

Ausschuss für Stadtentwicklung

Donnerstag, 4. Mai 2017

Öffentlicher Teil

Tagesordnungspunkt 5.3

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Vorlage VI/2017/02764

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)

Beschluss des Stadtrates am 30.10.2013
(Beschluss Nr. V/2013/11902)

Datengrundlage: Bestandserfassung im Frühjahr 2010

- Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet nach Anzahl, Verkaufsflächengröße einschließlich der Leerstände (Größe dort nur bei Zugänglichkeit)
- Erhebung der Marktdaten (u. a. Zentralität, Kaufkraft, Umsätze)

Was ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept?

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Sie stehen als informelle Planungen auf einer Stufe mit anderen städtebaulichen Konzepten wie zum Beispiel dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Sie haben, auch wenn sie vom Stadtrat beschlossen sind, nicht die rechtlich verbindliche Wirkung einer Satzung, wie zum Beispiel eines Bebauungsplans. Hinsichtlich ihrer - nach erfolgtem Stadtratsbeschluss – verwaltungsinternen Bindungswirkung sind sie eher dem Flächennutzungsplan vergleichbar.

Wirkung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten

Durch den Stadtratsbeschluss erhalten die Konzepte eine Verbindlichkeit für die Verwaltung und den Stadtrat. Sie sind z. B. gemäß § 1 Abs.6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen und stellen eine wichtige Abwägungsgrundlage dar.

In gut begründeten Einzelfällen sind Abweichungen vom beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglich. Mehrfaches Abweichen stellt das Konzept aber in Frage. Deshalb sind Änderungen bzw. Fortschreibungen erforderlich, auch um auf Entwicklungen im Einzelhandel und auf geänderte stadtplanerische Zielsetzungen reagieren zu können.

Wirkung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte definieren zentrale Versorgungsbereiche (Zentren). Zentrale Versorgungsbereiche sind über das Baurecht besonders geschützt.

§ 11 (3) BauNVO: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind nur in Kerngebieten und speziellen Sondergebieten zulässig.

§ 2 (2) BauGB: Das kommunale Abstimmungsgebot muss Auswirkungen von Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche der jeweils anderen Kommune berücksichtigen.

§ 34 (3) BauGB: Von zulässigen Vorhaben im Innenbereich dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

§ 9 (2a) BauGB: Ermöglicht die Aufstellung von einfachen Bebauungsplänen u. a. zum Ausschluss von Nutzungen, die zentrale Versorgungsbereiche schädigen.

Wirkung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten

Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgt im Wesentlichen über die Bauleitplanung, d. h. zum Beispiel über die Aufstellung von Bebauungsplänen (Bebauungspläne nach § 30 BauGB und nach § 9 (2a) BauGB).

Wenn ein beschlossenes, schlüssiges, kommunales Einzelhandelskonzept vorliegt, ist der Einzelfallnachweis zentrenschädlicher Auswirkungen für die Ablehnung eines Vorhabens oder den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nicht erforderlich.

(Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007, OVG 7 A 1059/06)

Wirkung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist **Grundlage für den Schutz der definierten zentralen Versorgungsbereiche**, um schädliche Auswirkungen auf diese Zentren zu vermeiden.

Aber:

Zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche wie **der Innenstadt bedarf es des aktiven Handelns**, wie zum Beispiel City-Management, Leerstandsmanagement, City-Marketing, attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums.

Erfahrungen mit der Wirkung des Konzeptes

Vorhaben, die *positiv begleitet* wurden bzw. werden:

Entwicklung der Altstadt und des Nebenzentrums Neustadt

- Neubau SATURN/ROSSMANN/REWE in der Leipziger Straße
- Neubau REWE am Hallorenring
- geplante Änderung des VE-Plans Nr. 52, 1. Änderung „Westlicher Bereich Stadtteilzentrum Neustadt“ (NEUSTADT CENTRUM)

Erfahrungen mit der Wirkung des Konzeptes

Vorhaben, die *positiv begleitet* wurden bzw. werden:

Entwicklung und Stärkung der Fachmarkttagglomerationen und des Sonderstandortes Leipziger Chaussee (um den HEP)

- Erweiterung von MULTIPOLSTER am Sonderstandort Leipziger Chaussee (Bebauungsplan Nr. 157)
- Ansiedlung des Möbelmarktes MÖMAX in der Fachmarkttagglomeration im Gewerbegebiet Neustadt (Änderung des Bebauungsplans Nr. 1)
- Weiterentwicklung des HEP (Bebauungsplan Nr. 24, 1. Änderung)

Erfahrungen mit der Wirkung des Konzeptes

Vorhaben, die *positiv begleitet* wurden bzw. werden:

Entwicklung und Stärkung der Nahversorgungszentren

- Stärkung des Nahversorgungszentrums Büschdorf (Bebauungsplan Nr. 156)
- Stärkung des Nahversorgungszentrums Hubertusplatz, u. a. durch die Erweiterung des NETTO-Marktes (Bebauungsplan Nr. 165)
- Stärkung des Nahversorgungszentrums Vogelweide durch geplanten Um- bzw. Neubau des EDEKA-Marktes (Bebauungsplan Nr. 154)
- Errichtung des Nahversorgungszentrums Ammendorf (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 112, dafür Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Beschluss Nr. VI/2015/00583 vom 24.09.2014)

Vorhaben, die ***positiv begleitet*** wurden bzw. werden:

Entwicklung und Stärkung der gebietsbezogenen Nahversorgung

- Erweiterung des REWE-Marktes in der Hettstedter Straße (Bebauungsplan Nr. 163),
- geplanter Ersatzneubau einschließlich Erweiterung des NETTO-Marktes in der Akeleistraße (Bebauungsplan Nr. 172),
- geplante Erweiterung des REWE-Marktes in der Liebenauer Straße,
- geplante Erweiterung des REWE-Marktes in der Carl-Robert-Straße,
- geplanter Ersatzneubau des EDEKA-Marktes am Riebeckplatz (Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“).

Erfahrungen mit der Wirkung des Konzeptes

Vorhaben, die **negativ beurteilt** wurden:

- die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in der Kasseler Straße,
- die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in der Murmanker Straße,
- die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollversorgers auf der Westseite des Böllberger Weges,
- die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (LIDL) in der Krausenstraße,
- die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (LIDL) in der Merseburger Straße,
- die Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers (REWE) in der Damaschkestraße,
- die Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers (REWE) in Krausenstraße.

Erfahrungen mit der Wirkung des Konzeptes

Vorhaben, die **abweichend vom Konzept** positiv beurteilt wurden:

- HORNBACH-Baumarkt in der Delitzscher Straße (Bebauungsplan Nr. 166),
der Standort war im Konzept nicht vorgesehen, allerdings auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen
- Neuansiedlung des GLOBUS-SB-Warenhauses in der Dieselstraße (Bebauungsplan Nr. 177)

Für beide Vorhaben wurde durch Gutachten jeweils der Nachweis erbracht, dass sie keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung haben werden.

Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung

Nahversorgungszentren

- Überprüfung und Anpassung der Anzahl und der Lage sowie der Abgrenzung der als Nahversorgungszentren ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.

Fragen, u. a.:

- Haben sich die Voraussetzungen für die Ausweisung von Nahversorgungszentren geändert?
- Haben sich Einzugsbereiche von Nahversorgungszentren geändert?
- Haben sich Ausstattungskriterien geändert (Schwerpunktsetzung Einzelhandel?)

Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung

Fachmarktstandorte/Sonderstandorte

- Überprüfung und Anpassung der Anzahl und der Lage sowie der Abgrenzung der Standorte.
- Überprüfung und Überarbeitung der Entwicklungsziele und Ansiedlungsgrundsätze.

Fragen, u. a.:

- Haben sich die Ansiedlungsspielräume für Fachmärkte verändert?
- Ist eine Konzentration von Fachmärkten in Agglomerationen noch sinnvoll? Reicht dann eine Fokussierung auf nur drei Standorte aus?
- Haben sich Standortanforderungen geändert (z. B. Anbindung ÖPNV)?

Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung

Sicherung der Nahversorgung

- Überprüfung und Anpassung der Ansiedlungsgrundsätze für die Nahversorgung.
- Entwicklung von Strategien zum Umgang mit der wachsenden Verkaufsfläche von Lebensmittelmärkten auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Fragen, u. a.:

- Wie können zunehmende Großflächigkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Nahversorgung in Übereinstimmung gebracht sowie Standortsicherung mit verträglichen Flächenerweiterungen ermöglicht werden?
- Welche Möglichkeiten bestehen zur Verbesserung der Nahversorgung in weniger dicht besiedelten Stadtbereichen?

Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung

Aktualisierung der Datenlage, u. a. durch eine Erfassung der Betriebe und die Zusammenstellung der aktuellen Marktdaten.

Umgang mit der Erfassung von Leerständen:

- Die Erfassungsmethode (Messungen im Zuge von Begehungen) setzt die Zugänglichkeit zu den einzelnen Betriebe voraus. Bei Leerständen ist dies oft nicht gegeben, so dass zwar deren Anzahl, nicht aber die Fläche erfasst werden kann (Kompensation in einzelnen Fällen durch Zugriff auf Bauakten etc.).
- Bezüglich Einkaufszentren mit zentralem Management soll, wie mittlerweile beim HEP und auch beim Neustadt Centrum praktiziert, eine Aufbereitung der Nutzungen auch hinsichtlich der Leerstände in Abstimmung mit dem Centermanagement erfolgen, um eine vollständige Übersicht über die insgesamt vorhandenen Nutz- und Verkaufsflächen zu erhalten.