

## Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

#### - Beschluss zur öffentlichen Auslegung -

#### 1. Anlass der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat im Oktober 2013 (Beschluss Nr. V/2013/11902) 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.

#### 2. Ergebnisse des Prüfauftrages und Standortvergleich

Der Standortvergleich und seine Ergebnisse sind Inhalt der **Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich** (Vorlage Nr. V/2014/12940).

Die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf ist danach grundsätzlich möglich. 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. Solch ein Standort ist dann durch geeignete Maßnahmen zu entwickeln, vorausgesetzt, er verfügt über das erforderliche Flächenpotenzial.

Hinsichtlich der Frage, welcher Standort im südöstlichen Stadtbereich künftig als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen werden soll, wurden drei Standorte untersucht.

Der aufgrund seiner integrierten Lage prioritär dafür in Betracht kommende **Ortskern von Ammendorf** hat sich nicht als 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, etwas nördlich des Ortskerns gelegen, sind diesbezüglich geeigneter. Sie sind sehr gut mit dem ÖPNV erreichbar, auch aus den Randlagen Osendorf und Radewell. Beide Standorte 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, was für die fußläufige Erreichbarkeit von Vorteil ist. Der bereits vorhandene

Einzelhandelsstandort an der Merseburger Straße mit ALDI und KIK kann durch einen Vollversorger im Lebensmittelbereich ergänzt werden. Für das größere der beiden Flurstücke, die das Grundstück bilden, 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 wurden Lösungen gefunden, so dass diese Nutzungen keine Hemmnisse für eine Einzelhandelsentwicklung darstellen. Für die Verkehrswacht gibt es einen Ersatzstandort an der Berliner Brücke. Durch die Nachnutzung des Straßenbahndepots kann ein städtebaulicher Missstand, z. B. durch Neubau, gegebenenfalls unter Einbeziehung bestehender Gebäudeteile, beseitigt werden.

Als künftiger zentraler Versorgungsbereich sind die beiden Standorte an der Merseburger Straße grundsätzlich geeignet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 schließen derzeit zentrenrelevanten Einzelhandel an den Standorten aus. In beiden Fällen wäre also eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 in Verbindung mit einer parallel dazu durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die Stadtverwaltung favorisiert den Standort des ehemaligen Straßenbahndepots aus städtebaulichen Gründen und der Verfügbarkeit des Standortes. 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 Gebäudeteile, kann ein Beitrag zur Aufwertung des Städteneingangsbereichs Ammendorf geleistet werden. (Siehe dazu auch den Standortvergleich in der „Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich“).

### **3. Der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots in Ammenorf an der Merseburger Straße**

Das Grundstück umfasst in der Gemarkung Ammendorf, Flur 3, das Flurstück 1336 östlich der Merseburger Straße. Das Flurstück verfügt über eine Größe von 16.090 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um das ehemalige Straßenbahndepot und ist im Besitz der Halleschen Verkehrs AG (HAVAG).

Auf dem Grundstück befinden sich ein nicht mehr genutztes Straßenbahndepot in einem schlechten baulichen Zustand und weitere Gebäude, die überwiegend zu Lagerzwecken genutzt wurden. Es besteht kein Denkmalschutz.

Die Schachtstraße bildet überwiegend die nördliche, die Karl-Peter-Straße die südliche, die Merseburger Straße die westliche und die Leo-Herwegen-Straße die östliche Begrenzung. 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 (derzeit im Umbau) befindet sich ca. 250 m nördlich des Standortes (Merseburger Straße 383).

Insgesamt gesehen ist das Umfeld des Standortes durch eine Mischnutzung geprägt, zu der auch verschiedene Gewerbebetriebe zählen, welche zum großen Teil dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auf der Westseite der Merseburger Straße eine kleinere Einzelhandelsagglomeration bestehend im Wesentlichen aus einem Lebensmittel-discounter, einem Textilfachmarkt und einem Getränkemarkt und insgesamt rund 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots ist, wenn auch nicht im Kernbereich der Ortslage Ammendorf verortet, der ca. 500 m entfernt ist, städtebaulich integriert. Er besitzt einen räumlichen Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes wohnen rund 3.000 Einwohner, so dass ein entsprechendes einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial vorhanden ist. Zum Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches gehören im Wesentlichen die Ortslagen und Siedlungen des südöstlichen Stadtbereiches mit insgesamt rund 9.000 Einwohnern, davon rund 6.700 in der Ortslage Ammendorf.

Fußläufig und vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort sehr gut erreichbar. Unmittelbar vor dem Grundstück befindet sich die Haltestelle der Straßenbahn (Kurt-Wüsteneck-Straße), die mit der Buslinie 24 verknüpft ist, die zwischen Südstadt und den Ortslagen Radewell und Osendorf verkehrt und den Standort damit auch für die Einwohner dieser letztgenannten Ortslagen erreichbar macht. Der Kernbereich der Ortslage Ammendorf ist nur eine Haltestelle von dem Standort des ehemaligen Straßenbahndepots entfernt. Durch die Lage an der Merseburger Straße ist der Standort für Pkw-Kunden und für den Anlieferverkehr gut erschlossen.

Der Standort bietet aufgrund seiner Größe ausreichend Potenzial, um Ansiedlungen aufzunehmen, die im Ergebnis einer entsprechenden Projektentwicklung zur Gewährleistung der Funktionen eines Nahversorgungszentrums beitragen können. Es ist nicht auszuschließen, dass eine höhere Frequentierung dieses Standortes aufgrund der neuen Nutzungen auch für den Bereich um den Florian-Geyer-Platz in Ammendorf einen Entwicklungsschub bedeutet.

#### **4. Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ammendorf**

Entsprechend den Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots nicht isoliert betrachtet werden. Die im Umfeld vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen müssen ebenfalls berücksichtigt werden, insbesondere die Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der Merseburger Straße. In der Summe ergeben sich auf diese Weise Betriebe mit rund 1.900 m<sup>2</sup> VKF im Bestand. Die Einzelhandelsagglomeration umfasst davon den größten Teil, nämlich ca. 1.700 m<sup>2</sup> VKF.

Der Abgrenzungsvorschlag für den zentralen Versorgungsbereich, der Bestandteil des als Anlage beigefügten Steckbriefs für das Nahversorgungszentrum Ammendorf ist, geht deshalb über das Grundstück des Straßenbahndepots hinaus und bezieht folgerichtig die Bestandnutzungen mit ein.

Die Brachfläche nördlich der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration westlich der Merseburger Straße in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen, würde allerdings den Bedarf eines Nahversorgungszentrums angesichts der Zahl der zu versorgenden Einwohner in dem Stadtbereich deutlich überschreiten. Deshalb wurde dieser Bereich ausgeklammert.

#### **5. Empfehlungen zum Nutzungsprofil und zur Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum**

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

Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung sind ergänzend auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentralen Versor-

gungsbereichen möglich, sollten sich dann aber der Nahversorgungsfunktion unterordnen.

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

Die Größe der Verkaufsfläche muss sich an der Größe des Einzugsbereiches des Nahversorgungszentrums und der in diesem Einzugsbereich lebenden Einwohnerzahl orientieren. Die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen und der Nutzungen ist deshalb gutachterlich nachzuweisen.

## **6. Schritte zur Schaffung von Planungsrecht zur Entwicklung des Standortes**

Nach der Beschlussfassung zur Öffentlichkeitsbeteiligung zu der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes müssen die Akteure des Einzelhandels und die Kammern in Halle, die in die Erarbeitung des Konzeptes einbezogen waren, sowie die Anwohner und eventuell Betroffene gehört werden.

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung und der Abwägung der zu dieser Änderung eingegangenen Stellungnahmen wird, sofern z. B. infolge der Auslegung nicht Gründe entgegenstehen, das Nahversorgungszentrum Ammendorf in das zu beschließende Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgenommen. Im ersten Quartal 2015 kann der Stadtrat den dafür erforderlichen Beschluss fassen.

Da das ehemalige Straßenbahndepot an der Merseburger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 liegt, der derzeit noch andere Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels trifft, muss dieser Bebauungsplan im Anschluss an die Konzeptänderung geändert werden. Das zulässige Sortimentsspektrum muss um nahversorgungsrelevante Sortimente erweitert werden. Gleichzeitig wird eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich sein. Im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Dieser stellt derzeit den Bereich, in dem das ehemalige Straßenbahndepot liegt, als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Erforderlich wäre aber eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, um der geplanten Entwicklung Rechnung zu tragen.

Die Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes können ebenfalls im ersten Quartal 2015 gefasst werden.

## **7. Familienverträglichkeitsprüfung**

Im Rahmen der Familienverträglichkeitsprüfung (Jour fixe vom 21.09.2011) wurde das gesamte Einzelhandels- und Zentrenkonzept als familienverträglich beurteilt. Insbesondere mit der Einbeziehung von Bürgern in den Prozess der Konzepterarbeitung durch unterschiedliche Beteiligungsmethoden, u. a. Befragungen, und die öffentliche Auslegung des Konzeptes wurde und wird den Kriterien an eine familienverträgliche Stadtentwicklung Rechnung getragen. Somit können die unterschiedlichsten Ansprüche der Einzelhändler und anderen Gewerbetreibenden mit den Forderungen der Einwohner erfasst und abgeglichen werden und in das Konzept einfließen.

Die Änderung des Konzeptes führt mit der Aufnahme eines weiteren Nahversorgungszentrums zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Versorgung im Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf und ist damit ebenfalls als familienverträglich einzustufen.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

Mit der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf wird die Voraussetzung geschaffen, die Nahversorgungssituation insbesondere für die Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf quantitativ, vor allem aber auch qualitativ zu verbessern. Möglich ist z. B. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes.

Mit der Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße kann zudem der im Stadteingangsbereich städtebaulich integriert gelegene und mit dem ÖPNV sehr gut erreichbare Standort aufgewertet werden.

### **Contra:**

Der Standort an der Merseburger Straße ist kein prioritär fußläufig erreichbarer Standort. In dieser Hinsicht ist die Nahversorgungsfunktion eingeschränkt. Mit der Entwicklung des Standortes für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel steht diese Fläche in dem Gewerbegebiet für eine Ansiedlung produzierenden Gewerbes nicht mehr zur Verfügung.

## **Anlagen**

Anlage 1: Steckbrief für das Nahversorgungszentrum Ammendorf mit Abgrenzungsvorschlag

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