



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02915**
Datum: 09.05.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	06.06.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.06.2017	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“, in der Fassung vom 16. März 2017.

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“

- Abwägung -

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 stand überwiegend leer.

Da das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/ Schachtstraße“ liegt, der derzeit noch der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entgegenstehende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels enthält, soll dieser Bebauungsplan geändert werden. Es ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112.1, mit dem der bisherige Bebauungsplan Nr. 112 geändert werden soll, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Mai 2015 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“ gefasst (Beschluss-Nr. VI/2015/00660) und gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 11/2015 am 12. Juni 2015.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“ 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 Flächennutzungsplanänderung 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17. März 2016 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 29. April 2016.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 25. Januar 2017 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“ bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/02507). Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 08. Februar 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3/2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 16. Februar 2017 bis zum 17. März 2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 26. Januar 2017 erfolgt.

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gab es zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Es liegen auch keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vor.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat sich die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau zwar für ein Nahversorgungszentrum in Ammendorf, aber gegen den gewählten Standort ausgesprochen. Als Gründe werden der Entzug gewerblich nutzbarer Fläche und negative Auswirkungen auf den schon für Einzelhandel genutzten Bereich westlich der Merseburger Straße angegeben. Diese Bedenken wurden zum Entwurf erneut vorgebracht. Sie wurden in die Abwägung eingestellt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) hat als oberste Raumordnungsbehörde in der frühzeitigen Beteiligung eine Analyse gefordert, die die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche untersucht und darstellt. Eine solche Auswirkungsanalyse wurde erstellt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben verträglich ist (Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH). Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat das MLV zugestimmt.

Hinweise anderer Träger öffentlicher Belange wurden, soweit für die Planung relevant, in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Familienverträglichkeit

Die Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplans aber nicht entgegen.

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 Ortschaften 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:

Abwägung vom 16. März 2017