



Antrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2011/10009**
Datum: 10.08.2011
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11101.06/58110220
Verfasser: Herr Gerry Kley
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	31.08.2011	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.11.2011 12.06.2012	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.06.2012	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Antrag der FDP-Stadtratsfraktion zum Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan „Schlachthofviertel“**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt für das Gebiet „Schlachthofviertel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Güterbahnhof / Bereich DB AG bis Freimfelder Straße und von Delitzscher Straße(L165) bis Berliner Straße.
3. Der Geltungsbereich ist in Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellt.
4. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

gez. Gerry Kley
Fraktionsvorsitzender

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung:

1. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Die Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet ist in Anlage 1 und das Geltungsgebiet selbst in Anlage 2 zu dieser Vorlage kartiert. Die bisherige Einstufung im Flächennutzungsplan geht aus der Anlage 3 zu dieser Vorlage hervor.

Das erstmals zu beplanende Gebiet wird im Norden durch die Berliner Straße (bis Berliner Brücke), im Osten durch die Freimfelder Straße, im Süden durch die Delitzscher Straße und im Westen durch die Bahnanlagen der DB AG am Güterbahnhof begrenzt.

2. Begründung der Aufstellung

Aktueller Anlass für die Aufstellung eines B-Planes ist die Beschlussfassung der DB AG über den Ausbau des „Zentralen Güterverkehrsknotenpunktes für Mitteldeutschland“ auf dem Gebiet des Güterbahnhofes, welches an das vorgenannte B-Plan-Gebiet angrenzt. Damit verbunden ist ab 2015 die vorbeiführende Nord-Süd-Hochgeschwindigkeitsverbindung im transeuropäischen Verkehrsnetz Berlin-München-Verona-Palermo. Es handelt sich bei dem Baugebiet um einen unbeplanten Innenbereich der Stadt Halle.

Nach Flächennutzungsplan sind für das Baugebiet Einstufungen als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet / Gewerbegebiet gemäß BauNVO ausgewiesen. Die Zulässigkeit von zu erwartenden Bauanträgen im Zuge der Ansiedlung des „Zentralen Güterverkehrsknotenpunktes für Mitteldeutschland“ würde also nach dieser Einstufung bzw. nach § 34 Abs. 2 BauGB und hier nach der BauNVO erfolgen müssen, da die Umgebung einem der dort bezeichneten Gebiete entspricht.

2.1 Beurteilung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes als Teilgebiet der B-Planung

Entgegen der Einstufung nach FNP handelt es sich bei diesem zu beplanenden Teil-Gebiet nicht um ein Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO sondern um ein Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO. Dies ergibt sich aus der Gebietstypik der vorzufindenden Bebauung in V. m. der vorzufindenden Nutzung. Das zu betrachtende und für die Beurteilung heranzuziehende Teilgebiet wird im Norden von der Viehhofstraße, im Osten von der Freimfelder Straße, im Süden von der Delitzscher Straße und im Westen von der Landsberger Straße begrenzt.

In dem beschriebenen Straßengeviert befinden sich weitere Straßenzüge (Kronendorfer Straße, Büschdorfer Straße, Sagisdorfer Straße, Reideburger Straße und Herbartstraße). Im Wesentlichen werden diese Straßenzüge von drei- bis fünfgeschossiger Bebauung geprägt, die in den oberen Geschossen Wohnnutzung aufweisen. In den Erdgeschossen und vor allem in den Hinterhöfen ist jedoch eine erhebliche Anzahl von Gewerbebetrieben mit sehr unterschiedlicher Prägung zu finden. (Eine detailliert nach Gewerbe- und Wohnansiedlung ausdifferenzierte Gebietsansiedlungsanalyse aus dem Jahre 2004 liegt im Bauordnungsamt vor). Allein aus der Anzahl der vertretenen Firmen mit dem unterschiedlichsten Profil ist zu ersehen, dass es sich nicht um ein allgemeines Wohngebiet handeln kann. Danach wurde die Gebietseinstufung vom Bauordnungsamt bereits in 2004 mit Genehmigung eines Bauantrages neu vorgenommen und dieses Teilgebiet nicht als Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO eingestuft, sondern zum Mischgebiet erklärt.

Die erforderliche Korrektur des FNP in diesem Bereich wurde jedoch nicht vorgenommen. Die nach Einstufung im FNP als Allgemeines Wohngebiet unzulässigen Ansiedlungen wurden damals in dieser Analyse vor Ort in so erheblicher Zahl vorgefunden, dass demnach nicht nur der Versorgung des Gebietes dienende und nach BauNVO bestimmte Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe vorzufinden sind. Insgesamt handelt es sich inzwischen um weit mehr als die damals vorgefundenen 33 Firmen in besagtem Gebiet. Heute - aber damals nicht - wurden auch Anwaltsbüros, Pensionen, Gastwirtschaften, Ingenieurbüros und Ladengeschäfte gezählt.

Somit ist festzustellen, dass das vorliegende Gebiet entgegen der FNP-Darstellung nicht überwiegend dem Wohnen dient. Darüber hinaus handelt es sich bei den vorzufindenden

Gewerbebetrieben auch nicht ausschließlich um nicht störende Gewerbe. Demzufolge handelt es sich auch heute noch zweifelsfrei um ein Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass diese Einstufung bereits die vorgenannte Voraussetzung enthält, dass ausschließlich Gewerbebetriebe nicht störender Art vorhanden sein sollten. Dies ist jedoch nach vorangegangener Ausführung nicht der Fall. Insofern liegt dem vorangegangenen Vortrag bereits ein viel strengerer Maßstab zugrunde als vor Ort vorzufinden wäre.

Man könnte auch von einer Gemengelage i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (gemischte Bauflächen) ausgehen, was bei der B-Planung unbedingt berücksichtigt werden muss. Im Falle neuer Bauanträge durch die Ansiedlung des „Zentralen Güterverkehrsknotenpunktes für Mitteldeutschland“ auf dem Gebiet des Güterbahnhofes ist bei der Genehmigungspflicht für diese Bauanträge von der neuen und vom FNP abweichenden Gebietseinstufung auszugehen. Die dadurch möglichen Schallimmissionen betragen im Mischgebiet nach § 6 BauNVO 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr).

Weiterhin kann durch den zwischenzeitlich erfolgten Straßenausbau an der Freimfelder Straße, an der Delitzscher Straße und an der Berliner Straße einschließlich der Berliner Brücke davon ausgegangen werden, dass die Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen die Kriterien nach TA Lärm (Punkt 7.4, Absätze 2 bis 4) erfüllen und daher keine Maßnahmen zur Minderung des Anteils am Beurteilungspegel für Verkehrslärmimmissionen notwendig sind.

2.2 Widersprüchlichkeit der jetzigen Einstufungen im FNP zu den im Umfeld vorzufindenden Bestandsansiedlungen

Die künftige Logistik des Güterbahnhofes als „Zentraler Güterverkehrsknotenpunkt für Mitteldeutschland“ stellt erhöhte Anforderungen hinsichtlich der entstehenden Lärm- und Verkehrsimmissionen, die nach FNP derzeit nicht berücksichtigt werden. Die umgebende vorhandene Großgewerbeansiedlung (HAVAG, Papenburg usw.) stellt für Neuansiedlungen ein begründetes Bestandspotential dar, auf das künftige Bebauungsansiedlungen lt. aktueller Rechtsprechung als gebietsprägend verweisen können. Der Straßenausbau und die damit neu geschaffene Verkehrsinfrastruktur der das Gebiet umschließenden Stadt- und Landesstraßen erlaubt eine Neubepanung mit Misch- bzw. Gewerbegebietscharakter.

2.3 Dringlichkeit der B-Planung

Innerhalb des B-Plan-Gebietes aber insbesondere auch am Rand des B-Plan-Gebietes zum Güterbahnhof hin befinden sich ausgedehnte Industrie- und Gewerbebrachen, die im Falle der Beibehaltung der jetzt unbepanungten Situation als Außenbereiche im Innenbereich angesehen werden können. Infolgedessen gestaltet sich hier die künftige Ansiedlung von Bebauung schwierig bis unmöglich. Damit geht der Stadt Halle das Potential für eine niveauvolle Gebietsentwicklung mit gesteuerter Ansiedlung wertvollen Gewerbes verloren. Insbesondere die erhaltenswerte und dem Verfall preisgegebene denkmalgeschützte Bebauung des ehemaligen Schlachthofes kann so wenigstens in Teilen einer neuerlichen Nutzung zugeführt und sinnvoll eingebracht werden. Auf den bereits fortgeschrittenen Verfall und die durch fehlende Standsicherheit eingetretene Gefahr für Sicherheit und Ordnung auf den vor dem Schlachthof befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen muss aus wirtschaftlichen Gründen Rücksicht genommen werden, damit eine Restnutzung bei Investitionen überhaupt möglich wird.

3. Planungsziele

Im B-Planverfahren ist die Ausweisung von Teilen als Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Ausweisung von Teilen als Mischgebiet zu prüfen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen, soweit wie möglich, als Begrünung innerhalb des alten

Schlachthofes und der Industriebrachen – also innerhalb des Geltungsbereiches – festgesetzt werden. Die Grünflächen sollen dann öffentlich zugänglich sein.

Die Planung soll einen modularen Aufbau mit getrennten Bauabschnitten bzw. eine gruppenweise Ansiedlung ermöglichen. Die Anbindung soll, ebenfalls soweit als möglich, an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur erfolgen.

4. Familien- und Umweltverträglichkeitsprüfung

Es ist, bedingt durch die Lage im Geltungsbereich der gewerblich geprägten Innenstadtbereiche, keine wesentlichen Auswirkung auf die Belange von Kindern, Familien und die Umwelt zu erwarten.

Sitzung des Stadtrates am 27.06.2012

**Antrag der FDP-Fraktion zum Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan „Schlachthofviertel“**

Vorlagen-Nr: V/2011/10009

TOP: 6.2

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Begründung:

Grundsätzlich bestehen hinsichtlich der Entwicklung auf den angrenzenden Flächen der DB AG, die sich auf das Plangebiet auswirken, noch erhebliche Unklarheiten. Bekannt ist hierbei, dass die DB AG beabsichtigt, auf den Flächen eine Zugbildungsanlage ohne direkten Warenumsatz zu errichten. Eine städtische Planung mit dem Ziel eines Industrie- oder Gewerbegebietes würde möglicherweise den heutigen planungsrechtlichen Schutzanspruch des Gebietes reduzieren. Hierfür wäre dann die Stadt als Träger der Planungshoheit und nicht mehr die DB AG mit ihrem Vorhaben der Verursacher.

Die brachliegenden Flächen westlich der Landsberger Straße und im Bereich des ehemaligen Schlachthofes werden aktuell nicht nachgefragt. Am Gebiet interessierte Investoren mit konkreten Planungszielen, die die Basis für die Festsetzungen des B-Plans sein könnten, sind nicht bekannt. Insofern hätte das Bebauungsplanverfahren keine sofortigen Umsetzungschancen.

Auch wenn sich das Quartier nach Westen hin in großen Teilen als brachliegend präsentiert, befinden sich insbesondere im Bereich zwischen Landsberger Straße und Freimfelder Straße in wesentlichen Teilen Wohnnutzungen auch in sanierten Gebäuden, von deren weiterem Bestand ausgegangen werden muss. Diese schränken die Möglichkeiten einer planungsrechtlichen Umwandlung der Bestandsituation in ein Mischgebiet sowie in ein Industrie- oder Gewerbegebiet ein.

Die Verwaltung hat ergänzend zu der schriftlichen Stellungnahme den Entwicklungsstand des Gebietes auf Basis einer aktuellen Bestandsaufnahme im Ausschuss für Planungsangelegenheiten am 08.11.2011 ausführlich dargelegt. Im Planungsausschuss vom 12.06.2012 wurde der Antrag erneut beraten und mehrheitlich abgelehnt.

Ein Bebauungsplan wird gegenwärtig auch in Hinblick auf die notwendige Entwicklung anderer Gewerbeflächen in Halle-Ost nicht als geeignetes Planungsinstrument erachtet.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Sitzung des Stadtrates am 31.08.2011

**Antrag der FDP-Stadtratsfraktion zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
„Schlachthofviertel“**

Vorlage-Nr.: V/2011/10009

TOP: 7.3

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Oberbürgermeisterin verweist den Antrag in den Ausschuss für Planungsangelegenheiten.

Begründung:

Der Antrag erfordert eine komplexe Betrachtung des Plangebietes hinsichtlich der Ausgangssituation und der Planungsziele. Der Ausschuss für Planungsangelegenheiten ist der hierfür zuständige Fachausschuss.

Uwe Stäglin
Beigeordneter