



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01097**
Datum: 15.06.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	03.07.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	15.07.2020	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße, 1. Änderung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung, in der Fassung vom 29.04.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 29.04.2020
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung, in der Fassung vom 29.04.2020 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 29.04.2020 sind öffentlich auszulegen.

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 (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

„Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung

Offenlagebeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

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 Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Mit der ist 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. Ergänzend soll die derzeitige Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit erforderlichen Erschließungswegen“ aktualisiert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ umfasst den räumlichen Geltungsbereich des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 vollständig.

3. Planverfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 wird als Vollverfahren gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) am 30.10.2019 gefasst (Beschluss Nr. VI/2019/05238).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.01.2020 bis 07.02.2020 als Offenlage durchgeführt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erfolgte gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben vom 18.12.2019 bis zum 07.02.2020.

Es gingen keine Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte Zustimmung bzw. die Darlegung, dass ihre Belange nicht berührt sind.

Des Weiteren gingen zwei Hinweise ein. Der Hinweis, dass sich das Vorhaben im kampfmittelbelasteten Bereich befindet und daher die Flächen vor Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Arbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein privates Unternehmen zu überprüfen sind, wurde zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet wurden auf Grundlage des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ alle geplanten Tiefbau- und Hochbauarbeiten bereits abgeschlossen.

Der zweite Hinweis betraf den Sachverhalt, dass für gastronomische Einrichtungen, sofern eine Speisenzubereitung erfolgt und/oder Rücklaufgeschirr anfällt, ein Fettabscheider zwingend erforderlich und im nachgelagerten Antragsverfahren nachzuweisen ist. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die gegenwärtig fehlenden, aber bereits im Vorhaben- und Entwicklungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ dargestellten Fahrradabstellanlagen für die Sondergebiete SO-EH2 sowie SO-EH3 werden in die endgültige Fassung des Vorhaben- und Entwicklungsplans zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ 1. Änderung, bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet.

Die Ausführungsplanung der genannten Fahrradstellplätze wird sich an der "Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen der Stadt Halle (Saale)" orientieren.

Mit dem Entwurf zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 112 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen durchgeführt werden. Mit Blick auf den Umfang der Änderungen und da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, ist eine Offenlage von mehr als 30 Tagen nicht zwingend erforderlich.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 112.1 bildete die Grundlage für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Nahversorgung. Die Bebauung des ehemaligen Straßenbahndepots mit einem Nahversorgungszentrum diene insbesondere den in den umliegenden Wohngebieten wohnenden Familien.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 ist beabsichtigt, dass im Nahversorgungszentrum die Sortimentszulässigkeit um Bekleidung erweitert und die

Ansiedlung von Gastronomiebetrieben ermöglicht wird.

Das Vorhaben wurde im Jour fixe Familienverträglichkeit am 01.08.2019 mit dem Ergebnis beraten, dass dem Vorhaben aus Sicht der Familienverträglichkeit nichts entgegensteht. Es dient der Verbesserung der Versorgung, die bisher geplanten Außenanlagen werden durch die Änderungen nicht eingeschränkt, die Stellflächen und Baumpflanzungen sind bereits realisiert.

5. Finanzielle Auswirkungen

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

Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer wurde 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 den Vorhabenträger.

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.

Über die mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 geänderten Vorhaben wird zwischen Vorhabenträger und Stadt auch ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen.

6. 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:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Plan 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1, 1. Änderung

Anlage 2 Plan 2 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht

Anlage 4 Auswirkungenanalyse

Anlage 5 Verkehrsuntersuchung – Einschätzung Auswirkung der 1. Änderung

Anlage 6 Schalltechnisches Gutachten