



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02916**
Datum: 10.05.2017
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“
- Feststellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“, in der Fassung vom 16. März 2017.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 16. März 2017 wird gebilligt.

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“

- Feststellungsbeschluss -

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, lfd. Nr. 27, wurde als Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“, mit dem der bisherige B-Plan Nr. 112 geändert werden soll, durchgeführt. Der Flächennutzungsplan (FNP) 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 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. In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden keine Bedenken zur Planung vorgebracht. Die eingegangenen Hinweise wurden soweit für die Planung relevant in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet. Eine Planänderung ergab sich daraus nicht.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtbezirk Süd, im Stadtviertel Ortslage Ammendorf/Beesen, und hat eine Größe von ca. 1,5 Hektar. Im Westen wird das Plangebiet durch die Merseburger Straße, im Norden durch die Schachtstraße, im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße und im Süden durch die Karl-Peter-Straße begrenzt. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Neustrukturierung des Plangebietes hinsichtlich der Nutzungen als Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen im Wesentlichen mit der Zielsetzung der Errichtung eines Nahversorgungszentrums. Im Ergebnis der Flächennutzungsplanänderung soll anstelle der Gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt werden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet.

Familienverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes 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 Ortslagen 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:

Anlage 1 FNP-Änderung, lfd. Nr. 27: Änderungsplan, Stand 16. März 2017
(Planausschnitt Maßstab 1:10.000)

Anlage 2 FNP-Änderung, lfd. Nr. 27: Begründung mit Umweltbericht, Stand 16. März 2017