

## **Anlage 2 zur Beschlussvorlage zur 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – Nahversorgungszentrum Ammendorf/ Abwägung der Anregungen und Hinweise**

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), 1. Änderung - Nahversorgungszentrum Ammendorf**

#### **Abwägung der Anregungen und Hinweise**

##### **Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bezüglich der Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2014/12939). Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf zur 1. Änderung vom 24.11.2014 bis zum 23.12.2014 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, 06108 Halle (Saale), im 5. Obergeschoss öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden mit Schreiben vom 13.11.2014 Nachbargemeinden, der Eigentümer, ausgewählte Träger öffentlicher Belange und Akteure des Einzelhandels, die bereits in die Erarbeitung des Konzeptes einbezogen waren, beteiligt.

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gibt es keine.

Von den acht beteiligten Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange und Akteuren haben sechs eine Stellungnahme abgegeben.

Keine Stellungnahme abgegeben haben die Gemeinde Schkopau und die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau.

Die HAVAG als Eigentümer des Grundstückes des ehemaligen Straßenbahndepots hat der Einbeziehung ihres Grundstückes in das neu auszuweisende Nahversorgungszentrum Ammendorf zugestimmt.

Regionalplanerische Belange werden laut Regionaler Planungsgemeinschaft nicht berührt. Auch die Gemeinde Kabelsketal sieht ihre Belange nicht berührt.

Das Landesverwaltungsamt, die City-Gemeinschaft und der Handelsverband Sachsen-Anhalt haben in ihren Stellungnahmen Bedenken und Hinweise abgegeben, die in die Abwägung eingestellt wurden.

Das Landesverwaltungsamt weist auf eine fehlende Analyse zu den Auswirkungen des Nahversorgungszentrums Ammendorf insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Silberhöhe hin, das nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Citygemeinschaft hält die Änderung für nicht erforderlich, da Einzelhandelsbestand auf der anderen Straßenseite der Merseburger Straße vorhanden und erweiterbar sei. Das neue Zentrum würde das alte Zentrum verdrängen. Zudem wäre die 4-spurige Straße eine Barriere. Das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots solle besser der Gewerbeansiedlung dienen. Im Übrigen wird festgestellt, dass das NVZ Ammendorf keinen negativen Einfluss auf die Innenstadt haben wird. Es wird der Hinweis gegeben, dass sich die VKF-Größe am Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums orientieren soll.

Der Handelsverband sieht den Standort kritisch. Das unbebaute Grundstück gegenüber sei besser geeignet, da es an Einzelhandelsbestand und Wohnbebauung angrenzt. Der Depot-Standort sei durch eine vierspurige Straße von dem Bestand getrennt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstatus des BauGB nur für zentrale Versorgungsbereiche, nicht für dezentrale Nahversorger gilt.

Zu den drei abwägungsrelevanten Stellungnahmen im Einzelnen:

## **Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes vom 08.01.15**

### Abwägungsrelevanter Auszug aus der Stellungnahme:

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang der Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert werden, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen. (Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, Begründung zu Punkt 2.3.) In den vorgelegten Unterlagen fehlt eine Analyse, welchen Einzugsbereich das Nahversorgungszentrum Ammendorf tatsächlich abdecken wird und inwieweit dadurch die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Silberhöhe beeinträchtigt wird. Da der Standort Silberhöhe nicht nur für den Stadtteil Silberhöhe Bedeutung hat, sondern darüber hinaus für die angrenzende Ortslage Beesen, den Bereich Wörmnitz-Pfingstanger mit einem Einfamilienhausneubaugebiet, die Rosengartensiedlung und für Teile der Ortslage Ammendorf, ist zu prüfen, dass durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Ammendorf die Funktionsfähigkeit des Zentrums Silberhöhe nicht beeinträchtigt wird und somit der Status als zentraler Versorgungsbereich weiterhin gerechtfertigt ist.

### Erläuterung:

Das Nahversorgungszentrum Ammendorf soll, wie u. a. dem Stadtratsbeschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu entnehmen ist, im Wesentlichen für die Einwohner in den Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Die Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum muss sich an dem Nachfragevolumen, d. h. vor allem an der in diesem Einzugsbereich lebenden Einwohnerzahl und deren Kaufkraft unter Berücksichtigung der von Pendlern zu generierenden Streuumsätze, orientieren. Darauf wurde bereits in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung hingewiesen. Der Angebotsschwerpunkt liegt auf der Nahversorgung. Die Auswirkungen der Betriebe in dem Nahversorgungszentrum Ammendorf auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und auf Nahversorgungsbetriebe in dem Einzugsbereich sind abhängig von der Größe der Verkaufsfläche, die an dem Standort Ammendorf realisiert werden soll. Deshalb ist die Verträglichkeit der geplanten neuen Verkaufsflächen und Nutzungen in einem Auswirkungsgutachten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nachzuweisen. Die ermittelten Größen sind Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

### Entscheidungsvorschlag:

Der Hinweis wird im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

## **Stellungnahme der City-Gemeinschaft Halle vom 20.12.14**

### Auszug aus der Stellungnahme:

die geplante Änderung des EH Konzeptes sehen wir als kritisch und für nicht notwendig an. Wir begründen dies wie folgt:

1. An gleicher Stelle, andere Straßenseite befindet sich bereits Einzelhandel, der durchaus erweiterbar ist. Fraglich ist dabei wie hoch der Bedarf an zusätzlicher Nahversorgung ist. Für Ammendorf ist dieser durchaus erkennbar. Für die Ortsteile Radewell/ Osendorf bezweifeln wir dies, zumal der Standort nicht unbedingt fußläufig erreichbar ist.
2. Das geplante neue Versorgungszentrum würde mit hoher Wahrscheinlichkeit das bestehende „verdrängen“. Synergien sind an einer vierspurigen Bundesstraße kaum zu erwarten.
3. Die heute ungenutzten Flächen sollten für die dringend notwendigen Ansiedlungen von produzierenden Gewerbe und für ortsansässige Kleinbetriebe vorbehalten bleiben.
4. Die Größe der Verkaufsfläche sollte sich grundsätzlich an der Größe des Einzugsbereiches und die angrenzenden Nahversorgungs- und Nebenzentren orientieren.
5. Einen negativen Einfluss auf die Innenstadt sehen wir durch das Nahversorgungszentrum nicht.

### Erläuterung zu 1.:

Die im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf befindlichen Nahversorgungsbetriebe genügen nicht mehr den Ansprüchen an ein quantitativ, vor allem aber qualitativ ausreichendes Nahversorgungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung. Es handelt sich bei diesen Betrieben um Discounter, die nur über ein begrenztes Sortiment verfügen. Mit dem Nahversorgungszentrum soll u. a. die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes ermöglicht werden, die es derzeit in dem genannten Bereich nicht gibt. Dabei hat der Standort über Ammendorf hinaus Bedeutung für die Versorgung der Einwohner in den Ortslagen Osendorf und Radewell, da diese beiden Ortslagen zu klein sind, um eine eigenständige Nahversorgung über Supermärkte und Discounter zu tragen. Somit übernimmt der Ammendorfer Standort auch die Nahversorgungsfunktion für diese beiden Ortslagen, obwohl er für die Einwohner dort nicht fußläufig, wohl aber mit dem ÖPNV zu erreichen ist. Der Standort auf der Westseite der Merseburger Straße, der bereits für den Einzelhandel genutzt wird, ist nicht ohne weiteres erweiterbar. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt auch dort der Bebauungsplan Nr. 112. Für die Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen müsste, wie für den Standort des ehemaligen Straßenbahndepots auf der Ostseite der Merseburger Straße, der Bebauungsplan geändert werden.

Für die Standorteignung wurde eine Untersuchung durchgeführt. Diesbezüglich wird auf die Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich (Vorlage Nr. V/2014/12940) verwiesen. Die betrachteten und sich gegenüberliegenden Standorte an der Merseburger Straße sind demnach beide geeignet.

### Entscheidungsvorschlag zu 1.:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

### Erläuterung zu 2.:

Entsprechend den Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche wurden für die Standortwahl das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots und die Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der Merseburger Straße betrachtet. Beide Bereiche bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ammendorf. Die Stadtverwaltung favorisiert den Standort des ehemaligen Straßenbahndepots für den Ausbau des Nahversorgungszentrums aus städtebaulichen Gründen und aufgrund 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 Stadteingangsbereichs Ammendorf geleistet werden. Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration muss bei der Abgrenzung berücksichtigt werden, auch wenn die Merseburger Straße die beiden Standortbereiche räumlich trennt. Eine ähnliche Situation findet man z. B. auch bei anderen Nahversorgungszentren. Bestehender Einzelhandel ist bei der Abgrenzung zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit der Nutzungen in dem zentralen Versorgungsbereich wird über Bebauungspläne geregelt. Die Größe der Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum muss sich an dem Nachfragevolumen, d. h. vor allem an der in diesem Einzugsbereich lebenden Einwohnerzahl und deren Kaufkraft unter Berücksichtigung der von Pendlern zu generierenden Streuumsätze orientieren, damit die Tragfähigkeit gewährleistet ist. Damit werden zumindest aus dieser Sicht Verdrängungseffekte nicht hervorgerufen.

### Entscheidungsvorschlag zu 2.:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

### Erläuterung zu 3.:

Die Zulässigkeit der Nutzungen in dem neuen zentralen Versorgungsbereich und auf den bisher ungenutzten Flächen an der Westseite der Merseburger Straße regelt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung lässt dieser B-Plan auf diesen Flächen bereits Einzelhandel zu. Das Nutzungsspektrum muss im Zuge einer B-Planänderung für das Nahversorgungszentrum angepasst werden. Auf den nicht für das Nahversorgungszentrum in Anspruch genommenen Flächen, sei es nun östlich oder westlich der Merseburger Straße, ist nach wie vor eine Nutzung auch für produzierendes Gewerbe möglich.

### Entscheidungsvorschlag zu 3.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

### Erläuterung zu 4. und 5.:

Die Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum muss sich an dem Nachfragevolumen, d. h. vor allem an der in diesem Einzugsbereich lebenden Einwohnerzahl und deren Kaufkraft unter Berücksichtigung der von Pendlern zu generierenden Streuumsätze orientieren. Die konkreten Auswirkungen der Betriebe in dem Nahversorgungszentrum Ammendorf auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und auf Nahversorgungsbetriebe in dem Einzugsbereich sind abhängig von der Größe der Verkaufsfläche. In einem Auswirkungsgutach-

ten im Zusammenhang mit dem notwendigen Bebauungsplan für das ehemalige Straßenbahndepot ist die Verträglichkeit nachzuweisen. Durch die Begrenzung des Vorhabens auf den Nahversorgungscharakter und die Begrenzung der Verkaufsfläche im Ergebnis der Auswirkungsuntersuchung können negative Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden.

Entscheidungsvorschlag zu 4. und 5.:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

**Stellungnahme des Handelsverbandes Sachsen-Anhalt vom 19.12.14**

Abwägungsrelevanter Auszug aus der Stellungnahme:

a)

Zu 2. Ergebnisse des Prüfauftrags und Standortvergleich

Generell wird die Aussage unterstützt, dass der Stadtrat auch solche Bereiche bzw. Standorte als zentrale Versorgungsbereiche festlegen kann, die noch zu entwickeln bzw. neu zu schaffen sind.

---

Die Analyse der 3 untersuchten Standorte ist nachzuvollziehen. Jedoch wird die Schlussfolgerung der Verwaltung, dass der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots favorisiert wird, kritisch gesehen. Aus Sicht des Handelsverbandes ist das unbebaute Grundstück auf der Westseite besser geeignet. Dafür spricht die direkt an den bisherigen Einzelhandelsstandort angrenzende Lage. Zudem schließt sich unmittelbar an das Grundstück eine Wohnbebauung an, somit ist der Standort als integriert zu bezeichnen. Der von der Stadtverwaltung bevorzugte Standort ist hingegen vom aktuell vorhandenen Einzelhandelsstandort (bzw. zentralen Versorgungsbereich) durch eine vierspurige Straße mit Straßenbahn getrennt und nur in Teilbereichen von Wohnbebauung umgeben. Hinzu kommt der Fakt, dass bei dem von der Verwaltung bevorzugten Standort eine Kreuzung mitten im geplanten zentralen Versorgungsbereich liegen würde, was bei dem auf der Westseite liegenden Grundstück nicht der Fall ist. Aufgrund der Einkaufsgewohnheiten der Kunden ist äußerst fraglich, inwieweit diese Barriere akzeptiert werden würde. Dieser Fakt wurde in der Standortbewertung der Stadtverwaltung nicht ausreichend betrachtet bzw. bewertet!

---

b)

Zu 5. Empfehlungen zum Nutzungsprofil und zur Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum

Die schwerpunktmäßige Fokussierung des Standorts auf nahversorgungsrelevante Sortimente ist auch aus unserer Sicht unbedingt zu beachten. Dass die Größe der Verkaufsfläche sich an der Größe des Einzugsbereiches (und der dort vorhandenen Einwohnerzahl) orientieren soll, muss beachtet werden. Der gutachterliche Nachweis sowie die Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren sowie eventuell Nebenzentrum Südstadt) sind zwingend vorzunehmen!

---

c)

Allgemeine Anmerkung, u.a. bezogen auf die erwähnte „Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich“ (Vorlage Nr. V/2014/12940)

„Schutzstaus“ haben laut Baugesetzbuch nur die zentralen Versorgungsbereiche, indem sich Einzelhandelsvorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB nicht schädlich auf diese auswirken dürfen. Diese gesetzlich Festlegung wird auch im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept befolgt und angewandt: „Neben den bereits erwähnten Zentren, den beiden Fachmarkttagglomerationen und dem Sonderstandort existieren im halleschen Stadtgebiet zahlreiche Nahversorgungsstandorte. Diese Standorte mit mindestens einem Lebensmittelanbieter ab 400 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche stellen, in Ergänzung zu den Zentren, eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung sicher. Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund vergleichsweise geringer Verkaufsflächenangebote sind diese Standorte keine Nahversorgungszentren und damit keine zentralen Versorgungsbereiche.“ (S.74 EHVK Halle 2012, beschlossen vom Stadtrat im Oktober 2013).

Somit ist nicht nachzuvollziehen, warum in der Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die „Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich“ bei allen 3 Standorten als

---

Contra Punkt angeführt wird, dass Nahversorger (Lidl, Aldi, Netto) im Umkreis von ca. 1,1 km vorhanden sind. Hier spielt nur derjenige Nahversorger eine Rolle, der im zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) liegt. Somit ist generell die Vorgehensweise bzw. die Belastbarkeit der Standortuntersuchung der Stadtverwaltung zu hinterfragen. Bei der gutachterlichen Analyse sollte die Unterscheidung zw. „Nahversorgungsstandorten“ und „Nahversorgungszentren“ berücksichtigt werden.

---

Erläuterung zu a):

Als künftiger zentraler Versorgungsbereich sind die beiden Standorte an der Merseburger Straße gleichermaßen geeignet. Die Stadtverwaltung favorisiert den Standort des ehemaligen Straßenbahndepots für den Ausbau des Nahversorgungszentrums aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Verfügbarkeit des Standortes. Durch die Nachnutzung des Depot-Areals 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 Stadteingangsbereichs Ammendorf geleistet werden (siehe dazu auch den Standortvergleich in der „Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich“ (Vorlage Nr. V/2014/12940)).

Entsprechend den Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche bilden das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots und die Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der Merseburger Straße zusammen den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ammendorf. Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration muss bei der Abgrenzung berücksichtigt werden, auch wenn die Merseburger Straße die beiden Standortbereiche räumlich trennt. Eine ähnliche Situation findet man z. B. auch bei anderen Nahversorgungszentren. Für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind funktional die vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen ausschlaggebend. Es ist nicht erforderlich, dass der zentrale Versorgungsbereich immer eine bauliche Einheit bildet.

Entscheidungsvorschlag zu a):

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Erläuterung zu b):

Die Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum muss sich an dem Nachfragevolumen, d. h. vor allem an der in diesem Einzugsbereich lebenden Einwohnerzahl und deren Kaufkraft unter Berücksichtigung der von Pendlern zu generierenden Streuumsätze orientieren. Die konkreten Auswirkungen der Betriebe in dem Nahversorgungszentrum Ammendorf auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und auf Nahversorgungsbetriebe in dem Einzugsbereich sind abhängig von der Größe der Verkaufsfläche. In einem Auswirkungsgutachten im Zusammenhang mit dem notwendigen Bebauungsplan für das ehemalige Straßenbahndepot ist die Verträglichkeit nachzuweisen. Durch die Begrenzung des Vorhabens auf den Nahversorgungscharakter und die Begrenzung der Verkaufsfläche im Ergebnis der Auswirkungsuntersuchung können negative Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden.

Entscheidungsvorschlag zu b):

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Erläuterung zu c):

Es trifft zu, dass über die Novellierungen des Baugesetzbuches zentrale Versorgungsbereiche besonders geschützt werden. Nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll jedoch auch über ergänzende Nahversorgungsstandorte eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gesichert werden. Dies ist in die Betrachtung einzustellen.

Entscheidungsvorschlag zu c):

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

## Übersicht Beteiligung von Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie weiteren Akteuren zur 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale)

Anschreiben vom: 13.11.2014

Ord Nr.:	Beteiligte	Datum/ Antwort	Kurzfassung Inhalt der Stellungnahme
1	Gemeinde Kabelsketal	20.11.14	Belange nicht betroffen
2	Gemeinde Schkopau	keine	
3	Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG)	05.12.14	Zustimmung
4	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau	keine	
5	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 309 Raumordnung, Landesentwicklung	08.01.15	Hinweis auf fehlende Analyse zu den Auswirkungen des Nahversorgungszentrums Ammendorf insbesondere auf das Nahversorgungszentrum Silberhöhe, das nicht beeinträchtigt werden darf
6	Regionale Planungsgemeinschaft Halle, Geschäftsstelle	18.12.14	regionalplanerische Belange stehen nicht entgegen
7	City-Gemeinschaft Halle e. V.	20.12.14	kein negativer Einfluss auf Innenstadt, Änderung ist dennoch nicht notwendig, Einzelhandelsbestand ist auf anderer Straßenseite vorhanden und erweiterbar, neues Zentrum verdrängt altes Zentrum, 4-spurige Straße als Trennung, besser Gewerbeansiedlung auf Depotfläche, VKF-Größe soll sich am Einzugsbereich orientieren
8	Handelsverband Sachsen-Anhalt	19.12.14	Standort kritisch, unbebautes Grundstück gegenüber besser geeignet, da angrenzend an Einzelhandelsbestand und Wohnbebauung, Depot-Standort durch 4 spurige Straße getrennt vom bestehenden EH: Barrierewirkung, Hinweis auf Schutzstatus nur für zentrale Versorgungsbereiche, nicht für dezentrale Nahversorger