



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02980**
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“ - Feststellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ in der Fassung vom 07.04.2017.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 07.04.2017 wird gebilligt.

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“

- Feststellungsbeschluss -

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans, 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 (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 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 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 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 der Stadt Halle (Saale), 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.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Gemeinden zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung haben diese überwiegend keine Einwände vorgebracht. Gegebene Hinweise, z. B. zu Denkmalschutz, 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.

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit insgesamt 24 ha deutlich kleiner als der des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 155 mit rund 190 ha. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht aus mehreren Teilflächen. Die zu ändernden Teilflächen 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 westlich Grenzstraße, ca. 3,0 ha

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

Die Abgrenzungen der Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung sind dem Änderungsplan zu entnehmen.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen als Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Sicherung des Bestandes und Reduzierung des Konfliktpotenziales zwischen gewerblich geprägter Nutzung und Wohnnutzung.

Die Änderungen haben folgenden Inhalt:

	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

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat in der Regel noch keine unmittelbaren rechtlichen Außenwirkungen. Der Flächennutzungsplan ist jedoch zwingende Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 155 setzt in seinem Geltungsbereich vornehmlich Gewerbegebiete und Mischgebiete fest.

Die Fläche für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan (Teilfläche TF4) stand für eine berufsbildende Schule, welche - vormals in kommunaler Trägerschaft - in der 1990er Jahren an einen privaten Träger veräußert und später geschlossen wurde. Die Nutzungsänderung in eine gewerbliche Baufläche würde einer erneuten Nutzung als Berufsschule aber nicht entgegenstehen, denn eine solche Nutzung ist in einem Gewerbegebiet zulässig.

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 Flächennutzungsplan künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Fläche wird hinsichtlich ihrer Nutzung durch den Baumbestand, der im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gepflanzt wurde, eingeschränkt.

Im Unterschied zur Teilfläche TF5 wird die bisher als Grünfläche mit Versorgungsfunktion „Sportplatz“ im Flächennutzungsplan dargestellte Teilfläche TF6 noch als Sportplatz genutzt. In diesem Fall begründet sich die Anpassung des Flächennutzungsplans u. a. mit den geänderten Ansprüchen an Sportplätze. Genügten 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 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind, wird der Weiterbetrieb des Sportplatzes durch die Festsetzungen im Bebauungsplan als Gewerbegebiet nicht in Frage gestellt oder eingeschränkt, ermöglicht aber zugleich die Errichtung eines Kunstrasenplatzes. Der Flächennutzungsplan folgt also der Zielsetzung des Bebauungsplans und stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Die Flächen befinden sich nicht in kommunalem Eigentum.

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im Umweltbericht erläutert und bewertet.

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. Die Belange der Familienverträglichkeit werden durch die Planung nur untergeordnet berührt. Den Grundsätzen einer familienfreundlichen Stadtentwicklung steht die Änderung des Flächennutzungsplans 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.

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

Anlagen:

- Anlage 1 FNP-Änderung, lfd. Nr. 34: Änderungsplan, Stand 7. April 2017
(Planausschnitt Maßstab 1:10.000)
- Anlage 2 FNP-Änderung, lfd. Nr. 34: Begründung mit Umweltbericht, Stand 7. April 2017