



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02301**
Datum: 04.11.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	01.12.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	14.12.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34
„Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“
- Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens und zur
öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung -**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ und billigt die genannten Planungsziele.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, in der Fassung vom 30.09.2016 einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Änderungsplanes des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 34 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht sind öffentlich auszulegen.

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. 34
„Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“

**- Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des
Flächennutzungsplanes und zur
öffentlichen Auslegung des Entwurfs -**

1. Planungsanlass und -erfordernis

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ im Januar 2012 (Beschluss Nr. V/2011/10117) wurde die Stadtverwaltung beauftragt das Gewerbebestandsgebiet als innenstadtnahen Gewerbebestandort zu sichern, mit dem Ziel, die Erweiterung und Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und des Dienstleistungsgewerbes zu unterstützen.

Der Standort im Osten der Stadt Halle (Saale), erstreckt sich über die Stadtteile Diemitz und Büschdorf sowie über das Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg. Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet weist nach wie vor stark differierende Intensitäten auf, da im Gebiet - neben brachliegenden Immobilien - vereinzelt auch gewerbegebietsuntypische Nutzungen - beispielsweise Wohnnutzungen - vorzufinden sind. Begünstigt durch brachgefallene Flächen, eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur sowie sehr uneinheitliche Grundstückszuschnitte, besteht zunehmend die Gefahr der Ansiedelung von zusätzlichen sensiblen, das Bestandsgewerbe weiter einschränkenden Nutzungen. Einerseits ist ein wachsendes Interesse an der Etablierung von Freizeitnutzungen sowie von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle oder auch soziale Zwecke zu beobachten. Andererseits droht aber - insbesondere durch Anträge auf Zulassung allgemeiner Wohnnutzungen - eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters. In bestimmten brachgefallenen oder untergenutzten Lagen ist, allein auf der Grundlage des § 34 BauGB, eine Abwehr dieser Anträge nicht immer möglich.

Die Abwendung einer drohenden Transformation des Gewerbebestandsgebietes in eine Gemengelage aus disparaten Nutzungen stellt ein außerordentlich wichtiges Planungserfordernis dar, insbesondere angesichts des Mangels an bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen für die Ansiedlung gerade auch kleiner und mittelständischer Betriebe im Stadtgebiet.

Um künftige Konflikte zwischen den unterschiedlichsten Nutzungen zu reduzieren bzw. zu vermeiden, ist eine Neuordnung des Gebietes notwendig. Dazu soll ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden, der entsprechende Nutzungsfestsetzungen trifft. Diese können zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 155 ist deshalb eine Änderung des FNP notwendig.

2. Planungsziele

Mit der Änderung des FNP wird folgendes allgemeines Planungsziel verfolgt:

- Darstellung von Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes zur Sicherung des Bestandes und Reduzierung des Konfliktpotenziales zwischen gewerblich geprägter Nutzung und Wohnnutzung.

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Teilfläche TF1.1 bis TF1.5	Mischbauflächen	gewerbliche Bauflächen
Teilfläche TF2	Mischbaufläche	gewerbliche Baufläche
Teilfläche TF3	gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche
Teilfläche TF4	Gemeinbedarfsfläche „Schule“	gewerbliche Baufläche
Teilfläche TF5	Grünfläche mit Versorgungsfunktion „begrünter Stadtplatz“	gewerbliche Baufläche
Teilflächen TF6	Grünfläche mit Versorgungsfunktion „Sportplatz“	gewerbliche Baufläche

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren des FNP wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des B-Planes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ geführt. Der Stadtrat hat am 25. Januar 2012 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 155 gefasst (Beschluss Nr. V/2011/10117) sowie mit der 1. und 2. Verlängerung der Veränderungssperre aufrechterhalten (Beschlüsse Nr. VI/2015/00663, VI/2016/01639).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan ist am 8. Februar 2012 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3 erfolgt, die Verlängerungen der Veränderungssperren am 27. August 2015 im Amtsblatt Nr. 14 und am 17. August 2016 im Amtsblatt Nr. 13.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 155 wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19/2015 am 28. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 11. November 2015 bis zum 11. Dezember 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2015 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23. Dezember 2015.

Gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde von der Beteiligung der Öffentlichkeit für die FNP-Änderung abgesehen, da diese zuvor im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des B-Planes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ erfolgt ist.

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

4. Übergeordnete Planungen

Die FNP-Änderung entspricht den im **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Halle (REP Halle) enthaltenen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (**ISEK Halle 2025**), der im September 2016 vom Stadtrat zur Offenlage beschlossen wurde ist das Gewerbe- und Industriegebiet Halle-Ost als einer der wichtigen Gewerbestandorte der Stadt berücksichtigt.

In dem ebenfalls 2016 vom Stadtrat beschlossenen **Wirtschaftsförderungskonzept** wird als Entwicklungsziel für die Gewerbegebietsentwicklung das Bereithalten und Schaffen von Standortbedingungen, die eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Halle (Saale) zulassen und sicherstellen formuliert. Dazu ist zum einen das vorhandene Potenzial in verschiedenen Gewerbegebieten und Branchen zu nutzen sowie auszubauen und zum anderen neues Potenzial zu entwickeln. Maßnahmen sind u. a. die Vergrößerung des quantitativen Angebotsportfolios an Standorten und die Verbesserung des qualitativen Standortangebotes. Dazu sollen Brachflächen revitalisiert werden.

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 soll eine klare Orientierung geben, wo Einzelhandelsinvestitionen im Sinne der Stadtentwicklung erwünscht sind und wo sie dieser widersprechen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankert ist u. a. das Ziel, neue Gewerbegebiete für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle sieht im **Flächennutzungsplan** (in Kraft seit dem 10.09.1998) für das Plangebiet neben der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen auch gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen mit Versorgungsfunktion vor. In den Zielen zur Entwicklung des Teilraums 8 heißt es im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan u. a.:

- Der Teilraum stellt den bedeutendsten Flächenschwerpunkt für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Halleschen Stadtgebiet dar. Der Bereich soll auch weiterhin durch neue großflächige Darstellungen diese Funktion behalten und weiter ausgebaut werden.
- Konflikte in den Gemengelagen der angesprochenen Bereiche sollen durch Nutzungsdifferenzierungen gemildert werden, Gewerbebrachen sollen wieder nutzbar gemacht und als schnell verfügbare Flächenreserve für das produzierende Gewerbe eingesetzt werden.

Weiterhin wird im Erläuterungsbericht des FNP von 1998 zum Teilraum 8, zu dem das Gebiet gehört, ausgeführt, dass der Bereich gemäß der vorgegebenen Zielsetzung als Schwerpunkt für das produzierende Gewerbe aufgewertet wird und aufgrund der Flächenknappheit für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben die oberste Priorität weiterhin auf ein Angebot von erschlossenen Gewerbegebieten gelegt werden muss. Dies gilt im betrachteten Teilraum primär für die Flächen im Bereich Kanenaer Weg/Grenzstraße.

5. Räumlicher Geltungsbereich/Lage im Raum

Die zu ändernden Flächen liegen im Stadtbezirk Ost, in den Stadtteilen Diemitz, Büschdorf und im Stadtviertel Freimfelde/Kanenaer Weg. Das Gewerbebestandsgebiet, in dem die Änderungen erforderlich werden, befindet sich zwischen der Fritz-Hoffmann-Straße als nördlicher sowie der Freimfelder Straße und dem Kanenaer Weg als westlicher Begrenzung. Die südliche Grenze liegt ca. 400 m südlich der Delitzscher Straße. Die Trasse der erst teilweise fertiggestellten Europachaussee bildet die östliche Begrenzung.

In diesem Bereich liegen die zu ändernden Teilflächen (TF):

- TF1.1 bis TF1.5 - Flächen nördlich und südlich der Delitzscher Straße, ca. 15 ha
- TF2 - Fläche südlich der Fritz-Hoffmann-Straße und östlich der Grenzstraße, ca. 1,5 ha
- TF3 - Fläche nördlich und südlich der Reideburger Straße, ca. 3,4 ha
- TF4 - Fläche südlich Reideburger Straße und östlich Fiete-Schulze-Straße, ca. 0,5 ha
- TF5 - Fläche östlich Freimfelder Straße und nördlich Helmut-von-Gerlach-Straße, ca. 0,6 ha
- TF6 - Fläche nördlich Delitzscher Straße und östlich Grenzstraße, ca. 3,0 ha

Die Flächen TF1.1 bis 1.5 entlang der Delitzscher Straße, die im FNP derzeit als Mischbauflächen enthalten sind, werden aufgrund ihrer gleichartigen Nutzung nachfolgend immer zusammengefasst betrachtet.

Die Summe aller zu ändernden Teilflächen beträgt ca. 24,0 ha.

Die Abgrenzungen der Teilflächen der FNP-Änderung sind dem Änderungsplan bzw. dem als Anlage der Begründung beigefügten Plan zu entnehmen.

6. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des FNP hat in der Regel noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Mit der Änderung des FNP wird aber die Grundlage für die Aufstellung des einfachen B-Planes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ geschaffen, der aus dem FNP zu entwickeln ist.

Ziel des B-Planes ist die Sicherung der gewerblichen Ausrichtung des Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost unter Berücksichtigung und Reduzierung bzw. Vermeidung von Nutzungskonflikten mit angrenzenden anderen Nutzungsarten.

Der B-Plan setzt in seinem Geltungsbereich vornehmlich Gewerbegebiete fest und folgt damit dem Bestand. Der FNP entspricht mit seinen Darstellungen überwiegend bereits schon diesen bestandsorientierten Festsetzungen und stellte bisher nur in wenigen Bereichen eine andere Nutzung dar, die den Planungszielen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des FNP entsprach. Dazu gehörte zum Beispiel eine Mischnutzung entlang der Delitzscher Straße. Mit der Änderung wird auch der FNP im Wesentlichen den Bestand wiedergeben. Dies betrifft die Teilflächen TF1.1 bis 1.5 sowie TF2, für die eine gewerbliche Nutzung typisch ist und für die das Ziel der Mischnutzung nicht mehr aufrecht erhalten werden kann, und die Teilfläche TF3, in der im Bestand eine Mischnutzung überwiegt, was als Zielsetzung übernommen werden soll.

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Teilfläche TF4) beinhaltete einstmals eine berufsbildende Schule in kommunaler Trägerschaft, später privat, die seit längerem geschlossen ist. Hier ist eine gewerbliche Nutzung möglich.

Bei der Grünfläche mit Versorgungsfunktion „begrünter Stadtplatz“ (Teilfläche TF5) handelt es sich um eine Fläche auf einem privaten, gewerblich genutztem Grundstück. Das ursprüngliche Planungsziel, hier einen öffentlichen begrünten Stadtplatz zu entwickeln, ist nicht durchführbar. Wie andere private Grünflächen im Gewerbebestandsgebiet auch, wird diese Fläche im FNP künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Unterschied zur Teilfläche TF5 wird die bisher als Grünfläche mit Versorgungsfunktion „Sportplatz“ im FNP dargestellte Teilfläche TF6 immer noch als Sportplatz genutzt. In diesem Fall begründet sich die Anpassung des Flächennutzungsplans mit den geänderten Ansprüchen an Sportplätze. Genügend in der Vergangenheit in der Regel Rasen- und Ascheplätze, so ist es inzwischen Standard, auch Kunstrasenplätze vorzuhalten. Ein Kunstrasenplatz ist als bauliche Anlage auf einer als Grünfläche festgesetzten Fläche unzulässig. Da Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr.

4 BauNVO allgemein zulässig sind, wird der Weiterbetrieb des Sportplatzes durch die Festsetzungen im B-Plan als Gewerbegebiet nicht in Frage gestellt oder eingeschränkt, ermöglicht aber zugleich die Errichtung eines Kunstrasenplatzes. Der Flächennutzungsplan folgt also der Zielsetzung des B-Planes und stellt eine gewerbliche Baufläche dar.

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt wurde ein Umweltbericht erstellt. Dabei war die gewerbliche Vorprägung des Gebietes zu berücksichtigen.

Für den im Parallelverfahren zur FNP-Änderung aufgestellten B-Plan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch verschiedene Nutzungszustände umfassend auf ihre Passfähigkeit zu den ermittelten Geräuschkontingenten überprüft. Um bestehende schallimmissionsrechtliche Konflikte zu lösen oder wenigstens zu vermindern (Gemengelage im Bestand) sowie der Entstehung weiterer schallimmissionsrechtlicher Konflikte vorzubeugen, müssen im B-Plan Schallimmissionskontingente nach DIN 45691 für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt werden.

Im Ergebnis der Berechnung wurde festgestellt, dass es an den überbaubaren Grundstücksflächen zu keinen Richtwertüberschreitungen kommt. Voraussetzung dafür ist allerdings die Festsetzung entsprechender Maßnahmen im B-Plan.

Mit der Neuordnung des Gewerbebestandsgebietes hin zu einer überwiegend gewerblichen Nutzung werden Voraussetzungen für Eingriffe in den derzeitig vorhandenen Grün- und Baumbestand geschaffen. Dafür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die vorzugsweise im Plangebiet durchgeführt werden sollen. Dazu enthält der B-Plan entsprechende Regelungen.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Zweck der Planung ist die Bestandssicherung, Ordnung und Nutzungsgliederung des bestehenden, gewerblich geprägten Areals. Gewerbeflächen sollen für Dienstleistungen, Handwerk und produzierendes Gewerbe gesichert werden, sofern dies konfliktfrei mit den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen zulässig ist. Der B-Plan dient zur Steuerung der Gewerbeansiedlung und Gewerbeentwicklung. Der FNP schafft für den B-Plan die Grundlage. Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch die Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des FNP aber nicht entgegen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Änderung des FNP wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die Durchführung 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.

9. Pro und Contra

Pro:

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

Contra:

Durch die Planung, insbesondere durch den B-Plan und die dort zu treffenden Festsetzungen zur Steuerung der gewerblichen Nutzungen werden teilweise Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet erfolgen müssen.

Anlagen:

FNP-Änderung, lfd. Nr. 34, Änderungsplan (Planausschnitt Maßstab 1:10 000)
Begründung zur FNP-Änderung, lfd. Nr. 34, mit Umweltbericht