung mit der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und der Halleschen Sortimentsliste.

Dörlau ist kein zentraler Versorgungsbereich und damit auch kein Investitionsvorrangstandort für Einzelhandelsbetriebe. In Dörlau soll aber die Nahversorgung gesichert und verbessert werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind in Dörlau nicht zulässig. Ausgenommen davon sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

In der Größenordnung zwischen mehr als 200 m² und weniger als 800 m² Verkaufsfläche sollen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten möglichst nicht angesiedelt werden.

Wiederum gilt hier die Ausnahme der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

Bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten haben Bestandsschutz.

Bei der genannten Verkaufsflächengröße ist die steuernde Einflussnahme allerdings sehr viel schwieriger als bei den großflächigen Betrieben, denn in der Regel greift hier der § 34 BauGB.

Unbedenklich sind gemäß Einzelhandelskonzept Ladengeschäfte bis einschließlich 200 m² Verkaufsfläche, sei es mit zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Dafür wurde im Konzept extra der so genannte „Hallesche Laden“ eingeführt, eine typische Betriebsform, die im Stadtgebiet von Halle regelmäßig auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu finden ist.

Welche möglichen Auswirkungen hätte die Ansiedlung eines neuen Nahversorgungsmarktes in der Alfred-Oelßner-Straße auf die vorhandenen Nahversorgungsgeschäfte im Ortsteil Dölau?

Im Ergebnis der Ansiedlung des neuen Nahversorgungsmarktes in der Alfred-Oelßner-Straße kommt es sehr wahrscheinlich bezogen auf die vorhandenen Nahversorgungsgeschäfte zu Umsatzumverteilungen. Den vorhandenen Geschäften werden Umsätze zugunsten des neuen Marktes entzogen. Die Größenordnung der Umsatzumverteilung ist abhängig vom Grad der Sortimentsüberschneidung der vorhandenen Geschäfte mit dem neuen Nahversorgungsmarkt. Solche Überschneidungen gibt es vor allem beim Lebensmittelsortiment. Dabei spielen aber auch weitere Faktoren wie die Etablierung der vorhandenen Geschäfte am Markt oder die Qualität des Angebotes in diesen Geschäften bis hin zum Preis der Waren eine wichtige Rolle.

Der neue Markt in der Alfred-Oelßner-Straße wird auf jeden Fall zu einer Verbesserung der Nahversorgung in Dölau beitragen, da er aufgrund seiner städtebaulichen Einordnung in zentraler Lage für ein größeres Kundenpotenzial fußläufig erreichbar ist.

Inwieweit lassen sich bestehende Geschäfte über das Einzelhandelskonzept schützen?

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als empirisch abgesicherte, rechtssichere Grundlage dazu beitragen, künftige, vor allem großflächige Einzelhandelsvorhaben an städtebaulich sinnvolle Standorte zu lenken um somit gegebenenfalls negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Zentrenstrukturen insbesondere in der Altstadt vorzubeugen.

Mittels des Konzeptes werden aber nicht die einzelnen bestehenden Geschäfte geschützt, denn dies wäre ein nicht zulässiger Eingriff in den Wettbewerb. Schützenswert gegenüber Neuansiedlungen in der Stadt und im Umland sind hingegen die im Konzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, d. h. die Zentren unterschiedlicher Kategorie (Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren). Indirekt werden allerdings damit schon die in einem zentralen Versorgungsbereich liegenden Geschäfte geschützt.

Der der Ortslage Dölau benachbarte zentrale Versorgungsbereich ist das Nahversorgungszentrum im ersten Wohnkomplex in Heide-Nord.

Wäre der in Dölau schon vorhandene Nahversorgungsmarkt nach den Maßstäben des neuen Zentrenkonzeptes heute an dieser Stelle oder in dieser Art zulässig?

Maßgeblich für die Einschätzung der Verträglichkeit bzw. Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes sind die Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung, die im Konzept formuliert sind. Demnach sollen ein wohnungsnahes (und somit auch fußläufiges) sowie möglichst flächendeckendes Nahversorgungsangebot gewährleistet und eine räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Nahversorgungsstruktur im haleschen Stadtgebiet gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, dazu gehören Lebensmittelmärkte, sollen in Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren liegen. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen diese Betriebe nur bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten angesiedelt werden.

An solchen solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten also nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt,

- die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und
- keine mehr als unwesentliche (>10 %) Überschneidung des 600 m Radius mit dem 600 m Radius des / der nächstgelegenen Nahversorgungszentrums bzw. -zentren besteht.

Legt man für den bestehenden Standort in der Neuragoczystraße diese Maßstäbe für eine Beurteilung zugrunde, ergibt sich, dass der Standort im Wesentlichen den o. g. Kriterien entspricht, die Lage des Standortes bezogen auf die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche aber nicht optimal ist. Innerhalb des 600 m Radius um den Netto-Markt in der Neuragoczystraße leben rund 1.200 Einwohner. Im 600 m Radius um den neuen Standort in der Alfred-Oelßner-Straße leben dagegen immerhin 1.800 der insgesamt 3.900 Einwohner von Dölau.

Bei einer kürzlichen Bürgerversammlung hat ein Investor Interesse bekundet, einen Nahversorgungsmarkt mit erweitertem Angebot auf 1.500 qm Fläche unmittelbar neben den vorhandenen Nahversorgungsmarkt zu platzieren. Unter welchen Auflagen (insbesondere in Hinsicht auf Größe und Angebot) ist ein weiterer Einzelhändler unmittelbar neben dem schon vorhandenen Nahversorger nach dem neuen Zentrenkonzept zulässig?

Sofern ein neuer Markt mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel ist, es zu keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kommt und der gewählte Standort auch aus planungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen genehmigungsfähig wäre, kann sich ein solcher Markt in Dölau ansiedeln.

Die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept muss nachgewiesen werden. Gegebenenfalls wäre ausgehend von der Größenordnung des beantragten Vorhabens zusätzlich ein Verträglichkeitsgutachten erforderlich, das die zu erwartenden Auswirkungen, wie z. B. die Umsatzumverteilung, genauer betrachtet. Sollten die genannten Prüfungen zugunsten einer solchen Standorterweiterung ausfallen, ließe sich das Vorhaben nur über ein Planverfahren (Bebauungsplan in Verbindung mit Änderung Flächennutzungsplan) realisieren.

Für Bürgerinnen und Bürger lässt sich – nicht zuletzt durch die Änderungen beim Bebauungsplanverfahren – nicht nachvollziehen, auf welchem Stand sich das B-Planverfahren 140.1 derzeit befindet und wie sie in das weitere Verfahren eingebunden werden. Warum werden Unterlagen, Planungsstand sowie Informationen zur Bürgerbeteiligung zum B-Planverfahren nicht auf www.halle.de veröffentlicht?

Der Planungsstand sowie Informationen zur Bürgerbeteiligung können derzeit noch nicht auf www.halle.de veröffentlicht werden, weil das dafür erforderliche Modul noch nicht eingerichtet worden ist.

Hier noch einmal zusammengefasst der Stand des Verfahrens:

- Aufstellungsbeschluss am 26.11.2008,
- Verfahren nach § 13a BauGB, B-Plan der Innenentwicklung,
- Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.06. bis 14. 07.2009,
- Bürgerversammlung am 24.06.2009,
- im Rahmen der Bürgerversammlung und Öffentlichkeitsbeteiligung sehr kontroverse Diskussion, Unterschriftensammlungen für und gegen das Vorhaben mit jeweils weit über 200 Unterschriften,

- im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden Sachverhalte vorgebracht, die eine Überarbeitung der Planung durch den Vorhabenträger erforderlich machten,
- die für die Überarbeitung erforderlichen Fachgutachten wurden durch den Vorhabenträger erst Ende 2011 und im Januar 2012 vorgelegt,
- im Zuge der Prüfung der vorgelegten Fachgutachten ergab sich die Notwendigkeit, dass die Stadt Veränderungen am vorgelagerten Straßennetz vornehmen muss,
- die Erarbeitung einer Grundsatzlösung und die Einordnung der dafür erforderlichen Mittel in den Haushalt bedurften eines umfangreichen Abstimmungsprozesses zwischen den beteiligten Fachbereichen der Stadtverwaltung, die inzwischen abgeschlossen ist.

Die bisherige Planung des Nahversorgermarktes muss wegen der neu zu berücksichtigenden Sachverhalte überarbeitet werden. Deshalb muss der Entwurf des Bebauungsplanes nochmals mit den eingearbeiteten Änderungen öffentlich ausgelegt werden.

Dieser Sachverhalt ist dem Vorhabenträger seit längerer Zeit bekannt. Der aktuelle Stand und die erforderlichen weiteren Schritte zur nochmaligen Überarbeitung der Fachgutachten und des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden mit dem Vorhabenträger am 14.03.2013 besprochen.

Der Vorhabenträger hat die erforderlichen Schritte zur Überarbeitung bisher noch nicht eingeleitet. Er wurde von Seiten der Stadt mit Schreiben vom 12.04.2013 gemahnt. Eine abschließende Aussage des Vorhabenträgers liegt bisher nicht vor.

Finanziellen Auswirkungen:

keine

Uwe Stäglin
Beigeordneter



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt

.05.2013

Sitzung des Stadtrates am 29.05.2013

**Anfrage der Fraktion DIE LINKE. im Stadtrat Halle (Saale) zum Einzelhandels-
standort Halle**

Vorlagen-Nummer: V/2013/11699

TOP: 9.5

Antwort der Verwaltung:

Die Beantwortung der Anfrage kann erst zur Stadtratssitzung im Juni erfolgen, da noch verwaltungsinterne Abstimmungen erforderlich sind.

Uwe Stäglin
Beigeordneter