

## **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale)**

### **1. Änderung - Nahversorgungszentrum Ammendorf**

#### **1. Anlass der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**

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 in Frage kommen. Das Ergebnis dieser Prüfung sollte dem Stadtrat vorgelegt werden.

#### **2. Verfahrensverlauf und Abwägung der Stellungnahmen**

Der Standortvergleich wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Informationsvorlage zum Ergebnis der Standortuntersuchung für die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im südöstlichen Stadtbereich (Vorlage Nr. V/2014/12940) zu entnehmen.

Die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/ Radewell/Osendorf ist danach grundsätzlich möglich. Favorisiert wird der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots einmal aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der Verfügbarkeit des Standortes. 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 ein Beitrag zur Aufwertung des Städteingangsbereichs Ammendorf geleistet werden.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 den Entwurf der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bezüglich der Aufnahme des Nahversorgungszentrums Ammendorf bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. V/2014/12939). Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf zur Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 24.11.2014 bis zum 23.12.2014 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, 06108 Halle (Saale), im 5. Obergeschoss öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden Nachbargemeinden, der Grundstückseigentümer, ausgewählte Träger öffentlicher Belange und Akteure des Einzelhandels, die bereits in die Erarbeitung des Konzeptes einbezogen waren, beteiligt.

Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gab es keine.

Von den acht angeschriebenen Nachbargemeinden, Trägern öffentlicher Belange und Akteuren haben sieben eine Stellungnahme abgegeben.

Regionalplanerische Belange werden laut Regionaler Planungsgemeinschaft nicht berührt. Das Landesverwaltungsamt, die City-Gemeinschaft, die IHK und der Handelsverband Sachsen-Anhalt haben in ihren Stellungnahmen Bedenken und Hinweise geäußert, die in die Abwägung eingestellt wurden. Sie führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planungen. Auf die zu diesen Stellungnahmen vorgenommene Abwägung, die Gegenstand der Vorlage Nr. VI/2015/00583 ist, wird verwiesen.

### **3. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ammendorf**

Entsprechend den Kriterien für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche kann der Standort des ehemaligen Straßenbahndepots nicht isoliert betrachtet werden. Die im Umfeld vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen müssen ebenfalls berücksichtigt werden, insbesondere die Einzelhandelsagglomeration auf der Westseite der Merseburger Straße. In der Summe ergeben sich auf diese Weise Betriebe mit rund 1.900 m<sup>2</sup> VKF im Bestand. Die Einzelhandelsagglomeration umfasst davon den größten Teil, nämlich ca. 1.700 m<sup>2</sup> VKF.

Der zentrale Versorgungsbereich geht deshalb über das Grundstück des Straßenbahndepots hinaus und bezieht folgerichtig die Bestandnutzungen mit ein (siehe Anlage Steckbrief für das Nahversorgungszentrum Ammendorf).

Die Brachfläche nördlich der vorhandenen Einzelhandelsagglomeration westlich der Merseburger Straße in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen, würde allerdings den Bedarf eines Nahversorgungszentrums angesichts der Zahl der zu versorgenden Einwohner in dem Stadtbereich deutlich überschreiten. Deshalb wurde dieser Bereich ausgeklammert.

### **4. Empfehlungen zum Nutzungsprofil und zur Verkaufsfläche in dem Nahversorgungszentrum**

Die an dem Standort anzusiedelnden Betriebe sollen gemäß den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten sind, schwerpunktmäßig nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der ebenfalls im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltenen Halleschen Sortimentsliste führen. Das sind Back- und Fleischwaren, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, pharmazeutische Artikel, Reformwaren, Schnittblumen, Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung sind ergänzend auch Betriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten in zentralen Versorgungsbereichen möglich, sollten sich dann aber der Nahversorgungsfunktion unterordnen.

Da zentrale Versorgungsbereiche multifunktional geprägt sein sollen, sollte es Ziel sein, ergänzend zu den Einzelhandelsbetrieben Dienstleistungsnutzungen in dem Nahversorgungszentrum anzusiedeln.

Die Größe der Verkaufsfläche muss sich an der Größe des Einzugsbereiches des Nahversorgungszentrums und der in diesem Einzugsbereich lebenden Einwohnerzahl orientieren. Die Verträglichkeit der geplanten Verkaufsflächen und der Nutzungen ist deshalb in einem Auswirkungsgutachten nachzuweisen.

## **Anlage**

- Steckbrief für das Nahversorgungszentrum Ammendorf