

Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich

1. Anlass der Untersuchung

Als Grundlage für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden im Jahr 2010 die Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Halle erhoben. Einen Schwerpunkt der sich anschließenden Analyse bildete die Nahversorgung. Dabei wurden u. a. „Versorgungsdefizite“ im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelanbietern für die Siedlungsbereiche an der Merseburger Straße im Umfeld der S-Bahn-Haltestelle Rosengarten sowie für die Siedlungsbereiche Radewell und Osendorf im Südosten festgestellt. Diese Defizite konnten bisher nicht behoben werden.

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Oktober 2013 wurde die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, ob und welche Standorte im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung gemessen an den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegebenenfalls auch als Nahversorgungszentrum in Frage kommen. Das Ergebnis dieser Prüfung sollte dem Stadtrat vorgelegt werden.

Grundlage für die planerischen Überlegungen sind die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossenen **Zielsetzungen für die Nahversorgung**:

- Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst flächendeckenden Nahversorgungsangebotes,
- Sicherung einer räumlich (Standort) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im halleischen Stadtgebiet.

Einen wesentlichen Beitrag zur besseren Nahversorgung leisten die Nahversorgungszentren.

2. Nahversorgungszentren

Bei den Zentren dieses Typs handelt es sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen und dort auch ihren Angebotsschwerpunkt haben. Vereinzelt treten Einzelhandelsangebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Schuhe, Haushaltswaren) hinzu. Nahversorgungszentren zeichnen sich aus durch:

- ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit nur teilweise vorliegender Wettbewerbssituation in diesem Bereich,
- vereinzelt Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich mit nur wenigen Hauptwarengruppen (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente), Wettbewerbssituation fehlt überwiegend, und
- einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit sehr geringer Wettbewerbssituation.

Häufig bestehen diese Nahversorgungszentren aus wenigen Einzelhandelsbetrieben, die sich im räumlichen Zusammenhang zu einem Magnetbetrieb, dessen Hauptangebotssegment im kurzfristigen Bedarfsbereich (z. B. Lebensmittelmarkt) liegt, angesiedelt haben. Einige wenige Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Bild eines Zentrums dieser Kategorie.

Nahversorgungszentren sind neben dem Hauptzentrum und den beiden Nebenzentren als zentrale Versorgungsbereiche definiert.

3. Zentrale Versorgungsbereiche

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird auf die Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Halle (Saale) eingegangen. Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar. Dem Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ kommt eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den letzten Jahren und hier insbesondere durch die neu gefassten §§ 2(2), 34(3) und 9(2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung ein. Gemäß bisheriger Rechtsprechung und aktueller Literatur können sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben aus:

- planerischen Festlegungen (z. B. in Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Zentrenkonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien:

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

Städtebauliche Kriterien:

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

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

Bebauung/Nutzung auf dieser Fläche ist somit nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, als auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

4. Untersuchungsgebiet und Auswahl der zu prüfenden Standorte

Gemäß dem Stadtratsbeschluss vom Oktober 2013 waren Standorte im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf im Hinblick auf eine qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung zu untersuchen, also Bereiche, für die das Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Versorgungsdefizite“ in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten festgestellt hatte. Insgesamt leben in dem Stadtbereich rund 9.000 Einwohner.

Das Untersuchungsgebiet ist unterschiedlich strukturiert: neben dörflichen Ortslagen und Einfamilienhausgebieten gibt es auch verdichtete Wohnbereiche. Ammendorf und Radewell sind zudem geprägt von Gewerbegebieten unterschiedlich starker Nutzungsintensität. Die Merseburger Straße, die Georgi-Dimitroff-Straße und die Regensburger Straße erschließen das Gebiet. Der Merseburger Straße kommt auch als wichtiger ÖPNV-Achse (Straßenbahn) eine große Bedeutung zu.

Die Einwohner von Ammendorf, der Ortslage mit dem größten Bevölkerungsanteil (rund 6.700 Einwohner) konzentrieren sich vor allem westlich der Merseburger Straße. Die Ortslagen Radewell und Osendorf mit zusammen rund 1.700 Einwohnern erstrecken sich östlich der Merseburger Straße.

Die Einzelhandelsstruktur weist eine gewisse Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entlang der Hauptverkehrsstraßen auf, allen voran die Merseburger Straße, gefolgt von der Georgi-Dimitroff-Straße und der Regensburger Straße. Die Grundversorgung wird über einen Lidl-Markt in der Broihanstraße und einen Netto-Markt in der Regensburger Straße, beides Discounter mit jeweils unter 800 m² VKF, gesichert.

Die Verteilung der Bevölkerung und die Einzelhandelsstruktur in dem Untersuchungsgebiet legen nahe, dass ein Nahversorgungszentrum in der bevölkerungsstärksten Ortslage, also in Ammendorf, liegen sollte, möglichst gut erschlossen und erreichbar für die Einwohner auch der anderen Ortslagen. Damit kommt ein Standort an der Merseburger Straße als der Haupteerschließungsachse in Frage.

Bei näherer Betrachtung des Untersuchungsraumes wird deutlich, dass die für die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen unter Punkt 3 genannten funktionalen und städtebaulichen Kriterien hier nur bedingt Anwendung finden können. Es gibt in dem Untersuchungsbereich kaum ausbaufähige Ansätze für eine Zentrenentwicklung. Selbst im alten Zentrum von Ammendorf gibt es nur kleinere Ladengeschäfte und Dienstleistungsbetriebe.

Ein etwas größerer Handelsbesatz befindet sich rund 600 m nördlich des Ortskerns Ammendorf auf der Westseite der Merseburger Straße mit ALDI und KIK als Ankermietern und insgesamt rund 1.700 m² genutzter Verkaufsfläche.

Das Nahversorgungszentrum muss also neu geplant werden.



STADT HALLE (SAALE), GESCHÄFTSBEREICH II, FACHBEREICH PLANEN

hallesaale

Die Ortslagen Radewell und Osendorf erfüllen beide nicht die Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum und entsprechen auch nicht den Anforderungen, die Einzelhandelsunternehmen an neue Standorte stellen.

In einer aufgelockerten Siedlungsstruktur kann sich die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums nicht nur auf den fußläufigen Einzugsbereich beschränken. Das Zentrum hat Bedeutung für den gesamten südöstlichen Stadtbereich. Er muss so gelegen sein, dass er für die Einwohner aus den randlicher gelegenen Ortslagen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist und über ausreichend Entwicklungsfläche verfügt. Ein solcher Standort wird immer einen hohen Anteil an Kunden haben, die mit dem Pkw ihre Einkäufe erledigen. Parkplätze müssen also, in der Regel auf dem Grundstück, bereitgestellt werden.

Aufgrund dieser Überlegungen wurden folgende Standorte im folgenden näher untersucht:

das Zentrum der Ortslage Ammendorf, der Bereich nördlich der bestehenden Einzelhandelsagglomeration um den ALDI und KIK an der Merseburger Straße und der Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße.

Bedeutung für die Versorgung des südöstlichen Stadtbereiches hat die Agglomeration an der Weißenfeller Straße um das E-Center. Dieser Standort liegt etwas weiter entfernt von den Einwohnerschwerpunkten Ammendorf und insbesondere Radewell und Osendorf, ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht so gut erreichbar und scheidet deshalb unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung für die hier betrachteten Ortsteile aus.

Das nächste Nahversorgungszentrum gemäß beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist das Zentrum Silberhöhe an der Wilhelm-von-Klewiz-Straße.

5. Standortbeschreibung

Im folgenden werden die drei o. g. Standorte näher beschrieben.

5.1 Ortslage Ammendorf - Merseburger Straße/Florian-Geyer-Platz

In dem Bereich um das alte Ammendorfer Rathaus an der Merseburger Straße besteht die höchste Ladendichte in dem Stadtbereich. Allerdings handelt es sich jeweils um kleinere Läden bis 200 m² VKF. Neben der Saalesparkasse befinden sich Einzelhandelsgeschäfte im Erdgeschoss wie z. B. eine Schuhboutique, ein Matratzen Factory Outlet, ein Getränke+Geschenkemarkt, ein Raumausstatter, eine Drogerie. Ein größerer strukturprägender Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb fehlt in dem Bereich. Lidl und Netto befinden sich ca. 0,4 km vom Ortskern entfernt.

Im Ortskern besteht über eine Bushaltestelle am Florian-Geyer-Platz (Bus 24) und eine Straßenbahnhaltstelle (Straßenbahnlinie 5) Zugang zum öffentlichen Nahverkehr. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum gibt es nur in den Seitenstraßen der Merseburger Straße. Neben dem Einzelhandelsbesatz ist auch das Dienstleistungsangebot (Stickerie, Apotheke, Eisdielen etc.) nur wenig ausgeprägt.

Es gibt eine Potenzialfläche für die Ansiedlung weiterer, auch größerer, Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung am alten Rathaus in Ammendorf unmittelbar an der Merseburger Straße. Das Grundstück des Rathauses ist dafür jedoch zu klein, so dass für eine Entwicklung ein weiteres im rückwärtigen Bereich gelegenes Grundstück benötigt würde.

Die Nutzung der Fläche für eine Einzelhandelsentwicklung wäre nur möglich, wenn das Rathaus abgerissen würde. Das Gebäude steht zzt. leer, Denkmalschutz besteht nicht. Dennoch wäre dies aus städtebaulicher Sicht mit einem Verlust der Raumkante verbunden.

Auf dem Grundstück befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Das Grundstück liegt auch nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster ist das Flurstück 95/26 als Verdachtsfläche (ehem. Dachpappenwerk) gekennzeichnet.

Das in eine Entwicklung einzubeziehende Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, dem kleineren Rathausgrundstück und dem dahinter liegenden größeren Grundstück. Es handelt sich dabei um die Gemarkung Ammendorf, Flur 3, Flurstücke 1449 und 95/26.

Die Grundstücke sind beide trapezförmig geschnitten. Das zur Merseburger Straße orientierte Flurstück 1449 verfügt über eine Größe von 2.266 m² Fläche. Es befindet sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Das in Privatbesitz befindliche Flurstück 95/26 hat eine Fläche von 4.934 m². Es ist z. T. noch bebaut. Bisherige Versuche von Projektentwicklern, das Grundstück für eine Einzelhandelsentwicklung zu mobilisieren, sind nach deren Aussage gescheitert.



STADT HALLE (SAALE), GESCHÄFTSBEREICH II, FACHBEREICH PLANEN halle.saale.de

Zusammengefasst:

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> • durch städteräumliche Lage und Funktion als Ortskern höhere Attraktivität für Einzelhandel • Lage an stark befahrener Bundesstraße kann Streuumsätze generieren • sehr gute ÖPNV-Anbindung • ein Grundstück im Eigentum der Stadt (Halle) 	<ul style="list-style-type: none"> • geringes Dienstleistungsangebot im näheren Umfeld • Nahversorger (Lidl, Aldi, Netto) im Umkreis von ca. 1,1 km vorhanden • Bestandsbebauung (Abbruch, Verlust der Raumkante) • Grundstück der Stadt nicht ausreichend für Projekt, Nachbargrundstück zwingend erforderlich • Altlastenverdacht • Zuwegung per Auto nur mit Aufwand für die Liegenschaft herzustellen

5.2 Grundstück nördlich der Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der Merseburger Straße

Etwa 600 m nördlich des Florian-Geyer-Platzes in Ammendorf liegt eine Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der Merseburger Straße (Bundesstraße 91). Westlich davon erstreckt sich ein Siedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Nördlich schließt an diese Einzelhandelsagglomerationsfläche eine derzeit unbebaute Fläche zwischen Kurt-Wüsteneck-Straße und Am Sommerbad an, die aus zwei Flurstücken mit verschiedenen Eigentümern besteht. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Gemarkung Ammendorf, Flur 2, Flurstücke 2446 und 2419.

Beide Flurstücke sind nahezu rechteckig geschnitten. Das Flurstück 2419 verfügt über ca. 2.528m² Fläche, das Flurstück 2446 über ca. 11.831m². Zusammen verfügen die Flurstücke über eine Größe von 14.359 m² Fläche.

Die südlich angrenzende Einzelhandelsagglomeration beinhaltet u. a. einen ALDI, einen KIK-Markt und einen Getränkemarkt (Getränkequelle). Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche in dem komplex ca. 1.700 m², wovon derzeit aber nur rund 1.500 m² genutzt werden.



Im Umfeld des Standortes befinden sich vereinzelt Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern (z. B. Sanitätshaus und Orthopädietechnik, Aquaristik, Imbiss, Futteroase, Apotheke, Lightech). Ein Ärztehaus befindet sich ca. 100 m nördlich des Standortes (Merseburger Straße 383). In ca. 1,1 km Entfernung liegen der Lidl- und der Netto-Markt.

Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen könnten durch einen Vollversorger im Lebensmittelbereich komplettiert und die Nahversorgung dadurch auch qualitativ aufgewertet werden.

Der Standort ist zwar überwiegend autokundenorientiert, kann aber auch mit dem ÖPNV gut erreicht werden. Die Straßenbahnhaltestellen Am Sommerbad und Kurt-Wüsteneck-Straße (Straßenbahnlinie 5) befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso die Bushaltestelle der Linie 24 Südstadt-Osendorf.

Auf dem Grundstück befindet sich keine Bestandsbebauung und auch kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster besteht kein konkreter Hinweis auf einen Altlastenverdacht.

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“, der Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes regelt. Festgesetzt wurden u. a. Gewerbegebiet und eine GRZ von 0,8. Der Bebauungsplan lässt bereits eine Einzelhandelsnutzung durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m² VKF zu. Lebensmittelmärkte sind ausgeschlossen. Damit wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> • räumliche Nähe zu Einzelhandelsagglomeration erhöht Attraktivität im engeren Standortumfeld • ausreichend Entwicklungsfläche vorhanden • Lage an stark befahrener Bundesstraße kann Streuumsätze generieren • sehr gute ÖPNV-Anbindung im Radius von ca. 150 m • keine Bestandsbebauung • Lage angrenzend an einen Wohn-/Siedlungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • geringes Dienstleistungsangebot im näheren Umfeld • Nahversorger (Lidl, Netto) im Umkreis von ca. 1,1 km vorhanden • Lage im B-Plan-Gebiet, dessen Festsetzungen derzeit großflächigen und Lebensmitteleinzelhandel ausschließen • zwei Flurstücke mit verschiedenen privaten Eigentümern

5.3 Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots auf der Ostseite der Merseburger Straße (Merseburger Straße 401)

Dieses Grundstück ist in vielen Punkten, insbesondere hinsichtlich Lage und Nutzungen im Umfeld, mit dem auf der Westseite der Merseburger Straße vergleichbar, da die beiden Grundstücke sich etwas versetzt gegenüberliegen. Das Grundstück umfasst in der Gemarkung Ammendorf, Flur 3, das Flurstück 1336. Das Flurstück verfügt über eine Größe von 16.090 m² Fläche. Es handelt sich um das ehemalige Straßenbahndepot und ist im Besitz der Halleschen Verkehrs AG (HAVAG).

Der Standort liegt an der Hauptverkehrsstraße Merseburger Straße (Bundesstraße 91). Es gibt eine direkte Zufahrt von der Merseburger Straße auf das Grundstück.

Im Umfeld des Standortes befinden sich vereinzelt Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss von Wohn- und Geschäftshäusern (z. B. Sanitätshaus und Orthopädietechnik, Aquaristik H. Wagner, Imbiss, Futteroase, Apotheke, Lightech). Ein Ärztehaus befindet sich ca. 250 m nördlich des Standortes (Merseburger Straße 383). In ca. 1,1 km Entfernung sind der Lidl- und der Netto-Markt zu finden.



STADT HALLE (SALE), GESCHÄFTSBEREICH II, FACHBEREICH PLANEN

hallesat

Der Standort ist zwar überwiegend autokundenorientiert, kann aber auch mit dem ÖPNV gut erreicht werden. Die Straßenbahnhaltestellen Am Sommerbad und Kurt-Wüsteneck-Straße (Straßenbahnlinie 5) befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso die Bushaltestelle der Linie 24 Südstadt-Osendorf.

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht mehr genutztes Straßenbahndepot in einem schlechten baulichen Zustand und weitere Gebäude, die überwiegend zu Lagerzwecken genutzt wurden bzw. durch die Verkehrswacht Halle für Schulungszwecke.

Es besteht kein Denkmalschutz. Auf dem Grundstück befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Nach Auskunft aus dem Altlastenkataster

ist die Liegenschaft als Verdachtsfläche (ehem. Bahndepot) gekennzeichnet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“, der Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes regelt. Festgesetzt wurden u. a. Gewerbegebiet und eine GRZ von 0,8. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan lässt bereits eine Einzelhandelsnutzung durch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m² VKF zu. Lebensmittelmärkte sind ausgeschlossen. Damit wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none">• räumliche Nähe zur Einzelhandelsagglomeration erhöht Attraktivität im engeren Standortumfeld• ausreichend Entwicklungsfläche vorhanden• Lage an stark befahrener Bundesstraße kann Streuumsätze generieren• sehr gute ÖPNV-Anbindung im Radius von ca. 150m• Grundstücke im Eigentum eines Eigentümers und verfügbar	<ul style="list-style-type: none">• geringes Dienstleistungsangebot im näheren Umfeld• Nahversorger (Lidl, Netto) im Umkreis von ca. 1,1 km vorhanden, ALDI gegenüber• Lage im B-Plan-Gebiet, dessen Festsetzungen derzeit großflächigen und Lebensmitteleinzelhandel ausschließen• Bestandsbebauung• Altlastenverdacht

6. Ergebnis der Untersuchung

Zu untersuchen war, ob sich im südöstlichen Stadtbereich ein Nahversorgungszentrum für die Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf sowie die Rosengartensiedlung einordnen lässt und welcher Standort dafür geeignet ist.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf grundsätzlich möglich ist. Der Stadtrat kann durch Beschluss festlegen, welche Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln sind. Dabei können auch Standorte als zu entwickelnde bzw. neu zu schaffende zentrale Versorgungsbereiche festgelegt werden, die die Voraussetzungen dafür angesichts des gegenwärtigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes noch nicht aufweisen. Der Standort ist zu entwickeln. Dazu muss die Stadt Halle (Saale) das am 30.10.2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept ändern.

Von den drei untersuchten Standorten hat sich der aufgrund seiner integrierten Lage prioritär dafür in Betracht kommende Ortskern von Ammendorf als weniger geeignet erwiesen, da die für die Entwicklung notwendigen Flächen, z. B. für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes, nicht vorhanden bzw. nicht ausreichend und schwer mobilisierbar sind. Zudem ist die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr problematisch. Ohne einen größeren Magnetbetrieb aber kann der gewünschte Effekt, die Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ (Vollversorger), nicht erreicht werden.

Die beiden anderen betrachteten Standorte an der Merseburger Straße sind diesbezüglich wesentlich geeigneter. Obwohl nicht unmittelbar in der Ortslage gelegen, sind die Standorte bezogen auf den betrachteten Einzugsbereich sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, auch aus den Randlagen Osendorf und Radewell. Sie verfügen über ausreichend Flächen für eine Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum für die rund 9.000 EW in

dem Stadtbereich. Hinzu kommen die Pendler auf der Merseburger Straße, durch die Streuumsätze generiert werden können.

Das unbebaute Grundstück auf der Westseite der Merseburger Straße grenzt an Wohnbereiche an, ist also im Hinblick auf eine fußläufige Erreichbarkeit geeigneter. Der bereits vorhandene Einzelhandelsstandort kann durch einen Vollversorger im Lebensmittelbereich ergänzt werden. Für das größere der beiden Grundstücke lagen bereits Anfragen für eine Standortentwicklung vor.

Das auf der Ostseite der Merseburger Straße gelegene ehemalige Straßenbahndepot ist im Unterschied zu dem Grundstück auf der Westseite mit verschiedenen Gebäuden bebaut. Dafür befindet sich das Grundstück im Besitz nur eines Eigentümers, der einer Entwicklung positiv gegenübersteht.

Für die noch auf dem Grundstück befindlichen Zwischennutzungen wird es Lösungen geben, so dass diese keine Hemmnisse darstellen. Für die Verkehrswacht gibt es einen Ersatzstandort. Durch die Nachnutzung kann ein städtebaulicher Missstand, das seit Jahren leerstehende und allmählich verfallende ehemalige Straßenbahndepot, beseitigt werden. Mit einem Neubau an dem Standort, gegebenenfalls unter Einbeziehung bestehender Gebäude- teile, kann ein Beitrag zur Aufwertung des Stadteingangsbereichs Ammendorf geleistet werden.

Als künftiger zentraler Versorgungsbereich sind die beiden Standorte an der Merseburger Straße gleichermaßen geeignet. In beiden Fällen ist aber eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 in Verbindung mit einer parallel dazu durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Notwendig ist die Entscheidung für einen als zentralen Versorgungsbereich zu entwickelnden Standort. **Die Stadtverwaltung favorisiert den Standort des ehemaligen Straßenbahndepots aus städtebaulichen Gründen, und aufgrund der Verfügbarkeit des Standortes.** Beide Standorte an der Merseburger Straße als zentrale Versorgungsbereiche zu entwickeln, wäre für den zu versorgenden Einzugsbereich, schon bezogen auf die Grundstücksflächen, überdimensioniert.

Anlage:

- Tabelle Standortvergleich für ein Nahversorgungszentrum im Bereich Ammendorf