



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/00962**
Datum: 17.04.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.05.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2020	öffentlich Entscheidung

Betreff: Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 35 Sonderbaufläche Riebeckplatz 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. 35 „Sonderbaufläche Riebeckplatz Ost“, im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ und billigt die genannten Planungsziele.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 35 „Sonderbaufläche Riebeckplatz Ost“ einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht in der Fassung vom 11.02.2020.
3. Der Entwurf des Änderungsplanes des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 35 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht sind öffentlich auszulegen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 35 „Sonderbaufläche Riebeckplatz Ost“

Beschluss zur Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs

1. Planungsanlass und -erfordernis

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Halle (Saale), den Riebeckplatz, den zentralen Verkehrsknoten der Stadt Halle (Saale) in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes, städtebaulich neu zu fassen und zu gestalten und dafür erste Bauvorhaben bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Um die städtischen Ziele für den Stadteingangsbereich und Entwicklungsschwerpunkt Riebeckplatz zu konkretisieren und zu sichern, hat der Stadtrat zunächst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Riebeckplatz“ beschlossen. Um konkrete private Investitionen zu ermöglichen, können auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für einzelne Bereiche Teilbebauungspläne aufgestellt werden.

Aktuell beabsichtigt ein Investor, Flächen im östlichen Teil des Platzes hochbaulich für Büro-, Kongress- und Hotelnutzungen sowie überdachte Stellplatzanlagen zu entwickeln. Dazu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ aufgestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der im September 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt den zu beplanenden Bereich jedoch überwiegend als Grünfläche und nur anteilig als Baufläche, in diesem Fall als Sonderbaufläche für ein Hotel, und Verkehrsfläche dar.

Die damals den Darstellungen des Flächennutzungsplans zugrundeliegenden Entwicklungsziele für den Riebeckplatz haben sich geändert und können nicht mehr als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dienen.

Aus vorgenannten Gründen ergibt sich für die Stadt Halle (Saale) das Erfordernis, planerisch tätig zu werden und über ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ zu schaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 35 „Sonderbaufläche Riebeckplatz Ost“, umfasst östliche Teile des Riebeckplatzes. Das Gebiet wird von verschiedenen übergeordneten Verkehrsanlagen umgeben, an die sich eine gemischte Bebauung anschließt.

Der Änderungsbereich wird im Osten durch die Bahnanlagen der Deutschen Bahn (DB) und im Süden durch den Zentralen Busbahnhof (ZOB) begrenzt. Im Westen bzw. Norden verläuft die Grenze entlang des Kreisverkehrs bzw. der Volkmannstraße. In die Umgrenzung einbezogen ist ein Teilabschnitt der Delitzscher Straße, dessen Darstellung jedoch unverändert bleibt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von ca. 2,5 ha. Die Abgrenzung entspricht in generalisierter Form dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174.1.

3. Planungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird folgendes allgemeine Planungsziel verfolgt:

- Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung für Hotel, Dienstleistungen, Büro und Parken als Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174.1 zur Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen einschließlich Stellplatzanlagen mit gesamtstädtischer übergeordneter Bedeutung.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Sie trägt auch den Vorgaben der Regionalplanung Rechnung. Dies wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ausführlich dargelegt.

In die Planung sind, sofern es für das Plangebiet Aussagen gab, Vorgaben und Ergebnisse gesamtstädtischer Planungen wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, der Landschaftsrahmenplan, der Lärmaktionsplan, der Luftreinhalteplan, die Verkehrspolitischen Leitlinien und der Stadtmobilitätsplan, das Klimapolitisches Leitbild und die Klimaschutzkonzeption eingeflossen. Zu berücksichtigen waren auch die Ergebnisse eines Planfeststellungsverfahrens der DB AG. Wesentliche zu beachtende Grundlagen sind das städtebauliche Leitbild Riebeckplatz bzw. das Städtebauliche Strukturkonzept für den Bereich Riebeckplatz.

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ geführt.

Der Stadtrat hat am 19. Dezember 2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ beschlossen (Beschluss Nr. VI/2018/04538). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am 12. Januar 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 1 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174.1 wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 12/2019 am 15.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 01.07.2019 bis zum 19.07.2019 im Fachbereich Planen am Hansering 15. Gleichzeitig konnten die Unterlagen im Internet eingesehen werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde von einer gesonderten Unterrichtung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung abgesehen, da diese Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174.1 erfolgt ist.

Die mit Schreiben vom 26.06.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) äußerten sich auch zu der Flächennutzungsplanänderung. Mit der Beteiligung der TÖB erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Aus den durchgeführten Beteiligungen ergaben sich keine Aspekte, die die Flächennutzungsplanänderung bzw. das Vorhaben in Frage stellen. Die für die Planung relevanten Hinweise insbesondere der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden bei der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Änderungsverfahrens des FNP 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 in dem Umweltbericht dargestellt.

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

4. Auswirkungen der Planung

Der Flächennutzungsplan trägt vorbereitenden Charakter. Er hat in der Regel keine unmittelbare rechtliche Außenwirkung, ist jedoch zwingende Grundlage für den Bebauungsplan, da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Die Art der Flächennutzung wird mit dem Flächennutzungsplan in den Grundzügen festgelegt und setzt damit einen Rahmen, der durch einen (vorhabenbezogenen) 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 Flächennutzungsplans erstreckt sich allein auf die Darstellung der Bodennutzung. Es handelt sich um eine reine Flächenplanung. Maßnahmen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden und werden demzufolge dort auch nicht auf konkrete Auswirkungen hin untersucht.

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Sonderbaufläche für „Dienstleistung/Büro/Parken“ geht zu Lasten einer dargestellten Grünfläche mit der derzeit bereits überwiegenden Funktion und Nutzung eines Parkplatzes. Das potenzielle Nutzungsspektrum der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird um „Büro“ ergänzt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und dem daraus entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die rechtlichen Voraussetzungen für Gebäude unterschiedlicher Nutzung geschaffen. Die Ansiedlung übergeordneter Dienstleistungseinrichtungen entspricht der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Konkret ist im Süden die Errichtung eines Gebäudes mit Kongresshotel und Büro einschließlich eines Fahrradparkhauses beabsichtigt. Im nördlichen Vorhabengebiet sind ein Büro- und Dienstleistungskomplex sowie ein Parkhaus geplant. Die konkrete Ausgestaltung der Vorhaben wird durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und erfolgt in Übereinstimmung mit dem Städtebaulichen Leitbild sowie dem darauf aufbauenden Strukturkonzept für den Riebeckplatz.

Der Riebeckplatz ist mit Anlagen der technischen Infrastruktur ausreichend erschlossen und verfügt trotz guter Auslastung noch über die Kapazitäten zur Aufnahme des aufgrund des Vorhabens induzierten Verkehrs.

Die konkreten Maßnahmen für die Verträglichkeit der geplanten Entwicklungen an dem Standort, z. B. zu den Themen Verkehr und Schallschutz, müssen durch die verbindliche Bauleitplanung, u. a. auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen, geregelt werden.

Bezüglich der Klimafolgen konnte festgestellt werden, dass durch die Planung keine wesentliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten ist. Sehr lokal kann es im Jahresmittel zu relevanten Beeinflussungen der mittleren Durchlüftungsverhältnisse der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Gebäude kommen.

Bezüglich der Belange des Artenschutzes konnte keine Betroffenheit besonders oder geschützter Arten innerhalb des Plangebietes ermittelt werden.

Die Umsetzung der Vorhaben innerhalb des Plangebietes wird mit Eingriffen verbunden sein, die überwiegend durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet und extern ausgeglichen werden können. Die Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Planänderung selbst hat keine Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, schafft aber die Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung und die Vorhaben, von denen solche Auswirkungen ausgehen. Darauf wird im folgenden Umweltbericht eingegangen.

5. Familienverträglichkeitsprüfung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 174.1 wurde im Jour Fixe Familienverträglichkeit am 03.09.2019 vorgestellt. Als positiv wurde eingeschätzt, dass Familien von dem neuen Pkw- und Fahrradparkhaus sowie von der neuen Rad- und Fußverkehrsverbindung auf der Nord-Südstrecke profitieren werden. Kritisch wurde die zunehmende bauliche Verdichtung an dem Standort gesehen, die sich negativ auf das Stadtklima und somit das Wohlbefinden der Menschen auswirken könnte.

Auf der Grundlage der durch das Klimagutachten vom Dezember 2019 unterbreiteten Vorschläge werden Regelungen vorgesehen, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima zu minimieren.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Betreuung des Planverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) erfolgen durch die Stadtverwaltung und sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 veranschlagt. Alle weiteren Kosten, die der Stadt entstehen können, sind im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 174 „Riebeckplatz“ veranschlagt.

7. Pro und Contra

Pro:

Die Bebauung der östlichen Flächen des Riebeckplatzes entsprechend den Zielstellungen des städtebaulichen Leitbilds ist eine erhebliche Aufwertung des Städteingangs und des Verkehrsknotens Riebeckplatz. Die geplanten städtebaulichen Dominanten betonen den Städteingang und sind als Blickfänger auch außerhalb von Halle (Saale) zu erkennen. Durch die geplanten Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Hotel und Büro werden qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.

Die Attraktivität des öffentlichen Raums sowie die gesamte Erschließungssituation können verbessert werden.

Die mit der Planung beabsichtigte Baurechtschaffung stellt eine städtebauliche Innenentwicklung dar, die dem Flächensparziel der Bundesregierung Rechnung trägt und sich in den Entwicklungszielen der Landes- und Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wiederfindet.

Contra:

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze müssen kompensiert werden. Die Bebauung auf der Grundlage des Strukturkonzeptes führt zu einer städtebaulichen Verdichtung.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Änderungsplan zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 35 (Stand vom 11.02.2020)

Anlage 2 Begründung mit Umweltbericht (Stand vom 11.02.2020)