

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)

- Abwägungsbeschluss -

1. Planungsanlass

Im August 2009 beschloss der Stadtrat die Überarbeitung der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2004. Die Stadtverwaltung wurde aufgefordert, die derzeitige Einzelhandelskonzeption für die gesamte Stadt einer grundsätzlichen Überarbeitung zu unterziehen. Dabei sollten unter Zuhilfenahme des geänderten Planungsrechts Grundlagen für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. Es waren dabei die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- die Innenstadt und die Stadtteilzentren hinsichtlich ihrer Qualität als Handelsstandort und Erlebnisraum zu stärken,
- die Versorgungsbereiche bezüglich ihrer Angebots- und Funktionsvielfalt zu definieren,
- bei zentren- bzw. wettbewerbsschädlichen Entwicklungen eingreifen zu können,
- die Planungssicherheit für Investoren zu erhöhen.

Bei der Überarbeitung der Einzelhandelskonzeption sollte der Sachverstand der Kammern, Verbände und Händlerzusammenschlüsse einbezogen werden.

2. Verfahrensablauf

Die Erarbeitung begann Anfang 2010 durch das Büro Junker und Kruse mit der Analysephase, die aus einer vollständigen Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet, einer Kundenherkunftserhebung, einer Befragung von 2.000 Haushalten in Halle und im Saalekreis sowie einer Passantenfrequenzzählung in den Einkaufslagen der Altstadt bestand. Daran schloss sich die konzeptionelle Phase an, in deren Ergebnis der Entwurf des Endberichtes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgelegt wurde.

Die Analyse- und die Konzeptphase 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 den vier wesentlichen Konzeptbausteinen in der Sitzung im September 2011 zu. Diese Konzeptbausteine sind:

- die Ziele der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Halle (Saale), gegliedert nach Leitziele, allgemeinen Zielen für die Gesamtstadt und Entwicklungszielen für das Hauptzentrum Altstadt, die Nebenzentren, die Nahversorgung und für die Fachmarkt-agglomerationen 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 freigegeben (Beschluss-Nr. V/2011/10050).

Die vom Stadtrat beschlossenen Änderungen beinhalteten die Möglichkeit, den Sonderstandort HEP mit auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu ergänzen. Dazu wurde der Bereich des Sonderstandortes um Grundstücke im Geltungsbereich des ihm benachbarten Bebauungsplanes Nr. 57 erweitert.

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 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.

Eine Anregung aus der öffentlichen Auslegung betraf die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und damit einen der wesentlichen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Es handelte sich um den Vorschlag, die Nahversorgungssituation in Ammendorf durch die Ansiedlung eines großflächigen Vollversorgers sowie ergänzender Einzelhandelsbetriebe auf dem Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße zu verbessern. Die Verwaltung griff diese Anregung auf und schlug eine Änderung des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vor. Ergänzend zu den bisher im Konzept enthaltenen zentralen Versorgungsbereichen sollte der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für den südöstlichen Stadtbereich ausgewiesen werden. Dazu wäre eine ergänzende öffentliche Auslegung dieser Konzeptänderung notwendig gewesen.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.05.2013 die öffentliche Auslegung dieser Änderung des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) bei Stimmengleichheit abgelehnt (Beschluss-Nr. V/2013/11511). In der Diskussion wurde angeregt, das Ortszentrum Ammendorf sowie einen durch Einzelhandel bereits geprägten Standort auf der Westseite der Merseburger Straße gegenüber dem Straßenbahndepot auf die Eignung als Nahversorgungszentrum zu prüfen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll in der Fassung der Auslegung mit den redaktionellen Änderungen als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden und Grundlage für den Einsatz planungsrechtlicher Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Halle (Saale) sein.

3. Pro und Contra

Pro

Die Stadt Halle (Saale) verfügt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept über ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Halle. Hauptziel ist die Stärkung des Hauptzentrums, der Einkaufsinnenstadt von Halle. Das Konzept ist eine Steuerungsgrundlage, mit deren Hilfe die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandorte nicht an Bedeutung verlieren sollen und ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden können.

Dieses Konzept ist eine Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen im Bereich des Einzelhandels. Es dient gleichzeitig der gezielten Weiterentwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, die einerseits geschützt werden, andererseits aber auch Investitionsvorrangstandorte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe sind. Investoren wird eine klare Orientierung gegeben, wo Einzelhandelsinvestitionen im Sinne der Stadtentwicklung erwünscht sind und wo sie dieser widersprechen.

Das vom Stadtrat beschlossene Konzept bildet die Grundlage, um Vorhaben, die den im Konzept definierten Zielen der Einzelhandelsentwicklung zuwiderlaufen und die vor allem die Entwicklung des Hauptzentrums und der anderen zentralen Versorgungsbereiche gefährden, abzulehnen (gemäß § 34 Abs. 3 BauGB) oder auch aktiv mittels Planung tätig zu werden, um solche Vorhaben zu verhindern (gemäß § 9 Abs. 2a BauGB). Der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche greift dabei auch bei Entscheidungen im Rahmen der nachbargemeindlichen Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit Vorhaben außerhalb des Stadtgebiets.

Contra

Damit das Konzept die gewünschte Wirkung erzielen kann, sind der Stadtrat und die Verwaltung bei ihren Entscheidungen an die im Konzept formulierten Ziele und Grundsätze gebunden. Das bedeutet, dass Vorhaben, die nicht mit dem Konzept kompatibel sind, abgelehnt werden müssen, wenn nicht das ganze Konzept in Frage gestellt werden soll.