



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02979**
Datum: 04.05.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	06.06.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.06.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34
„Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ - Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ in der Fassung vom 07.04.2017.

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“

- Abwägung -

Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ geführt. Der Stadtrat hat am 25. Januar 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 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).

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 2016 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2016/02301).

Gemäß § 3 Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung abgesehen, da eine Beteiligung zuvor im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 155 erfolgt ist. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 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 Bebauungsplans 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 nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2015 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23. Dezember 2015.

In seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 2016 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/02301). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/2016 am 21. Dezember 2016.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 war bereits zuvor in der öffentlichen Sitzung am 23. November 2016 vom Stadtrat bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden (Beschluss-Nr. VI/2016/02048).

Die Beteiligung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34, wurde in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis zum 2. Februar 2017 durchgeführt. Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 erfolgt.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zu der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34, eingegangen sind.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Gemeinden zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung haben diese ebenfalls überwiegend keine Einwände vorgebracht. Gegebene Hinweise, z. B. zu Denkmalschutzobjekten im Plangebiet, sind in die Begründung bzw. den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Einwendungen gab es aus der Beteiligung der Öffentlichkeit. Dabei geht es vor allem um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und die Ausweisung von Gewerbe- bzw. Mischgebieten sowie Befürchtungen zunehmender Versiegelung zulasten von Freiflächen. Eine Änderung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung war aufgrund der Einwendungen aber nicht erforderlich. Die Mehrzahl der Einwendungen bezog sich vor allem auf den Bebauungsplan Nr. 155 und wird deshalb dort abgewogen.

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 Bebauungsplan dient zur Steuerung der Gewerbeansiedlung und Gewerbeentwicklung. Der Flächennutzungsplan schafft für den Bebauungsplan die Grundlage. Im Jour Fixe Familienverträglichkeit am 15.03.2012 zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 wurde festgestellt, dass die Belange von Familien im Gewerbegebiet nicht berührt werden. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung stehen die Änderung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan damit nicht entgegen.

Pro und Contra

In Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz entspricht die Revitalisierung des Bestandsgewerbegebietes den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, weil dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genügt wird. Außerdem reduziert sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zu einer Neuansiedlung von Gewerbe auf der „Grünen Wiese“ aufgrund der kurzen Wege im Stadtgebiet und durch die gute Anbindung des Gebietes an den innerstädtischen ÖPNV.

Das Trennungsgebot zwischen in einem Gebiet unvereinbaren Nutzungen lässt sich in dem Maße immer weniger aufrechterhalten, je weiter sich die Gebietstypik schrittweise verändert. Am Ende der Entwicklung stünde ein Gebiet, das weder zum Wohnen noch für gewerbliche Nutzungen geeignet ist. Die im Bestand vorhandenen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, sind gebietstypologisch unvereinbar mit Wohnnutzungen, ihre Entwicklungsoptionen würden durch heranrückende Wohnbebauung aufgrund des dynamischen Charakters des Immissionsschutzes jedoch immer weiter eingeschränkt. Damit wächst die Gefahr, dass gerade die im Bestand vorhandenen Betriebe mit Entwicklungspotenzial irgendwann gezwungen sein könnten, den Standort aufzugeben. Ebenso positiv wird sich die mit der Bauleitplanung verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen auswirken.

Gegen die Bauleitplanung könnte vorgebracht werden, dass das Risiko nicht vollkommen auszuschließen ist, dass in einigen Fällen Entschädigungsansprüche von der Bebauungsplanung verursacht werden könnten. Diese Ansprüche könnten insbesondere dann entstehen, wenn die Ausübung zulässiger Wohnnutzungen im Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entschädigungsrelevant eingeschränkt würde. Es wurde versucht, das Eintreten eines solchen Falles zu verhindern. In einem Fall (Delitzscher Straße Nr. 74) liegt die Wohnnutzung aber derartig ungünstig im industriellen Kern des Gebiets, dass hier – ohne dass es durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verschlechterung der Bestandssituation kommt – die Immissionsrichtwerte weiterhin überschritten werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat anders als der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen gegenüber Dritten.

Anlagen:

Abwägung vom 7. April 2017