



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00581**
Datum: 10.04.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.05.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30
 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168.
2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung ist der Anlage der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung zu diesem Beschluss zu entnehmen.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30
„Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“

- Aufstellungsbeschluss -

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die in dem Areal südlich der Dieselstraße zwischen Merseburger Straße und Bahnlinie Leipzig-Halle (Saale) bestehende ungeordnete städtebauliche Struktur mit vorwiegend gewerblich geprägten Nutzungen, aber auch leerstehenden sowie untergenutzten Gebäuden und Flächen. Auf verschiedenen Grundstücken in dem Gebiet zeichnet sich ein Strukturwandel und in Teilen bereits ein Entwicklungsinteresse ab. Als Folge sind Nutzungskonflikte nicht auszuschließen. Im Zuge dessen muss die Zulässigkeit der verschiedenen gewerblichen Nutzungen untereinander, vor allem aber auch bezüglich der angrenzenden Nutzungen geordnet werden. Dazu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung muss der Flächennutzungsplan (FNP) geändert werden, da die bisherigen planerischen Ziele nicht mehr mit den weiter entwickelten Planungszielen übereinstimmen. Der Flächennutzungsplan stellt heute an den beiden Hauptverkehrsstraßen Merseburger Straße und Dieselstraße gemischte Bauflächen dar, um dort stadteingangstypische Nutzungen ansiedeln zu können. Die übrigen Flächen zwischen Merseburger Straße, Dieselstraße und Bahnlinie werden als eingeschränktes Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Die geänderte Zielsetzung sieht vor, den eingeführten Gewerbebestandort als solchen zu sichern.

1.2 Planungserfordernis

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ soll gemäß der städtebaulichen Zielsetzung als zulässige Art der Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt werden. Als Voraussetzung dafür ist die Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

1.3 Heutige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich straßenbegleitend etwa einhundert Meter tief entlang der Merseburger Straße und der Dieselstraße gemischte Bauflächen dar. Es ist geplant, diese Darstellung analog zur umgebenden Flächendarstellung in eingeschränktes Gewerbegebiet zu ändern.

An der Nordwestecke des Geltungsbereichs ist das Symbol für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt, da sich eine solche Einrichtung dort befand, die aber nach der Aufgabe der Nutzung abgerissen wurde. Ein Bedarf an einer solchen Nutzung besteht an diesem Standort nicht mehr.

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich der Änderung werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt, um bestehende und potenzielle Konflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und störepfindlichen anderen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) zu regeln.

An der Merseburger Straße sind eine Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung Parkanlage sowie das Symbol „Geschützter Landschaftsbestandteil“ dargestellt. Diese Darstellungen sollen im Flächennutzungsplan bestehen bleiben. Sie liegen nicht im Geltungsbereich der FNP-Änderung.

2. Planungsziele

- Sicherung der gewerblichen Entwicklung unter Beachtung schutzbedürftiger Umgebungsnutzung (Wohnen),
- Sicherung des Parks der ehemaligen halleschen Motorenwerke weiterhin als Grünfläche und geschützter Landschaftsbestandteil nach § 15 NatSchG LSA.

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ geführt. Notwendig ist die zeitliche und inhaltliche Abstimmung der beiden Planungen. Es besteht aber nicht die Verpflichtung, alle Verfahrensschritte gleichzeitig durchführen zu müssen. Sie dürfen zeitlich nur nicht so weit auseinanderliegen, dass ein nachträgliches Anpassen des FNP an den Bebauungsplan vorgenommen werden muss.

Zu berücksichtigen ist, dass der FNP vorbereitenden Charakter trägt. Er ist zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem FNP zu entwickeln ist (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Die Art der Flächennutzung wird mit dem FNP in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch den Bebauungsplan im Zuge der Umsetzung des Entwicklungsgebotes konkretisiert wird. Erst der Bebauungsplan bildet somit die unmittelbare rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke. Der Regelungsgehalt des FNP erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung.

Das FNP-Änderungsverfahren wird analog zum Bebauungsplan mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf) durchgeführt werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Die FNP-Änderung ist gemäß § 6 BauGB dem Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt nach Beschlussfassung im Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

4. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Gemäß dem Ziel 53 des **Landesentwicklungsplanes** (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden kann.

Sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP) der Planungsregion Halle von 2010 ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß den im REP enthaltenen einzelfachlichen Grundsätzen entsprechen Planungen zur Abdeckung des örtlichen gewerblichen Bedarfs entsprechen grundsätzlich den Zielen der Raumordnung (G 5.5.1.1.).

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) beschlossen. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im ISEK 2007 wird im gesamtstädtischen Leitbild das Gewerbe betreffend die Profilierung der Stadt Halle (Saale) als unternehmerfreundliche Stadt, als Stadt der Wissenschaften, der Hochtechnologie und der Innovation hervorgehoben.

Das ISEK wird als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) fortgeschrieben.

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 und im Vorentwurf des **Landschaftsplans** von 1994 der Stadt Halle (Saale) werden, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautes Gebiet, keine spezifischen Aussagen getroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt an der Merseburger Straße der Park der ehemaligen halleschen Motorenwerke, der 1995 per Satzung zum Geschützten Landschaftsbestandteil erklärt wurde.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) von 1997 enthält keine besonderen Zielaussagen für diesen Stadtbereich. Die Merseburger Straße und die Dieselstraße sind als wichtige Verkehrsstraßen gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes haben sie die Bedeutung einer Hauptverkehrsstraße. Derzeit wird an einem Verkehrsentwicklungsplan gearbeitet.

Auf der Grundlage des 2013 beschlossenen **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** soll die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Halle (Saale) stadtverträglich gesteuert werden.

Ziel ist es, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandort gestärkt werden sollen und ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden können.

Das Konzept ist eine Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen im Bereich des Einzelhandels. Es dient gleichzeitig der gezielten Weiterentwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, die einerseits geschützt werden, andererseits aber auch Investitionsvorrangstandorte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe sind. Investoren wird eine klare Orientierung gegeben, wo Einzelhandelsinvestitionen im Sinne der Stadtentwicklung erwünscht sind und wo sie dieser widersprechen.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankert ist das Ziel, Gewerbegebiete für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern.

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtviertel Damaschkestraße in innenstadtnaher Lage, ca. 3 km vom Marktplatz entfernt. Es ist unmittelbar an der B 91, der Merseburger Straße, eine der wichtigsten Haupteinfahrstraßen der Stadt Halle (Saale), gelegen.

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Merseburger Straße, im Norden von der Dieselstraße im Osten von den Bahnanlagen der Deutschen Bahn, im Süden von einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 23 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in der Anlage zu dieser Vorlage dargestellt.

6. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Der FNP ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, der die rechtliche Grundlage für die Bebauung der Grundstücke bildet.

Aufgrund der gewerblichen Prägung ist für das Gebiet ein weites Entwicklungsspektrum geöffnet. Ziel der Stadt Halle (Saale) ist es jedoch, Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Dienstleistungen, produzierendem Gewerbe und Handwerk zu sichern, denn auch bei der Gewerbeentwicklung gilt grundsätzlich das im Baugesetzbuch definierte Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Insbesondere in Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) ist die Sicherung von Gewerbegebieten für produzierendes Gewerbe als eines der fünf wichtigsten allgemeinen Ziele für die Gesamtstadt im Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossen worden¹.

Aufgrund der starken Bebauung im Bestand, der potenziellen Nutzungskonflikte mit der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung und eines sich vollziehenden Strukturwandels im Areal ist eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes südlich der Dieselstraße zwingend notwendig. Dazu ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes auf der Grundlage einer Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Die Darstellung des Parks der ehemaligen halleschen Motorenwerke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und der Kennzeichnung als Geschützter Landschaftsbestandteil bleibt erhalten. Dieser Bereich ist auch nicht Teil der FNP-Änderung.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, Junker und Kruse, Dortmund, August 2013, S. 175-176

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt wird ein Umweltbericht erstellt.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Planung wurde im Jour Fixe Familienverträglichkeit am 24.10.2014 vorgestellt. Zweck der Planung ist die Bestandssicherung, Ordnung und Nutzungsgliederung des bestehenden gewerblich geprägten, innerstädtischen Areals. Gewerbeflächen sollen für Dienstleistungen, Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert werden, sofern dies konfliktfrei mit den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen zulässig ist. Der Bebauungsplan dient zur Steuerung der Gewerbeansiedlung und Gewerbeentwicklung am Standort insbesondere unter Berücksichtigung von Lärm. Der Flächennutzungsplan schafft für den Bebauungsplan die Grundlage. Die Belange von Familien werden durch Planungen nicht berührt. Das Vorhaben wird als familienverträglich beurteilt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der erforderlichen Gutachten, u. a. das Schallgutachten, und des Umweltberichtes werden von der Stadt Halle (Saale) getragen und sind für das Jahr 2015 im Produkt Räumliche Planung, Sachverständigenkosten 54310700, eingestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt keine Kosten für Nachfolgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. 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.

9. Pro und Contra

Pro:

Mit der Überplanung und städtebaulichen Neuordnung der innenstadtnah gelegenen gewerblichen Nutzungen im Bereich Dieselstraße wird ein bestehendes Gewerbegebiet gesichert. Potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sollen planerisch gelöst und die Entwicklung von Flächen für Handwerk, Dienstleistungen und eingeschränktes Gewerbe befördert werden. Dazu sollen störende Nutzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden. Die Planung dient der Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen.

Contra:

Durch den Bebauungsplan und die dort zu treffenden Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen gewerblichen Nutzungen werden teilweise Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet erfolgen müssen.

Anlagen:

- Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 30 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“