



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/05238**
Datum: 15.08.2019
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.09.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.09.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 112.1 Nahversorgungszentrum
Ammendorf – Merseburger Straße 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 11. November 2017) zu ändern (1. Änderung).
2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die in der Anlage 1 (Übersichtsplan) und Anlage 2 (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) zu diesem Beschluss dargestellte Fläche. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit ca. 1,5 ha.
3. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

„Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Planungsanlass

Für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf wurde das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße 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. Der Standort ist ebenfalls im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand Februar 2019 als Zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum enthalten.

Zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Ammendorf wurde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ die Bebaubarkeit durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, unter Beachtung örtlicher und gesetzlicher Vorgaben, geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 wurde am 25. Oktober 2017 durch den Stadtrat beschlossen. Inzwischen erfolgte die Umsetzung der Vorgaben des Planes in den zwei Baufeldern für die Sondergebiete Einzelhandel 1 und 2 (SO-EH 1, SO-EH 2) durch den Bau eines Lebensmittel-Vollsortimenters und eines Einzelhandelsbetriebes für Drogeriewaren.

Am 3. April 2019 hat die Vorhabenträgerin, die Primus Fünfte ImmoInvest Berlin GmbH c/o Zehentner & Seidel Immobiliengesellschaft mbH - Goetheplatz 8a, 99423 Weimar, die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Es ist mit der Planänderung beabsichtigt, dass eine Belegung des Baufelds Sondergebiet Einzelhandel 3 auch mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung möglich sein soll. Die Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Bekleidung soll bei 700 m² liegen. Des Weiteren soll gemäß eingereichtem Antrag auf Änderung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Genehmigungsfähigkeit von Gastronomie für das Baufeld Sondergebiet Einzelhandel 3, SO-EH 3 (gekennzeichnet in Anlage 3) gegeben sein.

1.2. Planungserfordernis

Im Plangebiet sollen im Baufeld Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH 3) künftig auch das Sortiment Bekleidung, eine zentrenrelevante Nutzung, realisiert werden können. Diese Änderung berührt die Grundzüge der bisherigen Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“. Die Festsetzung im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 lautet für das SO-EH 3: „Zulässig ist hier ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Halleschen Sortimentsliste sowie der Versorgung des Gebietes dienende Dienstleistungsbetriebe“. Diese Festsetzung erfolgte auf Grund der Funktion des Standortes als Nahversorgungszentrum gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Die Prüfung des oben genannten Antrages der Vorhabenträgerin ergab, dass eine positive Beantwortung ein Planerfordernis in Form der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ auslöst.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 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. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2422.

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

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt. Er umfasst den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 vollständig.

2.3 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet befinden sich die Baulichkeiten des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112.1 und dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die fast vollständig realisierten Stellplätze und Freiflächen für das Nahversorgungszentrum Ammendorf. Die umgebenden Nutzungen sind hauptsächlich gewerblich geprägt, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf Merseburger Straße / Schachtstraße“ sind konkrete Zulässigkeiten für ggf. künftige Nutzungen geregelt. Direkt gegenüber des Plangebietes für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ befindet sich westlich der Merseburger Straße eine Wohnbaufläche.

3. Planungsziele und -zwecke

3.1 Nutzungsarten und Nutzungsziele

Mit der 1. Änderung des seit dem 11. November 2017 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist zum einen beabsichtigt, für das Sondergebiet Einzelhandel 3 (SO-EH 3, gekennzeichnet in Anlage 3) eine Sortimentserweiterung als Ergänzung zu den bisherigen Festsetzungen um die Zulässigkeit des Sortimentes Bekleidung aufzunehmen. Die bisherige textliche Festsetzung soll geändert werden.

Hierzu wurde seitens der Vorhabenträgerin eine entsprechende Auswirkungsanalyse beauftragt.

Des Weiteren soll die bisherige Festsetzung: „Zulässig ... [sind] ... der Versorgung des Gebietes dienende Dienstleistungsbetriebe“ textlich um die Zulässigkeit Gastronomie ergänzt werden.

Ergänzend soll die derzeitige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“ aktualisiert werden.

Im Zusammenhang mit den erteilten Baugenehmigungen für die Sondergebiete Einzelhandel 1 und 2 wurde seitens der Vorhabenträgerin eine Konkretisierung zu den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 bezüglich der Realisierung der PKW-Stellplätze und der Freiflächen eingereicht. Das betraf zum Teil Abmessungen der Stellflächen und deren

Anordnung. Diese Abweichungen konnten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens als bauordnungsrechtliche Vorhabenkonkretisierung nach § 2 Absatz 2 des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 toleriert werden. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sollen die diesbezüglichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes aktualisiert werden.

3.2 Verkehrserschließung

Die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ für das Plangebiet festgesetzte Verkehrserschließung bleibt unverändert.

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird geprüft, ob aus der Ergänzung der Sortimentszulässigkeit eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens resultieren kann. Wenn dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob die vorhandenen Verkehrsanlagen diese Erhöhung kapazitiv bewältigen und ob diese Erhöhung zu Immissionskonflikten an schutzwürdiger Bebauung in der Umgebung führt.

3.3 Grünplanung

Durch die Reduzierung der Abmessungen der PKW Stellplätze wurde gegenüber dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan eine geringere Fläche versiegelt, die Grundflächenzahl 0,8 ist weiterhin Planungsziel. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112.1 festgesetzten Baumpflanzungen wurden bzw. werden vollumfänglich umgesetzt.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Verfahren zur 1. Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird als Vollverfahren durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 wird hinsichtlich der textlichen Festsetzungen - soweit diese das SO-EH 3 betreffen – sowie für die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“ geändert. Der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan wird hinsichtlich der konkreten Anzahl, Größe und Lage der Stellplätze mit den erforderlichen Erschließungswegen aktualisiert.

Im Verlauf des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 werden die Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ bezüglich der Erfüllung geprüft und ggf. anteilig in einen neuen Durchführungsvertrag übernommen. Der neue Durchführungsvertrag soll als Wirksamkeitsklausel die Formulierung: „Der alte Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 112.1 ‚Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße‘ vom 26.09.2017 verliert seine Wirksamkeit mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 112.1 ‚Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße‘“ enthalten.

Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll als Offenlage durchgeführt werden.

5. Übergeordnete Planungen

Sowohl im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

5.1 Landesentwicklungsplan

Laut Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplans (LEP) vom 16. Februar 2011 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die Ziele 47, 48 und 49 beinhalten folgende Schwerpunkte:

Z 47 Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Z 48 Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Z 49 Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.

Die Planungsinhalte der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 entsprechen inhaltlich diesen Zielen der Landesplanung.

5.2 Regionaler Entwicklungsplan

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) vom 8.10.2010 werden unter Punkt 6.19. drei Grundsätze zum Umgang mit Handel und Dienstleistungen formuliert. Dabei soll erstens eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung sichergestellt werden, zweitens die Urbanität der Städte und Gemeinden durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden und drittens Angebotsformen, die den sich verändernden demografischen Verhältnissen besser Rechnung tragen, unterstützt werden.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 im Parallelverfahren geändert. Die Fläche ist nunmehr als Sonderbaufläche im FNP dargestellt.

Für das Plangebiet der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 bleibt die Darstellung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erhalten, damit ist die Entwicklung aus dem FNP gegeben.

5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (geändert am 27.05.2015 und 27.03.2019) heißt es im Kapitel 8.2. Standortstruktur/Zentrenmodell unter Nahversorgungszentren: „Bei den Zentren des Typs C (*Anmerkung: gemeint sind Nahversorgungszentren*) handelt es sich um lokale Versorgungszentren, die überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen und dort auch ihren Angebotsschwerpunkt haben. Vereinzelt treten Einzelhandelsangebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (z.B. Bekleidung,

Schuhe, Haushaltswaren) hinzu.“

Gemäß der Begründung zum Beschluss zur Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf in das Einzelhandelskonzept sollen die an dem Standort anzusiedelnden Betriebe nach den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Halleschen Sortimentsliste führen. Ergänzend sind aber auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Diese sollten sich dann aber der Nahversorgungsfunktion unterordnen.

Die für den dritten Baukörper im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112.1 geplanten 700 m² Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment Bekleidung ordnen sich der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes (Zusammen rund 2.800 m² Verkaufsfläche) unter.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) wird zurzeit fortgeschrieben. Der Entwurf mit Stand Februar 2019 hat öffentlich ausgelegen. Dieser Entwurf des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes benennt als Zentrale Versorgungsbereiche neben dem Hauptzentrum Altstadt und Nebenzentren als dritte Kategorie Nahversorgungszentren. Der Geltungsbereich der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 112.1 liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums Ammendorf. Als Entwicklungsziel ist unter anderem benannt: Weiterentwicklung des Angebotes des Nahversorgungszentrums insbesondere im Bereich der ergänzenden Funktionen zur Ausstattung des Nahversorgungszentrums. Für die Zielstellung, im Sondergebiet 3 Einzelhandel (SO-EH 3) auch die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen zu ermöglichen, wurde seitens der Vorhabenträgerin eine entsprechende Auswirkungsanalyse beauftragt.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 bildet die Grundlage für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf. Die Bebauung des ehemaligen Straßenbahndepots mit einem Nahversorgungszentrum dient insbesondere den in den umliegenden Wohngebieten wohnenden Familien. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung wird somit Rechnung getragen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird im weiteren Verfahren im Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der kommunalen Planungshoheit durch die Vorhabenträgerin übernommen.

Zur Kostenübernahme durch die Eigentümerin wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 entstehenden oder verursachten Kosten durch die Vorhabenträgerin. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 Absatz 5 sowie § 24 HOAI und die eventuell notwendigen Fachgutachten.

Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird die Vorhabenträgerin die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

8. Pro und Contra

Pro:

Die Planung der Sortimentserweiterung im Nahversorgungszentrum Ammendorf dient der Ergänzung der Einkaufsmöglichkeiten. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezüglich des Sortimentsangebotes wird entsprechend gutachterlich begleitet.

Contra:

Mit der Planänderung wird im Nahversorgungszentrum die Ansiedlung des zentrenrelevanten Sortimentes Bekleidung auf einer Verkaufsfläche von 700 m² ermöglicht.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Lageplan Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1
- Anlage 3 Auszug aus dem vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1
 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ -Kennzeichnung
 des SO-EH 3