

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)/ Abwägung der Anregungen und Hinweise

INHALTSVERZEICHNIS

1. Stand des Verfahrens

2. Abwägung

2.1 Stellungnahmen der Nachbargemeinden

2.1.1 Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben

2.1.2 Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der Zustimmung zu der vorgelegten Planung geäußert oder mitgeteilt wird, dass sie nicht von der Planung betroffen sind

2.1.3 Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht werden

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben

2.2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der Zustimmung zu der vorgelegten Planung geäußert oder mitgeteilt wird, dass sie nicht von der Planung betroffen sind

2.2.3. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht werden

2.3 Weitere Beteiligte/öffentliche Anregungen

Anlage

Verzeichnis der beteiligten Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Stand des Verfahrens

Am 26. August 2009 wurde die Überarbeitung der in der Fassung von 2004 vorliegenden Einzelhandelskonzeption für die Stadt Halle (Saale) vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. IV/2009/07880).

Die Analyse- und die Konzepterarbeitungsphase wurden durch einen projektbegleitenden Arbeitskreis aus Vertretern der Fraktionen des Stadtrates, der IHK, des Einzelhandelsverbandes sowie der Interessengemeinschaften der halleschen Einzelhändler und aus Vertretern der Stadtverwaltung begleitet. Die Mitglieder des Arbeitskreises stimmten nach fünf Sitzungen, in denen die Ziele und Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes diskutiert wurden, in der sechsten und letzten Sitzung im September 2011 den vier Grundbausteinen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu. Diese Konzeptbausteine sind:

- die Ziele der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Halle (Saale), gegliedert nach Leitzielen, allgemeinen Zielen für die Gesamtstadt und Entwicklungszielen für das Hauptzentrum Altstadt, die Nebenzentren, die Nahversorgung und für die Fachmarkttagglomerationen und Sonderstandorte,
- die Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle, die „Hallesche Systematik“,
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und
- die „Hallesche Sortimentsliste“.

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 so 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 (Saale) verfügbar. Außerdem wurden wichtige in Halle tätige Einzelhandelsunternehmen, insbesondere aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, schriftlich über die Auslegung der Konzeptunterlagen informiert. Zusätzlich gab es im Oktober 2012 eine Veranstaltung mit 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 und 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.

In der nachfolgenden Abwägung sind die zitierten Auszüge aus den Stellungnahmen mit Hinweisen, zu denen eine Erläuterung gegeben und ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet werden musste, kursiv abgedruckt.

Alle Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf sind in der Originalfassung während der Ausschuss- und Stadtratssitzung im Raum vorhanden und können auf Anfrage eingesehen werden.

2. Abwägung

2.1 Stellungnahmen der Nachbargemeinden

2.1.1 Nachbargemeinden, die keine Stellungnahme abgegeben haben

- Gemeinde Petersberg
- Gemeinde Schkopau
- Gemeinde Wettin-Löbejün

Es sind überdies auch keine Belange dieser Gemeinden bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind oder entscheidenden Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben könnten.

2.1.2 Nachbargemeinden die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der Zustimmung zu der vorgelegten Planung geäußert oder mitgeteilt wird, dass sie nicht von der Planung betroffen sind

- Gemeinde Kabelsketal
- Gemeinde Salzatal
- Gemeinde Teutschenthal
- Stadt Merseburg

Es sind überdies auch keine Belange dieser Gemeinden bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind oder entscheidenden Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben könnten.

2.1.3 Nachbargemeinden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht werden

Stellungnahme der Stadt Landsberg vom 01.11.2012

„In der o.g. Angelegenheit möchte die Stadt Landsberg auf Folgendes hinweisen:

im mir vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) beschreiben Sie auf Seite 104, dass sich für das sogenannte „Hermes-Areal“ am Dessauer Platz ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet.

Der Bauausschuss sowie der Stadtrat der Stadt Landsberg wurden über den wesentlichen Inhalt des o.g. Konzeptes informiert und weisen nachdrücklich darauf hin, die Konkurrenzsituation des „Hermes-Areals“ zum „Halle Center Peißen“ zu prüfen und den gesetzlichen Vorgaben entsprechend, rechtlich, zu würdigen.“

Erläuterung:

Gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung des Landes Sachsen-Anhalt ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden (Z 46 LEP LSA). Die Stadt Halle (Saale) ist Oberzentrum im südlichen Sachsen-Anhalt. Das Hermes-Areal befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet von Halle.

Im Ziel 47 des Landesentwicklungsplanes heißt es weiter, Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflecht-

tungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Auch das ist in diesem Fall gegeben. Die zulässige Verkaufsfläche im Hermes-Areal wurde zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen begrenzt und die Sortimente mit dem Schwerpunkt Nahversorgung geregelt.

Ein Oberzentrum wie Halle übernimmt aber auch Versorgungsfunktionen für das Umland im oberzentralen Einzugsbereich. Die Stadt Landsberg selbst hat demgegenüber keine oberzentrale Funktion, so dass bereits der Standort des bestehenden Halle-Centers im Ortsteil Peißen der Stadt Landsberg nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Die Regelungen des Baugesetzbuches und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dienen auch nicht dem Konkurrenzschutz oder dem Eingriff in den Wettbewerb. Es geht vielmehr darum, nachteilige städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Für das Halle-Center besteht ausgehend von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung diesbezüglich kein Schutzanspruch. Die mit der Stellungnahme erbetene rechtliche Prüfung führt insoweit daher zu einem abschlägigen Ergebnis.

Im Übrigen wurde die Stadt Landsberg im Zuge der nachbargemeindlichen Abstimmung zu dem seit Ende 2012 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75.1 Dessauer Platz, SB-Warenhaus im Mai 2012 beteiligt. Mit Stellungnahme vom 19.06.2012 teilte die Stadt Landsberg mit, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt seien.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wurde berücksichtigt.

2.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.2.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben

- Handwerkskammer
- Landkreis Saalekreis
- Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen-Anhalt, NL Halle
- Martin-Luther-Universität, Abt. 4 Bau- und Liegenschaften

Es sind überdies auch keine Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind oder entscheidenden Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben könnten.

2.2.2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der Zustimmung zu der vorgelegten Planung geäußert oder mitgeteilt wird, dass sie nicht von der Planung betroffen sind

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Facility-Management
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle

Es sind überdies auch keine Belange dieser Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bekannt, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind oder entscheidenden Einfluss auf die Weiterbearbeitung haben könnten.

2.2.3. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, in der abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht werden

- Hallesche Verkehrs-AG vom 30.10.2012
- Handelsverband des Landes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2012
- Industrie- und Handelskammer vom 26.10.2012
- Landesverwaltungsamt, Ref. 309 (Obere Landesplanungsbehörde) vom 12.11.2012

2.2.3.1 Stellungnahme der Halleschen Verkehrs AG vom 30.10.2012

Auszug aus der Stellungnahme:

„Wir weisen darauf hin, dass für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept unbedingt die aktuellen Daten aus dem Nahverkehrsplan und dem Liniennetzplan zu verwenden sind. In dem uns vorliegenden Entwurf wird auf veraltete Daten aus den Jahren 2010 und 2011 Bezug genommen.“

Erläuterung:

Die Datenerhebung und -analyse zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgte im Jahr 2010. Infolge des längeren Diskussionsprozesses zum Konzept entsprechen einige der Analysedaten zum öffentlichen Personennahverkehr nicht mehr dem derzeitigen Stand. Dies hat aber keinen Einfluss auf die grundsätzlichen Aussagen und die Zielrichtung des Konzeptes, so dass eine Aktualisierung nicht erforderlich ist.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„In dem Analyseteil werden u. a. fehlende Parkmöglichkeiten für die Fahrzeuge der Einwohner aus dem Saalekreis bemängelt. (Seite 43, Seite 45 f.). Dieser Forderung kann nur durch die Errichtung zusätzlicher P+R-Plätze abgeholfen werden.“

Erläuterung:

Für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde unter anderem eine Kundenbefragung in Halle und im Saalekreis durchgeführt. Als eine Maßnahme zur Verbesserung der Attraktivität der halleschen Innenstadt wurde von den befragten Umlandbewohnern, aber auch von den Hallensern die Bereitstellung von mehr Parkplätzen genannt. Die Einschätzung, ob die Errichtung weiterer Parkplätze notwendig ist und wo dies möglich und sinnvoll ist, obliegt nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, sondern der zuständigen Fachplanung. Dort muss geprüft werden, ob das Problem tatsächlich nur durch die Errichtung zusätzlicher P+R-Plätze oder auch durch andere Maßnahmen gelöst werden kann.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Es fehlen Aussagen zu der verkehrlichen Erschließung des motorisierten Individualverkehr und des ÖPNV der Innenstadt und deren Auswirkungen.“

Erläuterung:

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Verbesserung der Erreichbarkeit der Innenstadt durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) thematisiert und als Ziel formuliert, da u. a. im Ergebnis der durchgeführten Befragungen und der Beteiligungsverfahren die mangelnde Erreichbarkeit als Problem mehrfach angesprochen wurde. Die Erschließung der Innenstadt durch den ÖPNV wird dagegen als gut dargestellt.

Eine genauere Analyse des Problems sowie Vorschläge von Lösungsmöglichkeiten für eine bessere Erreichbarkeit der Innenstadt sind jedoch nicht Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, sondern der zuständigen Fachplanung, z. B. im neuen Verkehrsentwicklungsplan. Dort ist das Thema eingestellt und wird bearbeitet.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Der Standort HERMES wurde nicht ausreichend im Konzept berücksichtigt, obwohl in anderen Kapiteln der Standort angesprochen wird (Aufnahme des Standortes in das Konzept mindestens in der „Prognose“).“

Erläuterung:

Es ist nicht Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die allgemeinen oder verkehrlichen Auswirkungen einzelner Einzelhandelsstandorte zu untersuchen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist vielmehr ein Regelwerk aus Zielen und Grundsätzen für den Umgang mit neuen und Erweiterungen bzw. Änderungen bestehender Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Halle. Es handelt sich zwar bei dem Ansiedlungsprojekt im Hermes-Areal um ein neues Vorhaben; doch um eines mit einer langen Planungsvorgeschichte. Bereits zum Zeitpunkt des Beginns der Arbeiten am Einzelhandels- und Zentrenkonzept war die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung des Vorhabens im Hermes-Areal längst beschlossen. Die Planungen waren weit fortgeschritten (der Bebauungsplan ist seit Ende 2012 rechtskräftig). Deshalb wurde das Vorhaben als Bestand in das Konzept aufgenommen. Die Auswirkungen des Vorhabens, darunter auch die verkehrlichen Auswirkungen, wurden in dem Bebauungsplanverfahren untersucht und es wurden entsprechende Regelungen getroffen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Der Stadtteil Nord wird nur über das Reileck versorgt, die verkehrliche Erreichbarkeit mit ÖPNV aus dem Gebiet Landrain/Frohe Zukunft/Wasserturm ist nicht gegeben.“

Erläuterung:

Das Thema Nahversorgung im Stadtbezirk Nord ist im Konzept bereits berücksichtigt. Die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Halle (Saale) erfolgt nicht allein über die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren), sondern wird ergänzt durch Fachmarkttagglomerationen und Sonderstandorte sowie Einzelstandorte von Einzelhandelsbetrieben. So ist das Nahversorgungszentrum Reileck keineswegs die einzige Versorgungsmöglichkeit für den Stadtbezirk Nord. Gerade im Bereich der Nahversorgung sind ergänzend zu den Nahversorgungszentren Lebensmittelbetriebe (Vollversorger und Discounter) in den Stadtteilen und Stadtvierteln in der Regel für einen großen Teil der Einwohner in zumutbarer Entfernung (600 m) fußläufig zu erreichen. Solche Nahversorgungsmöglichkeiten gibt es auch in den genannten Stadtbereichen Landrain/Frohe Zukunft/Wasserturm. Für über die Nahversorgung hinaus gehende Bedarfe ist das Hauptzentrum (die Altstadt) aus nahezu allen nördlichen bzw. nordöstlichen Stadtteilen mit dem ÖPNV gut zu erreichen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Im Kapitel 8.3 ist die korrekte Bezeichnung der verkehrenden Linien im ÖPNV und ihren Haltestellen anzuwenden. Die Auswahl ist nach dem aktuellen Liniennetz zu treffen (Stand 15.07.2012).

In dem Abschnitt „Prognose“ fehlt der Hinweis auf den NVP 2012 und das aktuelle Liniennetz.“

Erläuterung:

Die Datenerhebung und -analyse zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept erfolgte im Jahr 2010. Infolge des längeren Diskussionsprozesses zum Konzept entsprechen einige der Analysedaten zum öffentlichen Personennahverkehr nicht mehr dem derzeitigen Stand. Dies hat aber keinen Einfluss auf die grundsätzlichen Aussagen und die Zielrichtung des Konzeptes, so dass eine Aktualisierung nicht erforderlich ist.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

2.2.3.2 Stellungnahme des Handelsverbandes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2012

Auszug aus der Stellungnahme:

*„Die generelle Problematik der Leerstände im halleschen Stadtgebiet sollte, auch aufgrund der negativen Auswirkungen für die bestehenden Händler, verstärkt auf die Tagesordnung gerückt werden. Wie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept erläutert, liegen die Leerstände über dem Rahmen üblicher Fluktuationsraten und signalisieren **„deutlichen Handlungsbedarf“**. Man sollte die im Rahmen des EHVK getätigte Komplettkartierung der Leerstände als Anlass nehmen, um seitens der Stadtverwaltung mögliche Handlungsstrategien (eventuelles Monitoring um strukturellen Leerstand zu identifizieren und zu beheben oder der Aufbau eines professionalisierten Leerstandsmanagements) in den Fokus rücken.“*

Erläuterung:

Der Problematik der Leerstände im halleschen Einzelhandel und Lösungen dafür widmet sich die Stadt Halle (Saale) derzeit im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes des Bundes „Kommunale Weißbücher“. Ziel ist es dabei, eine Strategie zu entwickeln, leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen in der Innenstadt wieder einer Nutzung zuzuführen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Zum anderen ist die auf Seite 177 vorgeschlagene Handlungsempfehlung der „Verbesserung der verkehrlichen Rahmenbedingungen und der Erreichbarkeit der Altstadt“ ein für den Einzelhandelsstandort Halle wichtiger Faktor. Wenn bei den Haushaltsbefragungen, die im Rahmen des Konzeptes durchgeführt wurden, Schwächen in der Erreichbarkeit der Altstadt und die dortige Parkplatzproblematik als negative Aspekte genannt wurden, so ist ein weiterer Handlungsbedarf gegeben, der hoffentlich auch bei dem in Aufstellung befindlichen „Verkehrsentwicklungsplan 2025“ berücksichtigt wird.“

Erläuterung:

Eine genauere Analyse des Problems der Erreichbarkeit der Innenstadt durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie Vorschläge von Lösungsmöglichkeiten für eine bessere Erreichbarkeit der Innenstadt sind Aufgabe der zuständigen Fachplanung, z. B. im neuen Verkehrsentwicklungsplan. Dort ist das Thema eingestellt und wird bearbeitet.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Seite 65, Tabelle 16: Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen in den halle-schen Stadtbezirken

Erste Zeile, letzte Spalte: „5.1.1.1.1.1Gesamt“ ist umzuändern in „Gesamt“

Seite 186, Abbildung 33: Modell der Standortstruktur

Nahversorgungsstandorte

Standorte mit mind. 1 Lebensmittelanbieter ab 400m²) funktional und städtebaulich kein zen-trencharakter

→ der schließenden Klammer ist eine öffnende Klammer voranzustellen oder es wird die komplette Klammer weggelassen

Seite 191, Karte 48:

„Grasweg“ ist umzuändern in „Graseweg“

„An Leipziger Turm“ ist umzuändern in „Am Leipziger Turm“

„Kleine Ullrichstraße“ ist umzuändern in „Kleine Ulrichstraße“

„Große Ullrichstraße“ ist umzuändern in „Große Ulrichstraße“

Seite 199

„8.3.1.1.1.1Ergänzungsbereiche“ ist umzuändern in „Ergänzungsbereiche“

Seite 207, Karte 55: Abgrenzung Nahversorgungszentrum „Büschdorf“

Laut dargestellter Karte grenzt der „Schmetterlingsweg“, in östlicher Richtung von der „Wil-helm-Troll-Straße“ abgehend, an den „Kreuzotterweg“.

Laut amtlichem Stadtplan geht der „Schmetterlingsweg“ jedoch von der „Wilhelm-Troll-Straße“ in westlicher Richtung ab. In östlicher Richtung von der „Wilhelm-Troll-Straße“ ab-gehend befinden sich der Seerosenweg sowie der Seggenweg, welcher wiederum an den „Kreuzotterweg“ angrenzt. Ein Ausschnitt des Bereiches vom Stadtplan der Internetseite www.halle.de ist beigefügt. Generelle sowie aufgrund des auf der Karte dargestellten zent-ralen Versorgungsbereiches ist auf eine korrekte Kartendarstellung zu achten.“*

**(Hinweis: Aus Platzgründen wurde in dieser Vorlage auf die Wiedergabe der in der Stel-lungnahme enthaltenen Kartenausschnitte verzichtet.)*

Entscheidungsvorschlag:

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise zu redaktionellen Änderungen werden be-rücksichtigt und die Korrekturen im Konzept vorgenommen.

**2.2.3.3 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau vom
26.10.2012**

Auszug aus der Stellungnahme:

„Die Ausführungen zum Sonderstandort HEP sind nicht konsistent. Einerseits wird ausge-führt, dass am Sonderstandort HEP keine Neuausweisungen zusätzlicher Standorte erfolgen sollen (Seite 179), andererseits wird der Standort als Potenzialfläche für die Ansiedlung zu-sätzlicher Märkte benannt (Seiten 163 und 166).“

Erläuterung:

Der in der Stellungnahme genannte angebliche Widerspruch in den Aussagen des Konzep-tes besteht nicht. Auf Seite 179 des Konzeptes heißt es unter Punkt 8.1.6 Entwicklungsziele – Fachmarktstandort/Sonderstandorte: „Konzentration auf die bestehenden Fachmarktstan-dorte „Gewerbegebiet Neustadt“ und „Magdeburger Chaussee/Trothaer Str.“, keine Neu-

ausweisung zusätzlicher Sonderstandorte zum bestehenden Sonderstandort Hallescher Einkaufspark (HEP)“. In der Erläuterung dazu heißt es weiter: „Eine Neuausweisung zusätzlicher Fachmarktstandorte ist derzeit nicht erforderlich und sollte daher vermieden werden, ...“. D. h., zusätzliche Standorte über die drei genannten Agglomerationsstandorte hinaus sind nicht erforderlich. Neue Ansiedlungen sollen in diesen drei Standorten erfolgen. Diese Aussage stimmt mit denen auf den Seiten 163 und insbesondere 166 überein.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Wir weisen auf den „Orientierungscharakter“ (Seite 163) der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale hin. Demnach sind im konkreten Einzelfall Art, Lage und Umfang des Vorhabens zu prüfen. Eine Beeinträchtigung bestehender integrierter zentraler Bereiche ist zu vermeiden. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die regelmäßig mit der Ansiedlung von Märkten des nicht zentrenrelevanten Sortiments verbundenen zentrenrelevanten Randsortimente hin. Diese bergen nach unserer Meinung durchaus die Gefahr, den Intention des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zuwider zu laufen.“

Erläuterung:

Auf den Orientierungscharakter der gegebenen Empfehlungen zu absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen wird im Konzept im Kapitel 7.2.2 des Konzeptes ausdrücklich hingewiesen. Die gutachterliche Aussage zu den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen ersetzt nicht die Einzelfallprüfung für entsprechende Ansiedlungsvorhaben hinsichtlich deren Verträglichkeit selbst in den dafür vorgesehenen Fachmarkttagglomerations- und Sonderstandorten. Im Kapitel 7.2.2 des Konzeptes steht dazu: „Erst durch die Abwägung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale mit der jeweiligen Veranschlagung der potenziellen Verkaufsfläche eines konkreten Planvorhabens nach Art (Betriebsform und -konzept), Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials) kann die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit und städtebauliche Verträglichkeit eines Vorhabens abgeschätzt werden. Die Problematik der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird in den Entwicklungszielen für Fachmarktstandorte/Sonderstandorte aufgegriffen (siehe Kapitel 8.1.6 des Konzeptes). Die dort gegebenen Empfehlungen zur Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente werden bei der Prüfung von Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt und es werden entsprechende Regelungen in den Bebauungsplänen vorgesehen.“

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Wir empfehlen dringend, das Konzept zügig zu beschließen und mit einem Bebauungsplan zu untersetzen. Nur anhand der bauleitplanerischen Umsetzung ist eine gerichtsfeste Verbindlichkeit des Konzeptes zu erzielen.“

Erläuterung:

Auf der Grundlage des beschlossenen Konzeptes besteht die Möglichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Von dieser Möglichkeit wird die Stadt

Halle (Saale) Gebrauch machen, wenn es erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB für das gesamte Stadtgebiet, wie es andere, flächenmäßig kleinere Städte tun, ist für das Stadtgebiet von Halle nicht praktikabel.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Neben dem aufzustellenden Bebauungsplan regen wir an, auch im Flächennutzungsplan (FNP) zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen.“

Erläuterung:

Der Stadtrat hat Ende 2012 die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beschlossen. Das ISEK ist zugleich der erste Baustein für die sich anschließende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen in den Darstellungen des ISEK und des neuen Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden. Das betrifft u. a. die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.2.3.4. Stellungnahme des Landesverwaltungsamt, Ref. 309, vom 12.11.2012

Auszug aus der Stellungnahme:

„An solitären Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und außerhalb von GE- und GI-Gebieten sowie von SO-Gebieten ohne Einzelhandel sollen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen wird. Im Einzelfall ist dabei nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auf Seite 248 des Konzeptes legt die Stadt dar, unter welchen Bedingungen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Ob diese Parameter generell gelten sollen, ist eindeutig darzulegen und zu begründen.“

Erläuterung:

Bei den Ausführungen auf Seite 248 des Konzeptentwurfes handelt es sich um die Begründung für den Grundsatz 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, der nach Beschlussfassung des Konzeptes grundsätzlich und regelmäßig zur Anwendung kommen soll. In der Begründung des o. g. Grundsatzes 1 wird dargelegt, dass bei der geplanten Ansiedlung entsprechender Betriebe außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche **immer** der Nachweis zu führen ist, dass diese Betriebe nahversorgungsorientiert und städtebaulich integriert sind sowie zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen.

Im Punkt 8.7 des Konzeptes heißt es außerdem: „Vor dem Hintergrund der o. g. Ziele und unter Berücksichtigung der Bewertung der Ausgangssituation einerseits sowie der zukünftigen entwicklungsbestimmenden Faktoren andererseits sollen für Halle die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten und durch entsprechende politische Beschlüsse Verbindlichkeit für künftige stadtentwicklungspolitische Entscheidungen erhalten.“

Mit der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden auch die Grundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung beschlossen, die damit regelmäßig zur Anwendung kommen sollen.

Die Begründung, ob Parameter für negative Auswirkungen auf Seite 248 des Konzeptes generell gelten sollen, ist somit im Konzept enthalten.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme b):

„Aus dem Konzept geht auch nicht eindeutig hervor, ob auch großflächige Einzelhandelsbetriebe als Nahversorger zulässig wären, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind.“

Erläuterung:

Auf die Festlegung einer Verkaufsflächenobergrenze für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen wurde verzichtet, weil sich die Größe der Betriebe nach den im Grundsatz 1 im Konzept aufgeführten Verträglichkeitsparametern richtet. Im Vordergrund steht dabei die Nahversorgung der im Radius von 600 m lebenden Einwohner. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass auch großflächige Einzelhandelsbetriebe an Standorten als Nahversorger verträglich sind, wenn der Einzugsbereich im Sinne der Nahversorgung dies ermöglicht. Dazu muss in jedem Fall der Nachweis erfolgen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Bei der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten will die Stadt festlegen, dass sich diese Betriebe nur in den zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln. Dabei wird hinsichtlich der Verkaufsfläche zwischen Hauptzentrum, Nebenzentrum und Nahversorgungszentrum unterschieden. Zu überlegen wäre, ob auch bei den Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Verkaufsflächen festgelegt werden sollten.“

Erläuterung:

Die Größe der Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten hängt von der Lage der Betriebe im Stadtgebiet ab. Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen richtet sich die Größe nach den im Grundsatz 1 genannten Verträglichkeitsparametern. Im Vordergrund steht dabei die Nahversorgung der im Radius von 600 m lebenden Einwohner. In den zentralen Versorgungsbereichen gilt dies in ähnlicher Weise, nur dass der Einzugsbereich von Nahversorgungszentren unterschiedlich groß sein kann. Die verträgliche Größe von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in Nahversorgungszentren muss also in jedem Fall neu ermittelt werden und kann nicht vorher verbindlich festgeschrieben werden.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Vorhandene Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment und die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen genießen Bestandsschutz. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels über den genehmigten Bestand hinaus soll zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Hierzu sind durch den Stadtrat die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.“

Erläuterung:

Der generelle planungsrechtliche Ausschluss weiterer Ansiedlungen oder Erweiterungen zentrenrelevanten Einzelhandels über den genehmigten bzw. planungsrechtlich gesicherten Bestand hinaus wäre eine Fehlinterpretation der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. In den zentralen Versorgungsbereichen können sich auch künftig weitere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Sie werden deshalb im Konzept als Investitionsvorrangstandorte bezeichnet. Dies gilt vor allem für das Hauptzentrum. Diese Ansiedlungen und Erweiterungen sind in dem Rahmen möglich, den das Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die geltenden planungsrechtlichen Vorgaben (z. B. über B-Pläne) sowie die tatsächlich gegebenen Voraussetzungen wie Flächenverfügbarkeit, Erschließung etc. hergeben. Auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist zentrenrelevanter Einzelhandel gemäß Konzept als nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gegebenenfalls auch großflächig sowie regelmäßig in der Größenordnung des „Halleschen Ladens“ (bis 200 m² VKF) zulässig.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

2.3 Weitere Beteiligte/öffentliche Anregungen

2.3.1 Stellungnahme 1 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 08.10.2012

Auszug aus der Stellungnahme:

„...der Einzelhandel verändert sich seit Jahren ständig z.B. von Allroundern zu Fachmärkten, von Klein zu Groß und umgekehrt, hinzu kommt der Distanzhandel. Auch die Kunden werden anspruchsvoller/mobiler und nutzen die für sie attraktivsten Möglichkeiten (im Wohnumfeld, Viertel, Innenstadt, grünen Wiese, anderen Städten oder Internet usw.).

Auf diese Dynamik will die Stadt statisch regieren und vergibt damit die Chance, einen wettbewerbsfähigen Einzelhandel anbieten zu können!

Obwohl ein attraktiver Einzelhandel Ihr eigentliches Ziel ist, gehen Sie einen Weg der ihn nicht attraktiver macht, sondern ihn nur attraktiver erscheinen lässt. Die Konkurrenz einzuschränken macht die Stadt nicht attraktiver! Zumal Ihnen dies auch nicht gelingen wird, da die eigentlichen Wettbewerber außerhalb Ihres Einflussbereiches lauern.

Bitte engen Sie Investoren nicht unnötig ein, diese wissen oft besser was Kunden wünschen und schaffen damit Attraktivität und Arbeitsplätze. Nicht der der als erstes am Platz war soll geschützt werden, sondern der Beste und das nach Wahl des Kunden/Bürger/Gastes (dies gilt übrigens auch für Hotels). Ihr Konzept schützt aber den Bestand, mit der Folge, dass die begrenzten Flächen teurer und nicht so attraktiv gehalten/entwickelt werden, wie es sein könnte, wenn Mieter auf attraktive Alternativen (in der Innenstadt) zurückgreifen könnten.“

Erläuterung:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll weder den Wettbewerb einschränken noch bestehende Unternehmen schützen. Es soll vielmehr dazu beitragen, angesichts des weiter

andauernden Strukturwandels im Einzelhandel nachteilige städtebauliche Auswirkungen insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden und mögliche Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Einzelhandelsbetriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren. Insbesondere die Zentren, vor allem die hallesche Einkaufsinnenstadt (A-Zentrum bzw. Hauptzentrum Altstadt), sollen im Zuge der Umsetzung des Konzeptes gestärkt werden. Dazu muss die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren mit klar formulierten Regeln verbunden werden, die mit den entsprechenden Instrumenten (insbesondere der Bauleitplanung) umzusetzen sind. Investoren sollen dabei nicht unnötig eingeschränkt werden. Ihnen sollen vielmehr mit der Festlegung zentraler Versorgungsbereiche als Investitionsstandorte gezielt Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten angeboten werden.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Es muss ein Wettbewerb zwischen den Straßen in der Innenstadt geschaffen werden. Mal ist die eine hip und mal eine andere. Jedoch lässt sich so etwas nicht zentral planen, sondern entsteht nur durch den freien/gerechten Lauf der Dinge und Ihrem Entgegenkommen (als Genehmigungsbehörde). Lassen Sie doch Straßen wie die obere Leipziger Straße sich (wieder) entwickeln! Dieser Wettbewerb wäre gut für die Stadt, da sie insgesamt an Attraktivität gewinnt, anstatt die Alternativen in der ganzen Stadt (und damit den Wettbewerb) zu verbieten.“

Erläuterung:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient nicht dazu, den Wettbewerb im Einzelhandel zu beschränken oder zu verhindern. Die Festlegung des Hauptzentrums Altstadt als zentraler Versorgungsbereich schränkt den Wettbewerb der in dem Hauptzentrum liegenden Straßen nicht ein. So haben sich bereits in der Vergangenheit Haupt- und Nebenlagen herausgebildet mit unterschiedlich starkem und attraktivem Einzelhandelsbesatz. Selbst außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und des Hauptzentrums Altstadt kann und soll sich Einzelhandel in den Innenstadtstraßen weiter entwickeln. Das betrifft die obere Leipziger Straße ebenso wie z. B. die Geiststraße, den Steinweg oder die Große Steinstraße.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Ich denke, dass Sie als Stadt viele Möglichkeiten haben für mehr Attraktivität zu sorgen, einige Punkte, die Sie sicher zum Teil auch schon angegangen haben, halte ich für wesentlich. Sie könnten der Schlüssel sein, um mehrere Kritikpunkte des Einzelhandels zu lösen z.B. im Bezug auf ein hochwertigeres Sortiment, die Vielfalt des Angebotes oder die Preise usw..

⊗ Ordnung/Sauberkeit/Sicherheit/Bequemlichkeit (Wohlfühlen)

⊗ Gute/bequeme Erreichbarkeit (für alle Verkehrsteilnehmer) auch von außerhalb

⊗ Unterstützung der Investoren möglichst viel Handelsfläche in der Innenstadt (nicht nur Altstadt) bereitzustellen (größere Vielfalt, keine Verknappung, Risiko liegt bei Investor)

⊗ allgemein schnellere/einfachere Genehmigungsverfahren für Investoren/Ideen (keine überzogenen Forderungen, Kompromissbereitschaft inkl. Denkmalschutz)
⊗ Förderung von Gastronomie/Kultur/Freizeit/Erholung (auf für Familien) zur Abrundung des Einkaufserlebnis und kontinuierlichen Belebung der Innenstadt
⊗ Tourismus fördern mit attraktiven Hotels in guten Innenstadtlagen (ein riesen Hemmnis und Hauptproblem, zurzeit bestehen in der Altstadt kaum größere Kapazitäten, Gäste kommen bei guten Angeboten nicht umgekehrt) z.B. im Loch an der Spitze wären mehrere Hotels im vier und drei Sterne sowie im einfachen Segment für den Handel/Stadt sehr nützlich (Tagungen, Kulturveranstaltungen, Touristen) aber auch am Markt fehlen gehobene Hotels/Restaurants
⊗ Widerstehen Sie den Wettbewerb einzuschränken (auch bei Drohungen der Lobbyisten/Alteingesessenen aus Handel/Hotel usw.), die Kunden/Bürger/Gäste werden es mit Zufriedenheit danken.“

Erläuterung:

Angesichts der Rahmenbedingungen wie die demographische Entwicklung, die Kaufkraftentwicklung, die Verkaufsflächenzuwächse, insbesondere in den nicht integrierten Lagen sowohl in der Stadt als auch im Umland (u. a. Halle-Center, Nova Eventis), bedarf es vielfältiger Anstrengungen, um die Einkaufsinnenstadt attraktiver zu gestalten. Es wurde und wird bereits viel dafür getan, wie die Sanierung der Gebäude in der Innenstadt sowie der öffentlichen Straßen und Plätze in der Altstadt belegt. Anderes, wie z. B. die Erreichbarkeit der Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr, bedarf noch der Verbesserung. Das Problem wird im Konzept angesprochen, aber es ist nicht Aufgabe des Konzeptes, für diese Probleme Lösungen anzubieten. Dennoch ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf dem Weg zu einer attraktiven Einkaufsinnenstadt ein wichtiger Schritt, denn um die Zentren zu stärken, muss die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren mit klar formulierten Regeln verbunden werden, die mit den entsprechenden Instrumenten (insbesondere der Bauleitplanung) umzusetzen sind.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Auch wenn in Ihrem Konzept nicht mehr der Gedanke „Stadt der kurzen Wege“ im Vordergrund steht, wäre es für die Bürger sehr attraktiv. Anstatt eine begrenzte Zahl von kleinen Zentren vorzuschreiben, wo gleich mehrere Lebensmittelläden im näheren Umfeld die (Auto) - Kunden anlocken, würde eine flächigere Verteilung näher am Bürger/Kunden einige Probleme lindern. Neben der Zeit- und Geldersparnis für die Bürger könnte auch die Verkehrs- und Umweltbelastung reduziert (und nicht konzentriert) werden.“

Erläuterung:

Der Erhalt und die Stärkung der „Stadt der kurzen Wege“ ist ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung in Halle für alle Funktionen der Daseinsvorsorge. Diesem Ziel dienen die Ausweitung und der Schutz von Zentren unterschiedlicher Hierarchiestufen im Stadtgebiet, in denen sich verschiedene Dienstleistungsangebote konzentrieren. Die Nahversorgung, d. h. die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs in räumlicher Nähe zum Konsumenten, wird aber nicht allein durch die Angebote in den Zentren sichergestellt. Wesentlich für die Nahversorgung sind in den Stadtteilen und Stadtvierteln die außerhalb der Zentren gelegenen Nahversorgungsstandorte, in der Regel Lebensmittelmärkte (Discounter und Vollversorger).

Bezüglich der Nahversorgung hat die Stadt Halle (Saale) gemäß den Ergebnissen der Bestandsanalyse, die als Grundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durchgeführt wurde, einen guten Versorgungsgrad erreicht. In der Gesamtschau zeigt sich für Halle eine quantitativ sehr gute Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,44 m² pro Kopf und liegt somit deutlich oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts (0,35-0,4 m²/EW) sowie im Mittel ostdeutscher Kommunen (0,4-0,5 m²/EW). Neben diesem quantitativen Aspekt ist die räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Bedeutung. Diese Standorte mit mindestens einem Lebensmittelanbieter ab 400 m² Gesamtverkaufsfläche stellen, in Ergänzung zu den Zentren, eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung sicher.

Im halleischen Stadtgebiet gibt es bei den Versorgungsradien einer fußläufigen Erreichbarkeit von 600 m in den Wohnsiedlungsbereichen einen erfreulich hohen Deckungsgrad durch strukturprägende Anbieter und nur wenige Versorgungslücken. Aber auch die können z. T. von kleineren Lebensmittelanbietern (<400 m² Verkaufsfläche) geschlossen werden.

Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich vornehmlich in Siedlungsrandbereichen bzw. in Wohnbereichen mit geringer Siedlungsdichte, für die es kaum Interessenten auf Seiten der Marktbetreiber gibt.

Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten soll gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln weiterhin auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen möglich sein (siehe 8.1.5 Entwicklungsziele Nahversorgung). Jedoch sind im Sinne einer zentrenstärkenden Stadtentwicklung nur Standorte sinnvoll, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden bzw. zu entwickelnden Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Nicht überall wird ein Einkauf zu Fuß/Fahrrad möglich sein, doch bitte ich Sie, dort wo Investoren bereit wären ein Vollsortiment anzubieten, dies auch zu unterstützen. Eine Ablehnung mit der Begründung, dass Ihr Konzept dies nicht vorsieht oder Auflagen z.B. unwirtschaftliche Maximalgrößen, stehen dem Gedanken eines attraktiven Einkaufs für Dinge des täglichen Bedarfs entgegen.“

Erläuterung:

Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten soll gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln möglich sein (siehe 8.1.5 Entwicklungsziele Nahversorgung). Da die Bestandsanalyse eine Discountlastigkeit im Anbieterbereich festgestellt hat, ist es eine Zielsetzung der Stadt, vor allem Vollsortimentmärkte anzusiedeln.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Am Beispiel Heide-Süd wo ca. 5000 EW zuzüglich dort Arbeitender/Gäste lediglich auf zwei Discounter zurückgreifen können und für einen höherwertigen Einkauf mind. 6km (hin und zurück) mit dem Auto zurück zulegen sind, würde laut Ihrem Konzept der Bürgerwunsch unerfüllt bleiben. Ich bitte Sie daher, die Ansiedlung eines Vollsortimenters (z.B. REWE, Edeka) noch besser zuzüglich eines Drogeriemarktes zu unterstützen (kostet die Stadt keinen Cent und würde vielen Familien und älteren Bürgern das Leben erleichtern). Falls Sie einen Kaufkraftabzug aus anderen Gebieten befürchten, bitte ich Sie, auch in diesen Gebieten dem Bürgerwunsch zu entsprechen und bessere Einkaufsbedingungen zuzulassen (kostet auch kein Geld).“

Erläuterung:

Zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für den Stadtteil Heide-Süd wurde mit der Festlegung des Hubertusplatzes als zentralem Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums dieser Bereich als Investitionsvorrangstandort definiert. Dort ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters oder eines Drogeriemarktes im Sinne der Stadtentwicklung und wird unterstützt.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Ich bitte Sie auch in der Nahversorgung Ihren Bürgern den Druck zu nehmen, sich für Alternativen zu interessieren. Eine wäre hier insbesondere der sich entwickelnde Distanzhandel im Lebensmittelbereich, der einen weiteren -in Ihrem Konzept unberücksichtigten- Wettbewerber für den städtischen Einzelhandel darstellt.“

Erläuterung:

Bezüglich der Nahversorgung hat die Stadt Halle gemäß den Ergebnissen der Bestandsanalyse, die als Grundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durchgeführt wurde, einen guten Versorgungsgrad mit einer quantitativ sehr guten Angebotsausstattung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erreicht. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt 0,44 m² pro Kopf und liegt somit deutlich oberhalb des bundesweiten Vergleichswerts (0,35-0,4 m²/EW) sowie im Mittel ostdeutscher Kommunen (0,4-0,5 m²/EW). Neben diesem quantitativen Aspekt ist die räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet von Bedeutung. Diese Standorte mit mindestens einem Lebensmittelanbieter ab 400 m² Gesamtverkaufsfläche stellen, in Ergänzung zu den Zentren, eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung sicher.

Im halleschen Stadtgebiet gibt es bei den Versorgungsradien einer fußläufigen Erreichbarkeit von 600 m in den Wohnsiedlungsbereichen einen erfreulich hohen Deckungsgrad durch strukturprägende Anbieter und nur wenige Versorgungslücken. Aber auch die können z. T. von kleineren Lebensmittelanbietern (<400 m² Verkaufsfläche) geschlossen werden. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich vornehmlich in Siedlungsrandbereichen bzw. in Wohnbereichen mit geringer Siedlungsdichte. Standorte in diesen Bereichen werden nicht bzw. kaum von Marktbetreibern nachgefragt.

Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten soll gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln weiterhin auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen möglich sein (siehe 8.1.5 Entwicklungsziele Nahversorgung).

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Ich denke die Stadt sollte bemüht sein, dass Ihre Bürger/Gäste Ihr Geld im städtischen Steuerbereich ausgeben. Nicht zwangsmäßig durch zentrale Lenkung - damit erreichen Sie nur den (kleinen) Teil, der keine Alternativen nutzen kann- sondern durch freie Wahl im Wettbewerb (Attraktivität) mit den Alternativen. Gewinner sind nicht nur die Bürger/Gäste sondern auch Sie als Stadt. Bitte verzichten Sie auf das vorgeschlagene Konzept (was immer wieder angepasst werden muss und Investitionen erschwert) und machen Sie lieber die -für Sie interessanten- Flächen besonders attraktiv (direkt) anstatt die anderen (indirekt) unattraktiv. Lassen Sie bitte die Pflänzchen dort wachsen wo es für sie den besten Nährboden gibt und bringen Sie lieber dort guten Boden auf, wo es Synergien für die Stadt verspricht, als die restlichen Flächen aufwendig zu bekämpfen.“

Erläuterung:

Ein Verzicht auf das Konzept ist nicht sinnvoll, denn die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung mittels solcher Konzepte ist aus städtebaulichen Gründen notwendig und wichtig und deshalb vom Gesetzgeber auch vorgesehen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll helfen, zwischen betreibermotivierten Standortanforderungen auf der einen und volkswirtschaftlich/städtebaulich/stadtentwicklungsrelevant motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Halle zu finden. Insbesondere die Zentren, vor allem die hallesche Einkaufsinnenstadt (A-Zentrum bzw. Hauptzentrum Altstadt), sollen im Zuge der Umsetzung des Konzeptes gestärkt werden. Das ist zwingend notwendig. In der Analysephase wurde festgestellt, dass die Verkaufsflächenentwicklung seit 2006 in Halle stagniert. Der Leerstand von Ladengeschäften ist mit rund 20 % überdurchschnittlich hoch. Das vorhandene Angebot ist nicht nur im Nahversorgungsbereich qualitativ unzureichend.

Nicht alle der genannten und anderen Probleme der Innenstädte und Zentren lassen sich ohne steuernde Einflussnahme beheben. Der Wettbewerb regelt hier leider nicht alles, wie die Entwicklung der Innenstädte ostdeutscher Städte seit Beginn der 90er Jahre belegt. Deshalb hat der Bundesgesetzgeber durch verschiedene Novellierungen in das Baugesetzbuch Regelungen aufgenommen, deren Ziel die Stärkung der Innenstädte ist (u. a. § 34 Abs. 3, § 9 Abs. 2a BauGB). Voraussetzung für die Anwendung dieser rechtlichen Grundlagen ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das vom Stadtrat beschlossen wurde.

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle wurden verschiedene Szenarien der Einzelhandelsentwicklung beschrieben, darunter auch das Szenario des freien Spiels der Kräfte, das den Intentionen der Anregung, nicht durch Regelungen den Wettbewerb zu beschränken, entspricht. Von einem Verzicht auf steuernde Einflussnahme würden insbesondere die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb integrierter Lagen profitieren. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die gewachsene Zentrenstruktur im Stadtgebiet durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender nicht integrierter Einzelhandelsstandorte wären damit in diesem Szenario wahrscheinlich. Für die betroffene Stadt könnte dies bedeuten, dass die autokundenorientierten Standorte durch einen weiteren Ausbau von Einzelhandelsnutzungen an Bedeutung zunehmen. Insbesondere der Druck auf Flächen in Gewerbegebieten im Hinblick auf Folgenutzungen aus dem Bereich Einzelhandel würde erheblich zunehmen. Bestehende, gewachsene Versorgungsstrukturen wie z. B. die Altstadt, aber auch die untergeordneten Zentren in den Stadtbezirken, wären akut gefährdet und würden deutlich an Attraktivität verlieren. Die zentralen Versorgungsbereiche würden wichtige Frequenzbringer verlieren. Ein rasch eintretender Dominoeffekt mit weiteren Abwanderungen, dauerhaften Leerständen oder aber auch mit minderwertigen Nutzungen in den Zentren ist wahrscheinlich. Die Folge könnte ein zunehmender Attraktivitätsverlust oder

im Extremfall sogar eine allmähliche Aufgabe der Altstadt und der Neben- sowie Nahversorgungszentren als Einzelhandelsstandorte sein.

Eine Möglichkeit, diese drohende Entwicklung abzuwenden, besteht darin, die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren mit klar formulierten Regeln zu verbinden, die mit den entsprechenden Instrumenten (insbesondere der Bauleitplanung) umzusetzen sind. Dabei geht es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht um Wettbewerbsbeschränkungen oder um die Verhinderung von Wettbewerb im Einzelhandel, sondern darum, die möglichen Entwicklungen auf bestimmte, städtebaulich verträgliche Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Einzelhandelsbetriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

2.3.2 Stellungnahme 2 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.10.2012

Hinweis: Inhalt der Stellungnahme ist es, die Ansiedlung von Fachmärkten an der Merseburger Straße 401 (ehemaliges Straßenbahndepot) in Halle-Ammendorf zu ermöglichen. Der Stellungnahme als Anlage beigefügt ist eine gutachterliche Einschätzung zur Ansiedlung von Fachmärkten an der Merseburger Straße in Halle-Ammendorf. Aufgrund des Umfangs wird diese gutachterliche Einschätzung hier nicht im vollen Wortlaut wiedergegeben, sondern auf das Fazit beschränkt:

„Fazit

Die vorstehenden Ausführungen haben die Kompatibilität des Projektvorhabens mit den Maßgaben der Landes- und Regionalplanung und des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle überprüft. Nachfolgend wurden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.

- *Der Projektstandort an der Merseburger Straße ist städtebaulich integriert sowie verbrauchernah und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnbereichen im Hallenser Stadtteil Ammendorf her. Der Standort ist an den ortsüblichen ÖPNV und an das lokale Fußgänger- und Fahrradnetz angebunden.*
- *Der Standort kann fußläufig von einem großen Teil der Bevölkerung der umliegenden Wohnbebauung erreicht werden. Im fußläufigen Bereich (500 m-Radius bzw. 8 bis 10 Gehminuten) leben ca. 3.000 Personen. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage fungiert der Standort als Nahversorger für das umliegende Wohnquartier.*
- *Auf dem Projektgrundstück befindet sich das ehemalige Straßenbahndepot der Halleschen Verkehrsbetriebe. Das Areal soll perspektivisch mit drei Einzelhandelsmärkten (Lebensmittel, Drogeriewaren, Möbel/Einrichtungsgegenstände o.ä.) Belegt werden. Mit der geplanten Neubebauung und Inwertsetzung werden u.a. eine städtebauliche Neuordnung und eine Aufwertung dieses im Städteingangsbereich liegenden Geländes erreicht.*
- *Mit der Revitalisierung des avisierten Projektvorhabens ist u.E. einzuschätzen, dass der Bereich um den Projektstandort an der Merseburger Straße den Kriterien eines Nahversorgungszentrums (C-Zentrum) entspricht.*
- *Der projektierte Lebensmittelmarkt (Supermarkt) wird ein Kerneinzugsgebiet von ca. 4.000 Personen erschließen. Im gesamten Einzugsgebiet leben ca. 9.400 Personen. Das Nachfragevolumen in der projektrelevanten Branche Lebensmittel liegt bei rd. 18,6 Mio. EUR.*

- *Der projektierte Supermarkt wird einen Umsatz von rd. 4,65 Mio. EUR generieren, so dass sich (abzüglich der Streuumsätze) ein durchschnittlicher Marktanteil im Einzugsbereich von ca. 23 % errechnet. Diese Marktanteile stellen keine übermäßig hohe Marktdurchdringung dar, so dass durch die nur teilweise Abschöpfung des Nachfragevolumens weiterhin auch Umsatzchancen für andere Marktteilnehmer bestehen.*
- *Der projektierte Supermarkt dient perspektivisch der im Einzelhandelskonzept geforderten Sicherung einer räumlich wie funktional abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in Halle. Die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet ist deutlich discountorientiert geprägt, so dass mit einem Supermarkt ein qualitativ höherwertiges Angebot dargestellt werden kann. Der geplante Supermarkt kann speziell Großflächen- bzw. Vollversorgerfunktionen übernehmen und den qualifizierten Lebensmittelbedarf abdecken. Mit dem Planvorhaben wird eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auf einer hohen Qualitätsstufe sichergestellt.*
- *Das Vorhaben entspricht zwei Ansiedlungskriterien, welche im Einzelhandelskonzept formuliert sind. Zum einen handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. Weiterhin besteht keine Überschneidung des 600 m-Radius des Projektvorhabens mit dem 600 m-Radius eines umliegenden zentralen Versorgungsbereiches (hier C-Zentrum Silberhöhe), da beide Standorte knapp 1,8 km (Luftlinie) voneinander entfernt liegen. Somit ist keine Einzugsgebietsüberlagerung der beiden Standorte vorhanden.*
- *Die Verfasser des Hallenser Einzelhandels- und Zentrenkonzept haben definiert, dass von einem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, wenn u.a. die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung in einem pauschal definierten 600 m-Radius eine Quote von 35 % nicht überschreitet. Tatsächlich wird das Vorhaben in seinem Nahbereich naturgemäß einen höheren Wert erreichen, da der projektierte Markt als Nahversorger einzustufen ist und in seinem unmittelbaren Umfeld die höchste Marktdurchdringung haben wird. Somit entspricht das Vorhaben dieser Vorgabe nicht.*

Aus Sichtweise der BBE ist diese Berechnungsmethode in Halle nicht zielführend, da sie insbesondere nicht die lokalen Bevölkerungs- und Siedlungsstrukturen berücksichtigt. Aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten ist u.E. dieser Wert in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte zu definieren, wobei solch ein festgelegter Pauschalwert lediglich einen Orientierungswert darstellen kann.

Die vorstehende Betrachtungsweise dient lediglich der Einordnung des Vorhabens in das örtliche Einzelhandelskonzept. Hinsichtlich der baurechtlichen Bewertung sind die gesetzlichen Vorgaben (d.h. BauGB/BauNVO) rechtlich bindend.

- *Auf Grundlage der Standortqualität und der Art des Projektvorhabens ist primär einzuschätzen, dass – vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung – keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung ausgehen werden. Dies ist anzunehmen, da der Non-Food-Anteil des Lebensmittelmarktes weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.*
- *Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird u.E. als unkritisch angesehen, da in den Stadtteilen Ammendorf, Silberhöhe, Radewell/Osendorf und Planena mit insgesamt rd. 21.600 Einwohnern kein branchenspezifisches Angebot vorhanden ist. Negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstrukturen sind somit in diesen Stadtteilen naturgemäß auszuschließen. Diese Einschätzung trifft auch auf den Einrichtungsfachmarkt zu, da es sich hier um ein nicht zentrenrelevantes Kern-*

sortiment handelt, welches für die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche nicht prägend ist.

- *Das Projektvorhaben entspricht allen relevanten Zielen der Landesplanung (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt) und der Regionalplanung (Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle), so dass sich das Vorhaben vollständig in die landesplanerischen Vorgaben einordnet.“*

Erläuterung:

Die Nahversorgung, d. h. die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs in räumlicher Nähe zum Konsumenten, wird durch die Angebote in den Zentren, vor allem aber auch 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 auch Stadtbereiche in Ammendorf bzw. in Radewell/Osendorf.

Ziel war es deshalb schon in dem in den Flächennutzungsplan, der 1998 in Kraft getreten ist, integrierten Zentrenkonzept, Ammendorf als D-Zentrum (entspricht einem Nahversorgungszentrum) zu entwickeln. In der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2004 wurde Ammendorf als potenzielles D-Zentrum charakterisiert, d. h. als Zentrum mit Entwicklungsbedarf, da es den Kriterien für die Ausweisung eines Zentrums noch nicht entsprach. Der Fortbestand bzw. die Entwicklung dieses Zentrums war davon abhängig, dass es gelingt, die Ausstattungsdefizite zu überwinden.

Leider ist es nicht gelungen, in Ammendorf ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Zwar verbesserte sich die Angebotssituation im Stadtteil durch die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten außerhalb des Ortskernes, doch wurde die Zentrenentwicklung durch die nicht ausreichend vorhandenen Flächenkapazitäten in der zentralen Ortslage verhindert.

Da keine Möglichkeit mehr für die Umsetzung des Ziels, in der zentralen Ortslage Ammendorf ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, gesehen wurde, sollte laut neuem Konzept auf die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf künftig verzichtet werden. Ein Nahversorgungsangebot wird durch die vorhandenen Lebensmittelmärkte bereitgestellt. Neuansiedlungen sind im Sinne des im Konzept formulierten Grundsatzes 1 zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten möglich.

Die beantragte Nachnutzung des ehemaligen Depots der HAVAG (Fachmärkte in Kombination mit einem Vollversorger und dem Schwerpunkt im Bereich der Nahversorgung und einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.500 m²) war Anlass zu prüfen, ob der Standort HAVAG-Depot von Bedeutung für die Verbesserung der Nahversorgung in dem Stadtbereich sein könnte und ob dieser Standort gegebenenfalls mangels Alternativen die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches u. a. für die Stadtbereiche Ammendorf und Radewell/Osendorf übernehmen könnte.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche in den Bezirken 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. Neben funktionalen Aspekten sind auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche heranzuziehen. Durch den Standort des ehemaligen Depots der HAVAG werden zwar nicht alle, aber wesentliche Kriterien für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllt: er ist städtebaulich integriert, er besitzt einen räumlichen Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen, er ist kundenorientiert, er ist immer noch fußläufig und vor allem auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und er ist durch seine Lage an der Merseburger Straße sehr gut erschlossen. Das Umfeld ist durch eine Mischung aus Kleingewerbe und

Wohnen geprägt. Der Standort bietet aufgrund seiner Größe ausreichend Potenzial, um allerdings erst im Ergebnis einer entsprechenden Entwicklung die Funktion als Nahversorgungszentrum zu erfüllen.

Dem Vorschlag, den Standort als Nahversorgungszentrum im Zuge einer Änderung des Entwurfes in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufzunehmen, ist der Stadtrat in der Sitzung am 29.05.2013 nicht gefolgt (Beschluss-Nr. V/2013/11511). Folgende Bedenken wurden geäußert:

- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept würde in einem wesentlichen Punkt verändert und dadurch in seiner Gesamtheit in Frage gestellt,
- es käme zu einer Verschiebung des Zentrums Ammendorf in nördliche Richtung, damit würden die letzten Chancen der Leute, die an dem alten Standort noch Einzelhandel betreiben, gefährdet,
- es würde wesentlich in die städtebauliche Struktur eingegriffen,
- ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, ein Altindustrialgebiet, würde für konsumtive Zwecke verwendet werden; dies steht im Widerspruch zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes, denn in diesem werde auf Seite 245, Grundsatz 1, Punkt b) festgeschrieben, dass Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden,
- das Gebiet wird durch die B 91 geteilt, Einkäufer würden beim Ein- und Ausfahren Linksabbieger sein,
- die bisherigen Nutzungen auf dem Gelände des Straßenbahndepots werden verdrängt,
- die Ausweisung der Fläche für das Einzelhandelsversorgungszentrum umfasse ein sehr großes Gebiet und in der Folge werden weitere Einzelhandelsunternehmen nachfolgen.

In der Diskussion im Stadtrat wurde die Anregung gegeben, Alternativen zu prüfen, u. a. entweder das alte Ammendorfer Zentrum als solches weiter zu befördern oder, wenn überhaupt in dem Bereich Merseburger Straße investiert werden und ein Nahversorgungszentrum entstehen soll, dafür dann nur die Fläche auf der westlichen Straßenseite, wo jetzt bereits ein Lebensmitteldiscounter und einige andere Geschäfte angesiedelt sind, für das Nahversorgungszentrum zu nutzen.

Die Stadtverwaltung hat die der Diskussion gegebene Anregung aufgegriffen und in den Beschlussvorschlag zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept den Auftrag an die Verwaltung aufgenommen, zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im südöstlichen Stadtbereich (Ammendorf, Radewell, Osendorf, Siedlung Rosengarten) zu prüfen, ob und wie das alte Zentrum als zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden kann. Alternativ sollen die Fläche auf der Westseite der Merseburger Straße um den Lebensmitteldiscounter, aber auch weitere Standorte diesbezüglich untersucht werden.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wird nicht berücksichtigt.

2.3.3 Stellungnahme 3 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 25.10.2012

Hinweis: Inhalt der Stellungnahme sind die Belange des Halleschen Einkaufsparks (HEP) im Zusammenhang mit dem Sonderstandort HEP an der Leipziger Chaussee.

Auszug aus der Stellungnahme:

*„So ergibt sich auch hinsichtlich der genehmigten Flächen aus dem Planungsstand vom 17.05.1995 (I. Nachtrag zur Baugenehmigung 920300750) folgendes: es ist von einer **genehmigten** Mietfläche von ca. 35.175 qm auszugehen, davon eine ausgewiesene Verkaufs-*

fläche von ca. 27.094 qm, die wiederum unterteilt ist in zentrenrelevante Sortimente mit ca. 24.086 qm und nicht-zentrenrelevante Sortimente in Höhe von ca. 3.008 qm (Stand: 04.12.1995).

(...) Vorgenannte behördlich genehmigte Flächen wurden - aus unserer Sicht derzeit nicht nachvollziehbaren Gründen - in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 (beschlossen am 24.11.2004) **reduziert** auf eine maximal 26.000 qm, davon maximal 18.300 qm für den Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten.“

Erläuterung:

Die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Halleschen Einkaufspark (HEP) werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geregelt. Die Differenzen zwischen der festgesetzten Größe der Verkaufsflächen und den bauordnungsrechtlich genehmigten Flächen sollten über ein Änderungsverfahren dieses Bebauungsplanes gelöst werden. Dies ist aber nicht Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht relevant.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Nunmehr möchte man im Entwurf des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes noch weiter gehen und das Einkaufszentrum HEP drastisch entwerten, indem im vom Gutachter empfohlenen Szenario 3 auf Seite 170 formuliert wird. **„Der bestehende nicht-integrierte Sonderstandort HEP wird eingefroren bzw. zentrenrelevante Nutzungen durch nicht-zentrenrelevante Sortimente nach und nach ersetzt“**. Dies kommt einer **Enteignung nahe!** Es dürfte auch dem Gutachter bekannt sein, dass ein Einkaufszentrum nahezu zwingend auf einen gesunden Mix aus zentren- und sicher auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten angewiesen ist und nur auf dieser Grundlage eine Wirtschaftlichkeit der Investition gegeben ist. Wir verwehren uns daher auf das Schärfste gegen die Formulierung. Richtigerweise wäre eine Formulierung wie folgt: „Dem bestehenden Sonderstandort HEP - und hier ausdrücklich insbesondere der Standort des Einkaufszentrums Hallescher Einkaufspark HEP - werden zur Standortsicherung im vertretbaren Umfang Entwicklungsmöglichkeiten auch hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente eingeräumt, unter Berücksichtigung, dass davon keine substanzielle Gefährdung des Hauptzentrums Altstadt ausgeht. Eine Nutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht beschränkt.“

Erläuterung:

Es wird auf die Erläuterung zu dem vorstehenden Punkt mit dem angestrebten Änderungsverfahren für den bestehenden B-Plan verwiesen. Zur Klärung des aktuellen Status-Quo und zur Sicherung des Standortes ist dieses Änderungsverfahren beabsichtigt. Darüber hinausgehende Erweiterungen für zentrenrelevante Sortimente kann es nicht geben.

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird als Ziel formuliert, bei Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben am Sonderstandort über das (noch offene) Ergebnis des Änderungsverfahrens hinaus nur noch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu berücksichtigen und bei Umnutzungen bestehender Betriebe innerhalb des Standortes den Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente zu erhöhen. Dieser Vorschlag resultiert aus der Kenntnis, dass das derzeit den Sonderstandort an der Leipziger Chaussee prägende Einkaufszentrum Hallescher Einkaufspark (HEP) nicht nur bewusst geplanter Teil des halleschen Einzelhandelsstandortgefüges, sondern wegen des hohen Anteils zentrenrelevanter Sortimente auch ein beträchtlicher Konkurrenzstandort zu den integrierten halleschen Zentren, insbesondere zum Hauptzentrum, ist. Erweiterungen des Sonderstandortes um Betriebe

be mit zentrenrelevanten Sortimenten können negative städtebauliche Auswirkungen für die bestehende Zentrenstruktur und das Hauptzentrum zur Folge haben.

Um aber den Standort Halle (Saale) insgesamt aufzuwerten und (weitere) Entwicklungen – auch im traditionellen Einzelhandelsbestand – zu ermöglichen, die zentralen Versorgungsgebiete jedoch in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist zukünftig eine räumliche und funktionale Gliederung der Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte zu verfolgen. Dabei sollen sich Art und Maß der Neuansiedlungen an der zentrenhierarchischen Versorgungsfunktion der Stadt Halle und an realistischen ökonomischen Entwicklungspotenzialen auf Basis der ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume orientieren. Die Standorte möglicher Einzelhandelsentwicklungen sind in Abhängigkeit von Sortimentsstrukturen an der bestehenden räumlichen Angebotsstruktur auszurichten.

Im Sinne einer Arbeitsteilung ist der Sonderstandort an der Leipziger Chaussee mit dem HEP, wie auch die beiden Fachmarkttagglomerationsstandorte, künftig als Vorrangstandort für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel außerhalb der gewachsenen Zentren der Stadt und als Ergänzungsstandort für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aufzufassen.

Vor dem Hintergrund des Schutzes der bestehenden Zentren aber auch der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Halle ist die Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an den Fachmarktstandorten und an dem Sonderstandort über das festgesetzte bzw. genehmigte Maß hinaus zu vermeiden. Die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur umfasst auch die Verhinderung von Betriebsumwidmungen von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten durch zentrenrelevante Kernsortimente.

Dieses Ziel kommt keineswegs einer Entwertung oder gar Enteignung des Einkaufszentrums Hallescher Einkaufspark nahe. Denn für den Halleschen Einkaufspark gelten besondere planungsrechtliche Regelungen, da das Einkaufszentrum 1995 über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. 24A), im Jahr 2004 überführt in einen Bebauungsplan (Nr. 24), realisiert wurde. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan für den Halleschen Einkaufspark wird durch die Zielsetzungen des Konzeptes nicht aufgehoben.

Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung im HEP werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geregelt. In den Festsetzungen werden eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (26.000 m² VKF) und Obergrenzen für die Anteile zentrenrelevanter (18.300 m² VKF) und nicht zentrenrelevanter Sortimente (7.700 m² VKF) festgelegt. Begründet wurden diese Regelungen im Bebauungsplan mit der Vermeidung negativer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung anderer Stadtteile sowie des Stadtzentrums.

Eine über die Unterscheidung und größenmäßige Regelung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinausgehende Untergliederung von Sortimenten und deren zulässiger Verkaufsfläche, wie sie in Bebauungsplänen dieser Art zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen sonst üblich ist (z. B. B-Plan für das Halle-Center in Peißen) gibt es im B-Plan für den Halleschen Einkaufspark nicht. Der Hallesche Einkaufspark verfügt somit über einen relativ großen Spielraum für neue Ansiedlungen und Nutzungsänderungen innerhalb des Einkaufszentrums im Rahmen der vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenzen.

Änderungen der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen setzen ein beiderseitiges Einvernehmen und eine Änderung des Bebauungsplanes voraus. Das wird mit dem angestrebten Änderungsverfahren bezweckt.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Man unterscheidet hier formal zwar insofern einmal in Fachmarkttagglomerationen (vorrangig aus dem nicht-zentrenrelevanten Bereich - wie z. B. Baumärkte, Möbelmärkte) und in den Sonderstandort wegen der unterschiedlichen Ausstattungen hinsichtlich der Sortimentsstruktur (der HEP mit einem umfangreichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten - wie in einem Einkaufszentrum generell üblich und nicht anders zu erwarten), andererseits wird bei den Entwicklungszielen nicht mehr unterschieden zwischen den beiden vorgenannten Handelstypen. Der ausgedehnte Sonderstandort HEP wird nicht weiter als Einkaufszentrum betrachtet.“

(...) Es ist daher mehr als fraglich, wenn weiter unter Ziffer 8.1.6 auf Seite 179 des Gutachtens gemeint wird: „... sowie der Sonderstandort HEP sind sinnvolle und notwendige Ergänzungsstandorte für großflächige flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.“. Diese Meinung wird weiter vorgetragen unter Ziffer 8.5 auf Seite 227 des Gutachtens.

Damit wird dem Status des HEP als Einkaufszentrum innerhalb des Sondergebietes HEP in keiner Weise mehr Rechnung getragen.“

Erläuterung:

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird zwischen den zwei Fachmarkttagglomerationen und dem Sonderstandort unterschieden. Dies resultiert daraus, dass in den Fachmarkttagglomerationsstandorten überwiegend Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt sind, der Sonderstandort aber mit dem Halleschen Einkaufspark (HEP) ein Einkaufszentrum beinhaltet, das zu einem großen Anteil innenstadtrelevante Sortimente umfasst. Der Sonderstandort geht aber über das Einkaufszentrum HEP, d. h. über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für dieses Einkaufszentrum, hinaus. Mit dem Beschluss zur Offenlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde die Abgrenzung des Bereiches des Sonderstandortes erweitert. Er schließt jetzt südöstlich an den B-Plan Nr. 24 HEP angrenzende Flächen des B-Planes Nr. 57 und damit auch das bestehende Gartencenter ein. Der Sonderstandort HEP besteht also nicht nur aus einem Einkaufszentrum. Auf den Flächen außerhalb des Einkaufszentrums HEP können sich weitere Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Deshalb sind trotz unterschiedlicher Bezeichnungen die Zielsetzungen für die beiden Fachmarkttagglomerationen und den Sonderstandort gleich. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Einkaufszentrums HEP regelt der Bebauungsplan Nr. 24. Das Einkaufszentrum HEP ist als Teil des Sonderstandortes HEP im Konzept ausreichend berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag:

Dem Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Unter Ziffer 8.5 (Fachmarkt- und Sonderstandorte) wird auf Seite 228 zumindest erwähnt: „Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei Bestandschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig auszuschließen.“. - Der letzte Satz des Zitats aus dem Konzept wäre umzuändern wie folgt: „Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung des zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus) ist im Zusammenhang notwendiger Entwicklungsmöglichkeiten im vertretbaren Umfang möglich, soweit damit nicht gravierende städtebaulich negative Entwicklungen ausgelöst werden.“. An dieser Stelle sei nochmals ausdrücklich auf unsere Ausführungen auf Seite 2 dieses Schreibens zu den seinerzeit genehmigten Flächen verwiesen!“

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund des Schutzes der bestehenden Zentren aber auch der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Halle ist die Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an den Fachmarktstandorten und an dem Sonderstandorten über das festgesetzte bzw. genehmigte Maß hinaus zu vermeiden. Die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur umfasst auch die Verhinderung von Betriebsumwidmungen von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Sollte es Differenzen zwischen der festgesetzten Größe der Verkaufsflächen und den bauordnungsrechtlich genehmigten Flächen im Einkaufszentrum HEP geben, muss dafür eine Lösung gefunden werden. Dies ist aber nicht Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Auf Seite 234 des Entwurfs wird unter Perspektive/Entwicklungsoption folgender Wortlaut vorgeschlagen: „Bei Neuansiedlungen neben Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch Entwicklungsmöglichkeiten im Einkaufszentrum HEP hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente über den vorhandenen bzw. planungsrechtlich genehmigten Bestand im vertretbaren Umfang - jedoch Erweiterungsspielräume begrenzt um gesamt max. 15 %“ - unter Berücksichtigung der seinerzeit genehmigten Flächen.“

Weiter auf Seite 234: „Bei Umnutzungen innerhalb des Bestandes Steigerung des Anteils nicht-zentrenrelevanter Sortimente.“. Diese Formulierung ist ersatzlos zu streichen.“

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund des Schutzes der bestehenden Zentren aber auch der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Halle ist die Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an den Fachmarktstandorten und an dem Sonderstandorten über das festgesetzte bzw. genehmigte Maß hinaus zu vermeiden. Die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur umfasst auch die Verhinderung von Betriebsumwidmungen von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Änderungen der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen setzen ein beiderseitiges Einvernehmen und eine Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Hinzuzusetzen wäre u. E. nach, also einen gewissen Spielraum und somit Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente zuzulassen. Dies könnte – wie oben erwähnt – z. B. ein maximaler prozentualer Ansatz über den vorhandenen bzw. genehmigten Bestand in Höhe von 15 % als „Entwicklungsspielraum“ sein.“

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund des Schutzes der bestehenden Zentren aber auch der für den Großteil der Warengruppen sehr guten Angebotsausstattung und der beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume in der Stadt Halle (Saale) ist die Weiterentwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an den Fachmarktstandorten und an dem Sonderstandorten über das festgesetzte bzw. genehmigte Maß hinaus zu vermeiden. Die Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die bestehende Zentrenstruktur umfasst auch die Verhinderung von Betriebsumwidmungen von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Es ist zu prüfen, ob der am 27.06.2012 vom Stadtrat mehrheitlich zugestimmte Änderungsantrag (Vorlagen-Nr. V/2012/10581) inhaltlich korrekt in den Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingeflossen ist. Dies scheint nicht der Fall zu sein.“

Erläuterung:

Zu den Formulierungen aus dem auf einem Antrag basierenden Stadtratsbeschluss zur öffentlichen Auslegung des Konzeptentwurfes gab es im Konzept tatsächlich geringfügige Abweichungen.

Im Beschlusstext des Änderungsantrages heißt es: „Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig an den beiden Fachmarktstandorten (Gewerbegebiet Neustadt, Magdeburger Chaussee/ Trothaer Str.) und am Sonderstandort HEP zu konzentrieren. An den Fachmarktstandorten und am Sonderstandort HEP ist eine Weiterentwicklung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten denkbar.“

Im Konzeptentwurf steht: „Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind **dernach** vorrangig an den beiden Fachmarktstandorten (Gewerbegebiet Neustadt, Magdeburger Chaussee/ Trothaer Str.) und am Sonderstandort HEP (**Hallescher Einkaufspark**) zu konzentrieren. An den Fachmarktstandorten und am Sonderstandort HEP ist **also nur** eine Weiterentwicklung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten denkbar.“

Im Beschlusstext waren die Zusätze „**dernach**“ und „**also nur**“ sowie die Erläuterung der Abkürzung HEP – „**Hallescher Einkaufspark**“ - nicht enthalten. Das Einfügen dieser Zusätze geschah im Kontext des gesamten Textabschnittes, steht aber dem Ziel des Änderungsbeschlusses nicht entgegen. Diese Einfügungen werden in der Fassung des Konzeptes für den Beschluss weggelassen.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auszug aus der Stellungnahme:

„Anmerken möchten wir weiter, dass es generell für Handelsunternehmen möglich sein soll, die bereits in Halles Innenstadt erfolgreich agieren, einen Zweitstandort im HEP betreiben zu können. Zielsetzung kann nicht sein, mit einem „Einfrieren“ (Seite 170) solche Unternehmen vor sich selbst zu schützen. Diese sich ergebenden Chancen für Ansiedlungen muss man im

Interesse der Gesamtstadt nutzen - gerade auch vor dem Hintergrund, dass sich Ansiedlungen von Filialisten wegen des angeschlagenen Rufes der Stadt Halle (z. B. Bevölkerungsrückgang, relativ niedrige Kaufkraft) eher schwierig gestalten.“

Erläuterung:

Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung im HEP werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geregelt. In den Festsetzungen werden eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (26.000 m² VKF) und Obergrenzen für die Anteile zentrenrelevanter (18.300 m² VKF) und nicht zentrenrelevanter Sortimente (7.700 m² VKF) festgelegt. Der Hallesche Einkaufspark verfügt somit über einen relativ großen Spielraum für neue Ansiedlungen und Nutzungsänderungen innerhalb des Einkaufszentrums im Rahmen der vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenzen.

Auch die Ansiedlung von derzeit in der Innenstadt ansässigen Betrieben, die im HEP einen Zweitstandort eröffnen wollen, ist im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes möglich und wird durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht verhindert.

Das Einfrieren bezieht sich auf die im Einkaufszentrum HEP festgesetzten bzw. genehmigten Verkaufsflächenobergrenzen, die nicht verändert werden sollen.

Der B-Plan trifft keine Festsetzungen dazu, welches Unternehmen konkret welche Flächen im HEP nutzen darf. Das Konzept dient auch nicht dem Schutz von einzelnen Unternehmen. Ziel ist vielmehr der Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.