Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01333**
Datum: 15.12.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.02.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.02.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 175 „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“ aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,68 ha.

3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 175

„Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1 Planungsanlass

Ein in Halle-Neustadt ansässiges Autohaus sucht zur langfristigen Standortsicherung einen neuen Ansiedlungsstandort, da auf dem vorhandenen Betriebsgelände Flächen für eine notwendige betriebliche Erweiterung nicht zur Verfügung stehen. Ohne die betriebliche Erweiterung, welche durch steigende Vertriebs- und Servicestandards notwendig wird, könnte das Autohaus seinen Standort in Halle nicht mehr weiterbetreiben.
In der Nähe des alten Standortes eignen sich die Flächen am Göttinger Bogen gut für den Umzug des Autohauses an diese neue Adresse. Bereits ein anderes Autohaus ist benachbart erfolgreich präsent. Da keine weiteren Flächen mit gleichen positiven Standorteigenschaften im weiteren Umfeld zur Verfügung stehen, ist die Entwicklung an der Weststraße zu begrüßen und soll planerisch gesteuert werden.

1.2 Planungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um durch Rückbau von Wohngebäuden entstandene Brachflächen als Bauflächen für gewerbliche Nutzungen zu reaktivieren. Derzeit besteht zwischen den noch vorhandenen Wohngebäuden im weiteren Umfeld nur ein Baurecht für Wohnnutzungen. Die Zulassung eines Autohauses als gewerbliche Nutzung ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich. Auch um die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzung weiter zu gewährleisten, ist ein Planverfahren und darin eine Klärung der möglichen Konflikte notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 6.800 m². Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch den Göttinger Bogen und im Südosten durch die Weststraße begrenzt, die nördliche und nordöstliche Grenze wird durch das Flurstück 94 gebildet.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche in der Westlichen Neustadt, auf der im Zuge des Stadtumbaus elfgeschossige Wohngebäude abgebrochen wurden. Umgeben ist es im Westen, Osten und Norden von Wohnbebauung. Nördlich befinden sich zwei 21-geschossige Hochhäuser. Südlich des Plangebietes befindet sich ein weiteres Autohaus.

3. Planungsziele und - zwecke

3.1 Nutzungsart- und ziele

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen
- Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als bauplanungsrechtliche Vorrausetzung für die Ansiedlung eines Autohauses
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

3.2 Grünordnerische Ziele

- Nördlich des Plangebietes besteht das grünordnerische Planungsziel, eine zentrale Grünachse zwischen Weststraße und Lüneburger Bogen von Bebauung freizuhalten und als grüne Wegeachse zu entwickeln mit Weiterführung in Richtung zum Kleinen Teich (Spielplatz). Aufgrund der erfolgten Abrisse im Zuge des Stadtumbaus und der damit verbundenen Erhöhung des Freiflächenanteils wird die darüber hinausgehende Erweiterung öffentlicher Grünflächen im Wohnquartier nicht weiter verfolgt. Daher kann auf die südliche Fortsetzung der Grünverbindung über die geplante Baufläche verzichtet werden.
- Die Baufläche für das geplante Autohaus soll durch die Pflanzung von Bäumen entlang des Betriebsgeländes insbesondere gegenüber der Wohnbebauung und auf den Pkw-Stellplätzen grüngestalterisch eingebunden werden.

3.3 Verkehrserschließung

- Sicherung der Erschließung des Standortes über die Straße Göttinger Bogen

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren für einen vorhabebezogenen Bebauungsplan wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Auch zusammen mit dem südlich benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung, welcher ebenfalls im Zuge eines Verfahrens nach § 13a BauGB entstanden ist und in dem sich ein weiteres Autohaus befindet, wird eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht. Zum übrigen Bebauungsplan Nr. 90 kann kein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang im Sinne des § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB hergestellt werden, da dieser nur die Realisierung der Straßenbahntrassen Anfang der 2000er in Halle-Neustadt zum Inhalt hat.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
Von den frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB abgesehen.
Grundlage und Teil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan verankerte Vorhaben, in diesem Fall die Errichtung eines Autohauses mit Nebenanlagen. Vor Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag

zwischen Vorhabenträger und Stadt geschlossen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft.
Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)
„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. … (Z 33)“
Unter Ziel Z 56 wird im Landesentwicklungsplan formuliert, dass die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist.
Das geplante Vorhaben steht den für die Oberzentren formulierten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

5.2 Regionalplan

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt. Er gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder.
In ihm finden sich darüber hinaus folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:
Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.
Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)
Weitere Festlegungen, durch die die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden würde, werden nicht getroffen.
Dementsprechend erfolgt die Entwicklung des Standortes im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

5.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach wiederspricht die geplante Nutzung der Darstellung im Flächennutzungsplan.
Gemäß § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
Dies ist insoweit städtebaulich verträglich, als das Plangebiet nur eine Fläche von ca. 6.800 m² umfasst und es sich lediglich um die Ansiedlung eines Autohauses an einem neuen Standort handelt. Somit ist Inhalt der Planung nur ein einzelner spezieller Gewerbebetrieb. Weitere gewerbliche Entwicklungen im Umfeld sind nicht beabsichtigt.

5.4 Landschaftsrahmenplan

Der überwiegende Teil der geplanten Fläche für das Autohaus (außer dem südlichen Drittel)

ist im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) als „Entwicklung eines Systems innerörtlicher Grünflächen“ dargestellt, als Teil eines Grünzuges zwischen Weststraße und Lüneburger Bogen. Ein vergleichbares Entwicklungsziel ist im Landschaftsplan (Vorentwurf) dargestellt. Gemäß Punkt 3.3 wird dieses Ziel durch die Planung nicht unterlaufen.

5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK-Stand 2007) erarbeitet. 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. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Handlungsfeldes 2 für Halle-Neustadt (Band „Stadtumbaugebiete“), welches die Reduzierung des Wohnungsbestandes als Ziel nennt. Mit der Umsetzung des Rückbaus der Wohngebäude im Bereich des 6. WK, westlich der Weststraße wird das Ziel verfolgt, diese Flächen als Vorbehaltsflächen für andere bauliche Nutzungen zu erhalten.
Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762).

5.6 Sonstige Planungen/Konzepte

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes Halle-Neustadt und einem Gebiet der Maßnahme Soziale Stadt. Aus den Entwicklungskonzepten dieser Maßnahmen ergeben sich keine Einschränkungen für das Plangebiet. Das Entwicklungskonzept Soziale Stadt - Neustadt (Stadtratsbeschluss VI/2015/00557 vom 29.04.2015) formuliert im Handlungsfeld 4 „Arbeitsmarkt und lokale Ökonomien“ das Ziel, kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln, um auch im Stadtteil Neustadt Arbeitsplätze zu schaffen. Das Vorhaben setzt dieses Anliegen um.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans im Jour fixe Familienverträglichkeit vorzustellen.
Nach jetzigem Kenntnisstand steht das Vorhaben einer familienfreundlichen Stadtentwicklung nicht entgegen. Die geplante gewerbliche Nutzung berührt zudem die Belange der Familienverträglichkeit nur untergeordnet.

7. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch den Grundstückseigentümer übernommen.
Zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten durch den Vorhabenträger. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 sowie § 24 HOAI und die notwendigen Fachgutachten. Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Vorhabenträger die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.
Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.
Zukünftige Unterhaltskosten entstehen der Stadt Halle durch die Planung nicht.

8. Pro und Contra

Pro:

Mit der Planung kann der Fortbestand eines in Halle ansässigen Unternehmens an einem neuen, zukunftsfähigen Standort ermöglicht und somit gesichert werden.

Contra:

Entlang der Weststraße wird auf Abbruchflächen ehemaliger Wohngebäude Gewerbe entwickelt. Damit wird in diesem Bereich von Halle-Neustadt ehemalige Wohnbauflächen dauerhaft dieser Nutzung entzogen.

Anlage:

Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 175 „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich