



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03171**  
Datum: 10.08.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

| Beratungsfolge                           | Termin     | Status                     |
|------------------------------------------|------------|----------------------------|
| Ausschuss für<br>Planungsangelegenheiten | 12.09.2017 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Stadtrat                                 | 27.09.2017 | öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum  
Ammendorf – Merseburger Straße“ – Abwägungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wird zugestimmt.
- 2.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

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**

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

### **Abwägung**

Die Vorhabenträgerin, die Primus Fünfte Immoinvest Berlin GmbH (Oranienburger Straße 3 10178 Berlin) 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 Entwicklung 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 daher erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 dahingehend zu ändern, dass eine Teilfläche des bisherigen Gewerbegebietes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wird. Für das Plangebiet wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a Baugesetzbuch) erstellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wurde am 30.09.2015 durch den Stadtrat gefasst. (Beschluss-Nr.: VI/2015/00946) Die Bekanntmachung erfolgte am 14.10.2015 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale), 23 Jahrgang/Ausgabe 18, S. 9.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2a BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Dementsprechend wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden 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.

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.

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, Erfurt zurückgegriffen werden.

Die IHK wiederholte im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf die Hinweise und Bedenken, die zum Vorentwurf dargelegt wurden.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ in der Fassung vom 07.12.2016 bestätigt und gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 29. März 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) 25. Jahrgang/ Ausgabe 6, S. 7 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) 25. Jahrgang/ Ausgabe 6, S. 7 am 29. März 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 6. April 2017 bis zum 8. Mai 2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 21. März 2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit mittels öffentlicher Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gab es eine umfassende Stellungnahme. Die ausführliche Auseinandersetzung mit deren Inhalten erfolgte in der Abwägung. Der überwiegende Teil der Hinweise wurde bereits in der Planungsphase berücksichtigt. Die vorgetragenen Bedenken zu formellen und materiellen Mängeln des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erweisen sich nach entsprechender Prüfung als nicht gegeben, dieser Hinweis wurde daher negativ in die Abwägung eingestellt.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange erfolgten die überwiegende Zustimmung zur vorliegenden Planung sowie einzelne Hinweise, die zumeist keiner Abwägung bedurften bzw. nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens waren oder

bereits Berücksichtigung fanden.

Im Einzelnen wurden die Hinweise der Träger öffentlicher Belange zur redaktionellen Präzisierung der Begründung und die Ergänzung bzw. Präzisierung der Plandarstellung eingearbeitet. Das betraf im Einzelnen die Stellungnahme der Polizeidirektion zu einem kampfmittelbelasteten Bereich, die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu Ersatzpflanzungen und straßenbegleitenden Baumpflanzungen, die Hinweise des Fachbereiches Gesundheit, Hygiene, umweltbezogener Gesundheitsschutz zu lufthygienischen Belangen sowie den Hinweis des Fachbereiches Bauen bezüglich einer zeichnerischen Anpassung des Geltungsbereiches an die Straßenbegrenzungslinie.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (IHK) gab auch in der Beteiligung zum Entwurf eine Stellungnahme mit Hinweisen und Bedenken ab und verwies auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf.

Wie bereits zum Vorentwurf begrüßte die IHK zwar die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Halle-Ammendorf, sprach sich jedoch gegen den gewählten Standort aus, da diese Fläche für das produzierende Gewerbe verloren geht. 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 isoliert agieren und es stünde zu befürchten, dass der Standort auf der Westseite aufgegeben wird.

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 auch keine Nachfrage für produzierendes Gewerbe. Nachgefragt sind nach den Erfahrungen der letzten Jahre vor allem Gewerbestandorte für Logistikunternehmen vorzugsweise in Autobahnnähe.

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.

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 zu, allerdings nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche. 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 Bebauungsplanverfahrens vor allem Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vor.

Die Stellungnahme der IHK wurde mit o.g. Begründung negativ in die Abwägung eingestellt.

Seitens des Fachbereiches Bauen, Abteilung Straßenverwaltung erging der Hinweis, dass zur Sicherung des Fahrgastwechsels im Bereich der Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ eine LSA mit Zeitinselschaltung im Bestand vorhanden ist. Hierzu wird angeraten ein entsprechendes Verkehrskonzept zu erarbeiten um ggf. die Steuerung der Lichtsignalanlage (LSA) anzupassen. Die Verkehrserschließung des Nahversorgungszentrums stellt eine Erschließungsvariante bis zum Ausbau der Merseburger Straße dar. Im Durchführungsvertrag wird ein einjähriges Monitoring vereinbart, um abzuschätzen, ob eine Anpassung der Steuerung der LSA zur Sicherung des Fahrgastwechsels in der Haltestelle "Kurt-Wüsteneck-Straße" erforderlich ist.

Weitere erforderliche Regelungen zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und der Vorhabenträgerin geregelt.

Im Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander kann festgestellt werden, dass keine wesentlichen Änderungen der Planung vorgenommen werden müssen.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und stellen deshalb auch kein Erfordernis für eine erneute Offenlage dar.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den abwägungsrelevanten Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen sind.

**Anlagen:**

Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1