



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02507**
Datum: 15.12.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.01.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.01.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27
„Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der
Flächennutzungsplanänderung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“ in der Fassung vom 27.10.2016 einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Änderungsplanes des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 27 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht 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

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

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs -

1. Planungsanlass und -erfordernis

Im Ergebnis der Überarbeitung des im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. V/2013/11902) wurde zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung im südöstlichen Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf die Einordnung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) vorgenommen (Beschluss Nr. VI/2015/00583). Der betreffende Standort soll durch die gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als Nahversorgungsschwerpunkt für die Einwohner in diesem Stadtbereich entwickelt werden. Als Standort wurde das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße ausgewählt, da es für die Entwicklung geeignet ist, sowie aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verfügbarkeit des Standortes. Das ehemalige Straßenbahndepot wird von den Verkehrsbetrieben nicht mehr genutzt und war dem Verfall preisgegeben.

Da das Grundstück 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 B-Plan geändert werden. Es ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 112.1, mit dem der bisherige B-Plan Nr. 112 geändert werden soll, ist die 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.

2. Stand des Verfahrens

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für das FNP-Änderungsverfahren wurde am 27.05.2015 gefasst (Beschluss Nr. VI/2015/00660).

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen der Aufstellung der Änderung des FNP 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 Landschaftshaushalt ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des FNP lfd. Nr. 27 wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 4/2016 am 24. Februar 2016

ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der FNP-Änderung mit Begründung in der Zeit vom 7. März 2016 bis zum 31. März 2016 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17. März 2016 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 29. April 2016.

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

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gab es zur Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 27 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 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen einer Änderung des FNP nicht entgegen. Sie wurden, soweit für die Planung relevant, in der Begründung der FNP-Änderung 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 Gewerbegrundstücke 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 der B-Plan-Änderung 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 zur FNP-Änderung 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.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Änderung ist die Grundlage für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtbereich Ammendorf/ Radewell/Osendorf. Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch die Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des FNP aber nicht entgegen.

5. 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 wurde 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 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:

FNP-Änderung, lfd. Nr. 27, Änderungsplan (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)

Begründung zur FNP-Änderung, lfd. Nr. 27, mit Umweltbericht