



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01914**  
Datum: 11.02.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.03.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.03.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße, 1. Änderung - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 03.11.2020 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 03.11.2020 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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

„Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung

### **Satzungsbeschluss**

#### **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 Planänderung ist beabsichtigt, dass eine Belegung des Baufelds Sondergebiet Einzelhandel 3 auch mit dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung ermöglicht werden soll. Die Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Bekleidung soll bei 700 m<sup>2</sup> 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.

#### **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.

## 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 zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 25 vom 18.12.2019 erfolgt. 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.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben Ihre Zustimmung bzw. legten dar, 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 erdeingreifenden 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.

Auf Veranlassung der im Rahmen der Geschäftsbereichsbeteiligung eingegangenen Hinweise wurden die zwischenzeitlich fehlenden, aber bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ dargestellten Fahrradabstellanlagen für die Sondergebiete SO-EH2 sowie SO-EH3 in die Beschlussvorlage über die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“, 1. Änderung, wieder eingearbeitet. Darüber hinaus ergab eine Kontrolle vor Ort, dass die betreffenden Fahrradstellanlagen vorhanden sind.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ 1. Änderung mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 28.08.2020, in der Zeit vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 04.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 16.10.2020 aufgefordert.

Im Ergebnis der Abwägung wurde unter dem Gliederungspunkt 5.4 „Sonstige technische Infrastruktur“ der im Rahmen der Trägerbeteiligung eingegangene Hinweis der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH auf Beachtung der „Merkblatt[s] über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ in Bezug auf mögliche künftig erforderliche Baumersatzpflanzungen in die Begründung aufgenommen.

Weiterhin wurde der Hinweis zum aktuellen Sachstand der Regionalen Entwicklungsplanung für die Planungsregion Halle unter Gliederungspunkt 4.1.1 in die Begründung eingearbeitet.

Das 2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (geändert am 27.05.2015 und am 27.03.2019) wurde am 28.10.2020 vom Stadtrat erneut fortgeschrieben (Beschlussvorlage-Nr. VII/2019/00059). Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde die Sortimentsliste für die Stadt Halle dahingehend überarbeitet, dass die folgenden, in der Festsetzung Nr. 1 als Auszug aus der Sortimentsliste aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimente: Farben/Lacke, Kamine/Kachelöfen, Tapeten und Bodenbeläge/Teppiche (Auslegware) unter dem Oberbegriff „Baumarktsortimente“ zusammengefasst sowie die Bezeichnung des Sortiments „Fahrräder und technisches Zubehör“ in „Fahrräder und Zubehör“ geändert wurde.

In der Begründung wird unter Pkt. 4.2.4 auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verwiesen. Die in der Festsetzung Nr. 1 des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 112.1 aufgeführte Tabelle „Hallesche Sortimentsliste (Auszug)“ wurde, in Übereinstimmung mit den, im Aufstellungsbeschluss zu dessen 1. Änderung formulierten Planungszielen, aber nur um das Sortiment Bekleidung ergänzt. Ansonsten bleibt die Festsetzung Nr. 1, d.h. insbesondere der Auszug aus der Sortimentsliste, unverändert.

Dies ist notwendig, weil nach bereits erfolgter Offenlage eine Änderung der Festsetzung Nr. 1 eine erneute Offenlage der Planunterlagen erfordert hätte. Da die Offenlage der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 112.1 bereits vor dem Satzungsbeschluss zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte, konnte die geänderte Sortimentsliste in den ausgelegten Unterlagen noch nicht berücksichtigt werden.

Inhaltlich war mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keine für die Planung relevante Änderung der Sortimente verbunden, so dass eine diesbezügliche Anpassung der Festsetzung insgesamt nicht erforderlich war.

### **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 wird im Nahversorgungszentrum die zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung erweitert und die Ansiedlung von Gastronomiebetrieben wird ermöglicht.

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.

### **Klimawirkung**

Die Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem vorrangigen Ziel einer Sortimentsänderung für bereits rechtskräftig mittels Baugenehmigung errichtete Einzelhandelsmärkte lässt keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

## **Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträgerin**

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 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 die Vorhabenträgerin.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Städtebau und Bauordnung. 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 Vorhabenträgerin und Stadt auch ein neuer Durchführungsvertrag geschlossen.

## **Pro und Contra**

### **Pro:**

- Die Planung der Sortimentserweiterung im Nahversorgungszentrum Ammendorf dient der Ergänzung der Einkaufsmöglichkeiten am südlichen Stadtrand. Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezüglich des Sortimentsangebotes wurde entsprechend gutachterlich begleitet.

### **Contra:**

- Durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 erfolgt im Nahversorgungszentrum Ammendorf voraussichtlich ein Aufwuchs der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Sortiment „Bekleidung“ um ca. 390 m<sup>2</sup>. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird die Fläche des Textilmarktes auf der Westseite der Merseburger Straße mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nachgenutzt. Nur im Fall eines worst-case-Szenarios (andere Betreiber\*Innen würden die Fläche des Textilmarktes für ein zentrenrelevantes Sortiment nachnutzen), ist ein maximaler Aufwuchs um 700 m<sup>2</sup> im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Bestandsschutzes nicht auszuschließen.

## **Anlagen:**

### Anlagen gesamt

Anlage 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1 1. Ä., Fassung vom 03.11.2020

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 1. Ä., Fassung vom 03.11.2020

Anlage 3 Begründung, Fassung vom 03.11.2020