



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03172**
Datum: 17.08.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 19.07.2017 als Satzung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil der Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 09.08.2017 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

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

Satzungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat im Oktober 2013 (Beschluss Nr. V/2013/11902) wurde die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, ob und welche Standorte im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung gemessen an den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegebenenfalls auch als Nahversorgungszentrum (NVZ) in Frage kommen.

Ergebnis der Prüfung war, dass die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf grundsätzlich möglich ist. Als Standort favorisiert wird das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße, vor allem aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verfügbarkeit des Standortes.

Der neue Standort an der Merseburger Straße wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2015 als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen.

Da das ehemalige Straßenbahndepot 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 Bebauungsplan geändert werden.

Im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 ist eine 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.

Der Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan wurde ebenfalls in der Stadtratssitzung am 27.05.2015 gefasst.

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 Änderung 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 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 ist daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuches (BauGB) zu erstellen. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) regelt dazu im Absatz 1: „Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB [Beschluss des Stadtrates über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung] verpflichtet (Durchführungsvertrag).“

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit mittels planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, unter Beachtung örtlicher und gesetzlicher Vorgaben, geregelt. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wird das bestehende Planungsrecht ersetzt. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 10.9.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 112 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 außer Kraft. Falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 aus nicht zu erwartenden Gründen seine Rechtskraft verliert, lebt der darunterliegende Bebauungsplan Nr. 112 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Ammendorf und hat eine Größe von ca. 1,5 Hektar.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südlich an die Schachtstraße angrenzenden, bebauten Flächen, im Süden durch die Karl-Peter-Straße sowie eine Wohnbebauung, im Westen durch die Merseburger Straße und teilweise vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße begrenzt.

3. Planungsziele und - zwecke

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

Nutzungsarten- und Ziele:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf (§ 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB),
- Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf max. 3.500 m² und Schwerpunktsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf der Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse zum Schutz bestehender Versorgungsgebiete.

Verkehrerschließung:

- Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Merseburger Straße
- Realisierung einer Verkehrsanbindung der Planfläche unter Beachtung der Bedürfnisse aller am Verkehr Teilnehmenden und der bestehenden Verkehrsbedingungen in enger

Abstimmung mit dem bis zum Jahr 2019 geplanten grundhaften Ausbau der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprogramms

- Kennzeichnung von zwei Fußwegeverbindungen auf der Planfläche von der Merseburger Straße bis zum Nahversorger zur Vermeidung von Gefährdungen

Grünplanung:

- Entsiegelung von Teilflächen und Entwicklung neuer Grünflächen/Grünstrukturen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes)
- Erhalt bzw. Schaffung straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang der Merseburger Straße und der Karl-Peter-Straße

Umweltbelange

- Festlegen von Maßnahmen zur ökologischen Bauüberwachung und Baubegleitung (z.B. Bauzeitenbeschränkungen für Gehölzrodung und Gebäudeabriss, Kontrolle auf Vorkommen artenschutzrelevanter Arten im Bereich abzureißender Gebäude, insbesondere Fledermäuse und gebäudebewohnende Vogelarten) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen)
- Sparsamer Umgang mit Boden (Bebauung von überwiegend bereits versiegelten Flächen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB, Auswirkungen auf Boden und Wasser)
- Sachgerechter Umgang mit Böden und insbesondere Altlasten (Entsorgung belasteter Böden und Baustoffe, Bodenschutzmaßnahmen gegen Verdichtung und Verunreinigungen) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) und lit. e) BauGB, Auswirkungen auf Boden und Wasser, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern)
- Vermeidung negativer Auswirkungen von Immissionen (insbesondere Lärm) auf benachbarte Wohngebiete (E: Lärmgutachten, Festsetzungen zum Schallschutz) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) und lit. e) BauGB, Auswirkungen auf Menschen und seine Gesundheit, Vermeidung von Emissionen)

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Für das Plangebiet wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB unter Inanspruchnahme des Absatz 3a, § 12 BauGB erstellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für diese Plangebiet identisch.

Grundlagen für die Begründung waren u.a. die Verkehrsuntersuchung Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf, Fassung vom 16.06.2016, der Geotechnische Bericht NVZ Ammendorf, Fassung vom 09.12.2015, das Schalltechnisches Gutachten NVZ Ammendorf, Fassung vom 15.02.2016 und die Auswirkungsanalyse Nahversorgungszentrum Ammendorf, Fassung vom 22.06.2016. Diese Grundlagen wurden der Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung am 22.02.2017 für den Beschluss zur öffentlichen Auslegung beigelegt.

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und der Vorhabenträgerin geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 2 BauGB i.V.mit § 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 7.03.2016 bis zum 31.03.2016 im technischen Rathaus ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 17.03.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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. Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.03.2017 über die öffentliche Auslegung haben die Unterlagen in der Zeit vom 06.04.2017 bis 08.05.2017 im Technischen Rathaus, Hansering 15 öffentlich ausgehängen/ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 21.03.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

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.

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 auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln für die Einwohnerinnen und 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 Bebauungsplanes 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. Nachgefragt sind nach den Erfahrungen der letzten Jahre jedoch vor allem Gewerbestandteile 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 zu, allerdings nur für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten und jeweils weniger als 800 m² 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 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 Bebauungsplans Nr. 155 sollen außerdem die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) sah noch nicht ausreichend begründet, dass das geplante Vorhaben den Zielen 46 bis 48 des Landesentwicklungsplans Land Sachsen-Anhalt (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 zurückgegriffen werden.

6. Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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 zur redaktionellen Präzisierung der Begründung und die Ergänzung der Plandarstellung der Träger öffentlichen Belange 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 Belange sowie den Hinweis des Fachbereiches Bauen bezüglich einer zeichnerischen Anpassung des Geltungsbereiches an die Straßenbegrenzungslinie und Präzisierung des Baufensters.

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 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.

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 Bebauungsplanes 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 Gewerbegrundstücke 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 Bebauungsplanes 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 m² VKF. 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 zum einen der o.g. Hinweis bezüglich einer zeichnerischen Anpassung des Geltungsbereiches an die Straßenbegrenzungslinie sowie Präzisierung des Baufensters und zum anderen ein Hinweis mit dem Ziel, für die Sicherung des Fahrgastwechsels Sorge zu tragen. Im Bestand ist zur Sicherung des Fahrgastwechsels für den Bereich der Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ eine Lichtsignalanlage (LSA) mit Zeitinselschaltung vorhanden. Es wird angeraten ein entsprechendes Verkehrskonzept zu erarbeiten um ggf. die Steuerung dieser LSA in Verbindung mit der künftigen Ein- und Ausfahrt zum Nahversorgungszentrum 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.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtbereich Ammendorf/ Radewell / Osendorf. Die Bebauung des ehemaligen Straßenbahndepots mit einem Nahversorgungszentrum kann insbesondere den in den umliegenden Wohngebieten wohnenden Familien dienen.

Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit.

8. Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträgerin

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 die Investorin (Vorhabenträgerin) übernommen. Zur Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Sofern während des Bebauungsplanverfahrens aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird die Investorin 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 Anwohnerinnen und Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf quantitativ, vor allem aber auch qualitativ zu verbessern. In einem Lebensmittel-Vollsortimenter ist die Integration eines Backshops mit Café vorgesehen. Ein zweites Objekt wird einen Drogeriemarkt beherbergen. In einem dritten Objekt kann ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit ergänzenden, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Angeboten untergebracht werden.

Durch die Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße wird zudem der Stadteingangsbereich städtebaulich aufgewertet. Eine innerstädtische Fläche wird einer Nachnutzung zugeführt und ein Flächenentzug von Außenbereichsflächen vermieden. Dem Gebot der Innenentwicklung wird gefolgt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt.

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 Einwohnerinnen und Einwohner der Ortslagen Osendorf und Radewell sehr gut erreichbar. Durch die direkt am Standort befindlichen Haltestellen des ÖPNV (Bus, Straßenbahn) ist der Standort gut in das Netz des ÖPNV angebunden.

Contra:

Der Standort an der Merseburger Straße ist kein prioritär fußläufig erreichbarer Standort. Für einen Standort direkt im Ortskern von Ammendorf fehlen jedoch 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:

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

Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 in der Fassung vom 09.08.2017

Durchführungsvertrag (wird zum Stadtrat nachgereicht)