



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02334**
Datum: 12.01.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|---------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 07.02.2017 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 22.02.2017 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ in der Fassung vom 07.12.2016 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ in der Fassung vom 07.12.2016 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf
- Merseburger Straße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und – erfordernis

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.

Der neue Standort an der Merseburger Straße wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2015 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.

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.

Der Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde ebenfalls in der Stadtratssitzung am 27.05.2015 gefasst.

Der Vorhabenträger, die Primus Fünfte Immoinvest Berlin GmbH (Oranienburger Straße 3 10178 Berlin - c/o Zehentner & Seidel Immobilienges. mbH - Goetheplatz 8a, 99423 Weimar) trat im Oktober 2011 an die Stadt Halle mit der Bitte um Einleitung eines Planverfahrens zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums (REWE-Markt mit ergänzendem Drogeriemarkt) heran. Zwischen 2012 - 2013 konnten grundlegend die Voraussetzungen (Überarbeitung Zentrenkonzept) zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf geschaffen werden.

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.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit mittels planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, unter Beachtung örtlicher und gesetzlicher Vorgaben, geregelt. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wird das bestehende Planungsrecht ersetzt. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 10.9.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 außer Kraft. Falls der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 aus nicht zu erwartenden Gründen seine Rechtskraft verliert, lebt der darunterliegende Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Ammendorf und hat eine Größe von ca. 1,5 Hektar.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südlich an die Schachtstraße angrenzenden, bebauten Flächen, im Süden durch die Karl-Peter-Straße sowie eine Wohnbebauung, im Westen durch die Merseburger Straße und teilweise vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße begrenzt.

3. Planungsziele und -zwecke

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

Nutzungsarten- und Ziele:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf (§ 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB),
- Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf max. 3.500 m² und Schwerpunktsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf der Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse zum Schutz bestehender Versorgungsgebiete.

Verkehrerschließung:

- Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Merseburger Straße
- Realisierung einer Verkehrsanbindung der Planfläche unter Beachtung der Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer und der bestehenden Verkehrsbedingungen in enger Abstimmung mit dem bis zum Jahr 2019 geplanten grundhaften Ausbau der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprogramms
- Kennzeichnung einer Hauptfußwegeverbindung auf der Planfläche von der Merseburger Straße bis zum Nahversorger zur Vermeidung von Gefährdungen

Grünplanung:

- Entsiegelung von Teilflächen und Entwicklung neuer Grünflächen/Grünstrukturen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes)
- Erhalt bzw. Schaffung straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang der Merseburger Straße und der Karl-Peter-Straße

Umweltbelange

- Festlegen von Maßnahmen zur ökologischen Bauüberwachung und Baubegleitung (z.B. Bauzeitenbeschränkungen für Gehölzrodung und Gebäudeabriss, Kontrolle auf Vorkommen artenschutzrelevanter Arten im Bereich abzureißender Gebäude, insbesondere Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen)
- Sparsamer Umgang mit Boden (Bebauung von überwiegend bereits versiegelten Flächen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, Auswirkungen auf Boden und Wasser)
- Sachgerechter Umgang mit Böden und insbesondere Altlasten (Entsorgung belasteter Böden und Baustoffe, Bodenschutzmaßnahmen gegen Verdichtung und Verunreinigungen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) und lit. e) BauGB, Auswirkungen auf Boden und Wasser, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern)
- Vermeidung negativer Auswirkungen von Immissionen (insbesondere Lärm) auf benachbarte Wohngebiete (E: Lärmgutachten, Festsetzungen zum Schallschutz) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) und lit. e) BauGB, Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit, Vermeidung von Emissionen)

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) erstellt.

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Halle abgestimmter Plan eines Vorhabenträgers zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen, wie sie im städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) zwischen Gemeinde und Vorhabenträger ausgehandelt werden können.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sind gegeben:

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und dem Vorhabenträger geregelt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB i.v.m. § 2a BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Dementsprechend wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat vom 7. März 2016 bis zum 31. März 2016 im technischen Rathaus ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 17. März 2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es keine

Anregungen oder Hinweise.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erklärte die Mehrzahl der Beteiligten in ihren Stellungnahmen ihre Zustimmung zu der Planung bzw. wies darauf hin, dass ihre Belange nicht berührt seien. Es gab u. a. Hinweise auf zu beachtenden Leitungsbestand, einzuhaltende Abstände und Meldepflichten. Diese Hinweise wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung ergänzt.

Stellungnahmen mit Anregungen gaben die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) und das Referat 44, Sicherung der Landesentwicklung, Raumbeobachtung, Raumordnungskataster, des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) ab.

Die IHK begrüßte zwar die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Halle-Ammendorf, sprach sich jedoch gegen den gewählten Standort aus, da diese Fläche für das produzierende Gewerbe verlorengeht. Die IHK zweifelte zudem an, dass sich der Standort in das Umfeld integrieren lässt. Die beiden Teile des Nahversorgungszentrums auf der Ost- und auf der Westseite der Merseburger Straße würden solitär agieren und es stünde zu befürchten, dass der Standort auf der Westseite aufgegeben wird.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) weist sowohl die schon vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auf der Westseite der Merseburger Straße als auch die geplante Fläche auf der Ostseite zusammen als Nahversorgungszentrum aus. Das vorhandene Angebot auf der Westseite ist nicht ausreichend, um eine qualitätsvolle Nahversorgung abzusichern. Deshalb ist die Ergänzung erforderlich. Auf dem neuen Standort sollen u. a. ein Lebensmittelvollversorger und ein Drogeriemarkt entstehen. Der Standort ist durch seine integrierte Lage an der Hauptverkehrsstraße Merseburger Straße, gut angebunden auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, für die Einwohner von Ammendorf, Radewell und Osendorf gut erreichbar.

Durch die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung steht das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots mit einer Fläche von 1,5 ha im Ergebnis der Änderung des B-Planes Nr. 112 für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes nicht mehr zur Verfügung. Für das Grundstück gab es aber seit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 112 im Jahr 2003 keine Nachfrage für produzierendes Gewerbe. Die Gründe dafür sind nicht bekannt. Nachgefragt sind nach den Erfahrungen der letzten Jahre aber vor allem Gewerbestandorte für Logistikunternehmen vorzugsweise in Autobahnnähe.

Der Standort an der Merseburger Straße hat aber offenbar eine Lagegunst für Handelsunternehmen. Der Bebauungsplan Nr. 112 lässt deshalb bereits seit seinem Inkrafttreten in dem Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots eine Einzelhandelsnutzung, allerdings nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m² VKF, zu. Lebensmittelmärkte waren bisher ausgeschlossen.

Dieser für Einzelhandel schon vorgesehene Standort wurde nun ausgewählt, um eine Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung in den umliegenden Stadtquartieren zu erreichen. Das Nutzungsspektrum sieht im Ergebnis des B-Plan-Verfahrens vor allem Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor.

Die Stadt lässt derzeit Flächen im Stadtgebiet auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung untersuchen mit dem Ziel, diese dann auch im FNP zu berücksichtigen. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Gewerbegebiet Halle-Ost und der Aufstellung des B-Plans Nr. 155 sollen außerdem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Das MLV sah noch nicht ausreichend begründet, dass das geplante Vorhaben den Zielen 46 bis 48 des LEP-LSA entspricht. Insbesondere betrifft dies aber das Ziel 47, wonach Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen

Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen. Diese Betriebe dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen.

In der vorliegenden Begründung wurde aufgrund der Stellungnahme des MLV die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans ausführlich begründet. Dafür konnte auf die seit Juni 2016 vorliegende Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH zurückgegriffen werden.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden mittels planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen Vorgaben zur Realisierung der Planung getroffen, die verschiedensten Prüfungen (Abstimmung mit Fachämtern, Prüfung durch Gutachten, Abstimmung mit Versorgungsunternehmen, Beachtung von übergeordneten Planungsvorgaben usw.) unterzogen wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Betrachtung der Auswirkung der Planung auf alle unter der Anlage 1 (s. § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) zum BauGB dargestellten Schutzgüter. Betrachtungen zum Schutzgut Mensch werden somit in die Bewertung integriert.

Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch die Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aber nicht entgegen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtbereich Ammendorf/ Radewell/Osendorf.

7. Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger (im vorhabenbez. B-Plan)

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 (Vorhabenträger) übernommen. Zur Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Sofern während des Bebauungsplanverfahrens 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.

Im Lebensmittel-Vollsortimenter ist die Integration eines Backshops mit Café vorgesehen. Dabei können örtliche Anbieter etabliert werden und somit eine Zweigstelle errichten.

Ein zweites Objekt wird einen Drogeriemarkt beherbergen. In einem dritten Objekt kann ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Angeboten untergebracht werden.

Insgesamt werden im Nahversorgungszentrum Ammendorf ca. 50 Arbeitsplätze durch den Vorhabenträger mit der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen geschaffen. Die Steuern der jeweiligen Unternehmen werden in der Stadt Halle entrichtet.

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.

Der Standort ist 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.

Des Weiteren wird eine innerstädtische Fläche eine Nachnutzung zugeführt und ein Flächenentzug von Außenbereichsflächen vermieden. Dem Gebot der Innenentwicklung wird gefolgt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

Durch die direkt am Standort befindlichen Haltestellen des ÖPNV (Bus, Straßenbahn) ist der Standort gut in das Netz des ÖPNV angebunden.

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:

Plan 1 Entwurf des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 112.1

Plan 2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 07.12.2016

Anlage 1 Verkehrsuntersuchung NVZ Ammendorf, Fassung vom 16.06.2016

Anlage 2 Geotechnischer Bericht NVZ Ammendorf, Fassung vom 09.12.2015

Anlage 3 Schalltechnisches Gutachten NVZ Ammendorf, Fassung vom 15.02.2016

Anlage 4 Auswirkungsanalyse NVZ Ammendorf, Fassung vom 22.06.2016