



Fachbereich: **Planen**
Ansprechpartner: Hr. Kummer
Telefon: 0345 221-4883
Telefax: 0345 221-4893
Internet: www.halle.de
E-Mail: olaf.kummer@halle.de

10.01.2018

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“

Ziel der Planaufstellung

Im Ergebnis der Überarbeitung des im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. V/2013/11902) wurde zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes für die Bevölkerung im südöstlichen Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf die Einordnung eines Nahversorgungszentrums (NVZ) vorgenommen (Beschluss Nr. VI/2015/00583). Das Zentrum soll durch die gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben als Nahversorgungsschwerpunkt für die Einwohner in diesem Stadtbereich entwickelt werden.

Als konkreter Projektstandort wurde das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots auf der Ostseite der Merseburger Straße ausgewählt. Da das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“ liegt, der der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entgegenstehende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels enthielt, sollte dieser Bebauungsplan geändert werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112.1, mit dem der bisherige Bebauungsplan Nr. 112 geändert werden soll, war die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Dieser stellte den Bereich, in dem das ehemalige Straßenbahndepot liegt, als gewerbliche Baufläche dar. Erforderlich ist aber eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel.

Verfahrensverlauf

Das Änderungsverfahren des FNP wurde als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ durchgeführt. Der Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens wurde vom Stadtrat am 27.05.2015 gefasst (Beschluss Nr. VI/2015/00660).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Flä-

chennutzungsplans, lfd. Nr. 27, wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 4/2016 am 24. Februar 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der FNP-Änderung mit Begründung in der Zeit vom 7. März 2016 bis zum 31. März 2016 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17. März 2016.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 25. Januar 2017 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“ bestätigt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/02507). Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 08. Februar 2017 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3/2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Flächennutzungsplans in der Zeit vom 16. Februar 2017 bis zum 17. März 2017 durchgeführt. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 27 „Sonderbaufläche Nahversorgungszentrum (NVZ) Ammendorf“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 26. Januar 2017 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Stellungnahmen zum Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 27 in seiner Sitzung am 21. Juni 2017 geprüft und einen Abwägungsbeschluss (Beschluss Nr. VI/2017/02915) gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Feststellungsbeschluss (Beschluss Nr. VI/2017/02916) gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist bereits weitestgehend bebaut, liegt aber seit der Aufgabe der Nutzung als Straßenbahndepot überwiegend brach. Ein Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit der Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe.

Es werden durch das neue Vorhaben keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans wurden ein Umweltbericht erarbeitet und die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Der im Plangebiet durch die gewerbliche Überprägung vorherrschende hohe Versiegelungsgrad von mehr als 80 % bedingt, dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen keine zusätzlichen oder andersartigen erheblichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

Schlussfolgernd ist festzustellen, dass aufgrund der Vornutzung das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine eher geringe bis mittlere Bedeutung hat. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gab es zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Es liegen auch keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vor.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden hat sich die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau zwar für ein Nahversorgungszentrum in Ammendorf, aber gegen den gewählten Standort ausgesprochen. Als Gründe werden der Entzug gewerblich nutzbarer Fläche und negative Auswirkungen auf den schon für Einzelhandel genutzten Bereich westlich der Merseburger Straße angegeben. Diese Bedenken wurden zum Entwurf erneut vorgebracht. Sie wurden in die Abwägung eingestellt. Den Einwendungen wurde nicht gefolgt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) hat als oberste Raumordnungsbehörde in der frühzeitigen Beteiligung eine Analyse gefordert, die die Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche untersucht und darstellt. Eine solche Auswirkungsanalyse wurde erstellt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben verträglich ist (Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH). Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung hat das MLV zugestimmt.

Hinweise anderer Träger öffentlicher Belange wurden, soweit für die Planung relevant, in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Oktober 2013 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 in Frage kommen.

Da es sich um Nahversorgung handeln soll, kann nur ein Standort in dem zu betrachtenden Einzugsgebiet im halleschen Südosten in Frage kommen. Die Verteilung der Bevölkerung und die Einzelhandelsstruktur in dem Gebiet legen nahe, dass ein Nahversorgungszentrum in der bevölkerungsstärksten Ortslage, also in Ammendorf, liegen sollte, möglichst gut erschlossen und erreichbar für die Einwohner auch der anderen Ortslagen. Damit kommt ein Standort an der Merseburger Straße als der Haupterschließungsachse in Frage.

Von drei untersuchten Standorten hat sich der aufgrund seiner integrierten Lage prioritär dafür in Betracht kommende Ortskern von Ammendorf als wenig geeignet erwiesen, da die für die Entwicklung notwendigen Flächen, z. B. für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes, nicht vorhanden bzw. nicht ausreichend und schwer mobilisierbar sind. Zudem ist die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr problematisch. Ohne einen größeren Magnetbetrieb aber kann der gewünschte Effekt, die Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ (Vollversorger), nicht erreicht werden.

Die beiden anderen betrachteten Standorte an der Merseburger Straße sind diesbezüglich wesentlich geeigneter. Obwohl nicht unmittelbar in der Ortsmitte gelegen, sind die Standorte bezogen auf den Einzugsbereich sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, auch aus Osendorf und Radewell. Sie verfügen über ausreichend Flächen für eine Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum für die Einwohner in dem Stadtbereich. Hinzu kommen die Pendler auf der Merseburger Straße, durch die Streuumsätze generiert werden können.

Als zentraler Versorgungsbereich sind die beiden Standorte an der Merseburger Straße gleichermaßen geeignet. Deshalb wurde der mit Einzelhandelseinrichtungen bereits belegte Bereich auf der westlichen Seite der Merseburger Straße und das Gelände des ehemaligen Straßenbahndepots auf der östlichen Seite der Merseburger Straße als potenzielle Erweiterungsfläche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen (siehe Anlage der Begründung).

Planungsalternativen hinsichtlich der Bebauung mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben gibt es basierend auf der vom Stadtrat beschlossenen Abgrenzung des Nahversorgungszentrums nicht. Erweiterungsmöglichkeiten bietet nur noch der Teil des Nahversorgungszentrums auf der Ostseite der Merseburger Straße. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um ein brach liegendes Gewerbegrundstück, das bereits vor der Nutzungsaufgabe einer jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung unterlag. Daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen.

Durch die Nachnutzung kann ein städtebaulicher Missstand, das seit Jahren leerstehende und allmählich verfallende ehemalige Straßenbahndepot, beseitigt werden. Mit einem Neubau an dem Standort, gegebenenfalls unter Einbeziehung bestehender Gebäudeteile, kann somit ein Beitrag zur Aufwertung des Städteingangsbereichs Ammendorf geleistet werden.