



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00660**
Datum: 10.04.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 05.05.2015 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 27.05.2015 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27
„Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“.
2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung ist der Anlage der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung zu diesem Beschluss zu entnehmen.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27
„Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“

- Aufstellungsbeschluss -

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

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 (NVZ) in Frage kommen.

Ergebnis der Prüfung war, dass die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf grundsätzlich möglich ist. Als Standort favorisiert wird das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße, vor allem aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verfügbarkeit des Standortes. Von den 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.

Der neue Standort an der Merseburger Straße wird als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen.

Da das ehemalige Straßenbahndepot im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße“ (B-Plan 112) liegt, der derzeit noch der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entgegenstehende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels enthält, soll dieser Bebauungsplan geändert werden. Das zulässige Sortimentsspektrum soll um nahversorgungsrelevante Sortimente erweitert werden. Gleichzeitig ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig. Dieser stellt derzeit den Bereich, in dem das ehemalige Straßenbahndepot liegt, als gewerbliche Baufläche dar. Erforderlich wäre aber eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, um der geplanten Entwicklung Rechnung zu tragen.

1.2 Planungserfordernis

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig. Die für die Änderung vorgesehene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“, in dem bisher eine gewerbliche Nutzung unter Ausschluss von zentrenrelevantem und damit auch nahversorgungsrelevantem Einzelhandel festgesetzt wurde.

Zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 dahingehend zu ändern, dass eine Teilfläche des bisherigen Gewerbegebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wird.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Notwendig ist aber eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Dafür ist die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan erforderlich.

2. Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende allgemeinen Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf,
- Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel als Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 zur Ansiedlung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der halleschen Sortimentsliste.

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“ geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des Flächennutzungsplanes an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der Flächennutzungsplan vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch den Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Der Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich allein auf die Darstellung der

Bodennutzung.

Das Änderungsverfahren wird analog zum Bebauungsplan mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

4. Übergeordnete Planungen

Sowohl im **Landesentwicklungsplan** (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist gemäß den Zielen des LEP an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Diese Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben am Standort erfüllt.

Folgende weitere landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant: Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) beschlossen. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist der Industriepark Ammendorf als einer der

wichtigen Gewerbestandorte der Stadt genannt. Das ISEK wird als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) fortgeschrieben.

Die Stadt Halle (Saale) hat ihr **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** fortgeschrieben (Stadtratsbeschluss Nr. V/2013/11902 vom Oktober 2013), um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Gemäß den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossenen Ansiedlungsgrundsätzen sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an einem der drei definierten Fachmarkttagglomerationen/Sonderstandorte oder in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Der Standort in Ammendorf war keiner der genannten Kategorien zugeordnet worden. Die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf scheiterte bislang an einer dafür verfügbaren Fläche. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird dementsprechend geändert.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) ist seit 1998 gültig und weist die Merseburger Straße (Bundesstraße B 91) als Hauptverkehrsstraße aus. Mit Beschluss vom 24. Februar 2010 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, auf der Basis einer Zielüberprüfung des Leitbilds den **Verkehrsentwicklungsplan 2025** zu erstellen. Dieser liegt noch nicht vor, aber der Arbeitskreis Verkehrsentwicklungsplan 2025 hat seine Arbeit abgeschlossen und einen Abschlussbericht vorgelegt.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle sieht im **Flächennutzungsplan** (in Kraft seit dem 10.09.1998) für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor. In den Zielen zur Entwicklung des Teilraums 14 heißt es im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan u. a.:

- Im Bereich der Stadteingänge Merseburger und Regensburger Straße sollen die gewerblichen Bauflächen zugunsten einer eingeschränkten Emissionsintensität zurückgestuft werden.
- Im Bereich Ammendorf soll sich ein zentraler Bereich für die Versorgung entwickeln, der seinen Einzugsbereich nach Beesen, Radewell und Osendorf erstreckt.

Weiterhin wird im Erläuterungsbericht zum Teilraum 14, zu dem Ammendorf gehört, ausgeführt, dass die Industrieschwerpunkte in ihrem Bestand gesichert und vorrangig in diesem Bereich neue Bauflächen für das produzierende Gewerbe erschlossen werden sollen.

Der gesamte Bereich beidseits der Merseburger Straße soll auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten eingeschränkte gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Die rückwärtigen Bereiche eignen sich auch für industrielle Nutzungen mit höheren Störlwirkungen.

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Die zu ändernde Fläche liegt im Stadtteil Ammendorf, östlich der Merseburger Straße. Das Plangebiet liegt zwischen der Schachtstraße als nördlicher, der Karl-Peter-Straße als südlicher, der Merseburger Straße als westlicher und der Leo-Herwegen-Straße als östlicher Begrenzung. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage zu dieser Sachdarstellung dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Die Fläche ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112. Es handelt sich um das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots 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. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Andere Baudenkmale oder Denkmalbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft – Grundstück Schachtstraße 1a – ist eine archäologische Fundstelle bekannt.

Das Grundstück verfügt über eine direkte Zufahrt von der Merseburger Straße.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Mischnutzung und gewerbliche Nutzung geprägt. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 112 sollen weitere, vor allem gewerbliche Ansiedlungen ermöglicht werden.

Das Grundstück Eisenbahnstraße 9, ca. 600 m vom Plangebiet entfernt, wird von der Rheingas Saalegas GmbH, einem Betriebsbereich mit Grundpflichten gemäß 12. BImSchV, genutzt.

gegenwärtige Darstellung des Plangebietes im FNP: gewerbliche Baufläche

künftige Darstellung des Plangebietes im FNP: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Da der Regelungsgehalt des FNP sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung erstreckt, es sich also um eine reine Flächenplanung handelt, können Maßnahmen im FNP nicht dargestellt und demzufolge auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht werden. Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch die Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des FNP aber nicht entgegen.

Die Änderung ist die Grundlage für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtbereich Ammendorf/ Radewell/Osendorf und ist als familienverträglich einzustufen.

7. Auswirkungen der Planung

Der FNP trägt vorbereitenden Charakter. Er hat keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung. Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke.

Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im FNP nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Mit dem seit dem 16. Juni 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 sollte die Umstrukturierung und Nachnutzung des zuvor bereits überwiegend gewerblich genutzten Areals für produzierendes Gewerbe gesichert werden. Einzelhandel wurde auf Teilflächen

und bis auf Ausnahme einer Teilfläche nur unter Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente zugelassen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß Festsetzung ebenfalls nicht zulässig.

Die im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichte Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches soll im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Nahversorgung für die Einwohner in dem südöstlichen Stadtgebiet qualitativ und quantitativ verbessern. Kernsortimente sind deshalb nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Halleschen Sortimentsliste. Das Kernsortiment umfasst 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 Versorgungsbereichen möglich, sollten sich dann aber hinsichtlich der Bedeutung und des Verkaufsflächenanteils der Nahversorgungsfunktion unterordnen.

Die Festsetzungen einer Verkaufsflächenobergrenze und der zulässigen Sortimente im geänderten Bebauungsplan sollen nachteilige Auswirkungen für die Nahversorgung bzw. für die Zentrenentwicklung im Stadtgebiet verhindern.

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.

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.

Durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in diesem Teilgebiet stehen diese Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 112 die Ansiedlung produzierenden Gewerbes nicht mehr zur Verfügung.

Für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums ist die gute Erreichbarkeit des Standortes mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem motorisierten Individualverkehr von großer Bedeutung. Gleichzeitig müssen negative Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Merseburger Straße (B 91) weitgehend ausgeschlossen werden. Zugleich muss der geplante Ausbau der Merseburger Straße das neue Nahversorgungszentrum berücksichtigen.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Umweltbericht erstellt. Dabei ist die gewerbliche Vorprägung des Gebietes zu berücksichtigen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Halle (Saale). Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch einen Investor übernommen. Zur Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Sofern während des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Investor die daraus

resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

9. 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.

Der Standort ist aber durch seine integrierte Lage an der Hauptverkehrsstraße Merseburger Straße für die zur Deckung ihres Nahversorgungsbedarfes auf öffentliche Verkehrsmittel bzw. private Pkw angewiesenen Einwohner der Ortslagen Osendorf und Radewell sehr gut erreichbar.

Durch die Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße kann zudem der Städteingangsbereich städtebaulich aufgewertet werden.

Contra:

Der Standort an der Merseburger Straße ist kein prioritär fußläufig erreichbarer Standort. Für einen Standort im Ortskern von Ammendorf fehlten aber die für ein Nahversorgungszentrum notwendigen Entwicklungsflächen. Zudem ist die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr dort problematisch.

Mit der Entwicklung des Standortes an der Merseburger Straße für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel steht diese Fläche in dem Gewerbegebiet für eine Ansiedlung produzierenden Gewerbes nicht mehr zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1 Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich der FNP-Änderung für das Nahversorgungszentrum Ammendorf (M. 1:10.000)