



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00583**
Datum: 21.05.2015
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: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), 1.
Änderung/Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage 2 der Zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf wird zugestimmt.

2. Der Stadtrat beschließt die Änderung des am 30.10.2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. V/2013/11902) bezüglich der Ausweisung des Nahversorgungszentrums Ammendorf mit der in dem Steckbrief vorgeschlagenen Abgrenzung, der der Zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung zu diesem Beschluss als Anlage 1 beigelegt ist.

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

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)

1. Änderung - Nahversorgungszentrum Ammendorf - Beschluss -

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. Verfahrensverlauf und Abwägung der Stellungnahmen

Der Standortvergleich wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich (Vorlage Nr. V/2014/12940) zu entnehmen.

Die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf ist danach grundsätzlich möglich. Favorisiert wird der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots einmal 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 Städteingangsbereichs Ammendorf geleistet werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 den Entwurf der 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 Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 Nachbargemeinden, der Grundstückseigentümer, ausgewählte Träger öffentlicher Belange und Akteure des Einzelhandels, die bereits in die Erarbeitung des Konzeptes einbezogen waren, beteiligt.

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gab es keine.

Von den acht angeschriebenen Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange und Akteuren haben ~~sechs~~ **sieben** eine Stellungnahme abgegeben.

Keine Stellungnahme abgegeben ~~haben~~ **hat** die Gemeinde **Schkopau. Die Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau ist aus postalischen Gründen nicht in der Stadtverwaltung Halle eingegangen. Die Stadtverwaltung wurde nunmehr am 18.05.2015 von der IHK darüber informiert, dass diese eine Stellungnahme mit Datum vom 17.12.2014 abgegeben hat. Die Stellungnahme wurde**

per E-Mail zugesandt. Der Inhalt dieser Stellungnahme wird in der Anlage 2 widergegeben. Die IHK stimmt der Ausweisung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf grundsätzlich zu, lehnt aber den dafür ausgewählten Standort, das ehemalige Straßenbahndepot auf der Ostseite der Merseburger Straße, ab. Der Standort auf der Westseite der Merseburger Straße wird hingegen favorisiert. Eine gesonderte Abwägung war aufgrund der Kürze der Zeit nicht mehr möglich. Die Einwendungen der IHK entsprechen jedoch denen der City-Gemeinschaft und des Handelsverbandes Sachsen-Anhalt, die in deren Stellungnahmen geäußert wurden. Auf die zu diesen Stellungnahmen vorgenommene Abwägung, die Gegenstand der Vorlage Nr. VI/2015/00583 ist, wird verwiesen.

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 geäußert, die in die Abwägung eingestellt wurden. Sie führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planungen. Einzelheiten zur Abwägung sind der Anlage 2 zu dieser Sachdarstellung und Begründung zu entnehmen.

3. 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 m² VKF im Bestand. Die Einzelhandelsagglomeration umfasst davon den größten Teil, nämlich ca. 1.700 m² VKF.

Der zentrale Versorgungsbereich geht deshalb über das Grundstück des Straßenbahndepots hinaus und bezieht folgerichtig die Bestandnutzungen mit ein (siehe Anlage 1 Steckbrief für das Nahversorgungszentrum Ammendorf).

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.

4. 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 Zentrenkonzeptes 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 Versorgungsbereichen 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 in einem Auswirkungsgutachten nachzuweisen.

5. 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.

6. 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 Stadteingangsbereich 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: Steckbrief für das Nahversorgungszentrum Ammendorf

Anlage 2: Abwägung der Anregungen und Hinweise