

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 155, „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“

- Aufstellungsbeschluss -

- Ausgangssituation

In unmittelbarer Nähe zum Halleschen Innenstadtbereich befindet sich das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost mit einer Fläche von ca. ~~191 ha~~ **198 ha (aufgrund des Änderungsantrages Nr. V/2012/10394 im Planungsausschuss vom 10.01.2012 wurde der Bereich zwischen Fritz-Hoffmann-Straße, Berliner Straße und Helmut-von-Gerlach-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 155 aufgenommen)**. Dieses wird geprägt durch vorhandene klein- und mittelständische Gewerbebetriebe unterschiedlichster Ausrichtung, wie Malereibetriebe, Bau- und Sanierungsbetriebe, Kfz-Betriebe und Speditionen.

Entlang der Hauptverkehrsachsen Delitzscher Straße, Grenzstraße und Fiete-Schulze-Straße befinden sich größere Gewerbebetriebe, wie z. Bsp. die Halloren Schokoladenfabrik, die Spedition Finsterwalder, das Verlags- und Druckhaus der Mitteldeutschen Zeitung, das Büro- und Dienstleistungsgebäude Stangl mit zahlreichen Dienstleistern oder das Areal der Firma KlöpferHolz.

Die gewerbliche Nutzung weist aber unterschiedliche Nutzungsintensitäten auf, da man im Gebiet auch ungenutzte Gebäude und Flächen vorfindet. Vereinzelt sind gewerbegebietsuntypische Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen festzustellen. Es besteht die Gefahr der Ansiedelung von weiteren Einzelhandels- und Wohnnutzungen.

Zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung hat der Ausbau der Erschließungsstraßen im Plangebiet begonnen. Grundlage dafür war der kombinierte Grundsatz- und Baubeschluss zur öffentlichen Erschließung „Infrastrukturprogramm/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost“ des Stadtrats vom 27.05.2009.

Im Entwurf des zur Offenlage bestimmten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das Nahversorgungszentrum Büschdorf, als zu schützender zentraler Versorgungsbereich, ausgewiesen.

- Planungsanlass und -erfordernis

Übergeordnetes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Halle ist es, die gewerbliche Nutzung zu sichern und die Weiterentwicklung zu fördern. Es gilt den Bestand und die Erweiterung von vorhandenen produzierenden und dienstleistenden Betrieben sowie die Ansiedlung insbesondere von weiteren klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Zur Sicherung des Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost als innenstadtnaher Standort wurden insbesondere Infrastrukturmaßnahmen, wie die HES oder die Erneuerung des internen Straßennetzes, ausdrücklich mit dem Ziel gefördert, die Erweiterung oder Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und des Dienstleistungsgewerbes zu unterstützen.

Die vorhandene und eine sich möglicherweise ausbreitende Wohnnutzung führen zu Konflikten mit der gewerblichen Nutzung, da die Wohnnutzung einen Schutzanspruch gegenüber dem Gewerbe auslöst. Dies führt zu Beschränkungen für die künftige Erweiterung von Gewerbebetrieben oder deren ausgeübte Nutzungen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die mit der Umnutzung bisher gewerblich produktiv genutzter Flächen einhergeht, steht den stadtentwicklungspolitischen Zielen zur Sicherung und Entwicklung innenstadtnaher produktiv genutzter Gewerbeflächen entgegen.

Zudem führt eine fortschreitende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu einer negativen Veränderung des Preisgefüges der Bodenpreise. Flächen werden zu teuer und stehen demzufolge nicht mehr für das produzierende oder das Dienstleistungsgewerbe zur Verfügung.

Darüber hinaus stehen weitere Einzelhandelsansiedlungen den im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes formulierten Zielen, wie der Stärkung des Hauptzentrums Altstadt, der Neben- und der Nahversorgungszentren, entgegen. Im vorliegenden Falle bezieht sich dies insbesondere auf das östlich des Plangebietes vorhandene und weiter zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Büschdorf, welches im Zentrum vorhandener Wohngebiete liegt und damit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wäre derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in vielen Fällen zulässig. Dies trifft partiell auch auf die Genehmigung von Wohnnutzungen zu.

Dies steht im eklatanten Widerspruch zu den o.g. stadtentwicklungspolitischen Zielen und den in diesem Sinne bereits getroffenen Beschlüssen des Stadtrates.

Durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben besteht die Gefahr, dass der Förderzweck für Infrastrukturmaßnahmen verfehlt wird und im Einzelfall eine Rückzahlung der Fördermittel nicht ausgeschlossen werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen ergibt sich hier für die Stadt das Erfordernis, planerisch tätig zu werden. Die Belassung des Plangebietes in der Anwendung des § 34 BauGB würde zu einer Verschlechterung der vorhandenen Konfliktsituation führen.

Nur im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens können

- diejenigen Belange, die für die beabsichtigte Steuerung und Entwicklung wesentlich sind, ermittelt werden;
- die Inhalte und der räumliche Geltungsbereich der Festsetzungen, die für das Erreichen der Planungsziele erforderlich sind, umfassend und abschließend definiert werden und
- der bestehende planungsrechtliche Rahmen für die Zulässigkeit von Bauvorhaben dahingehend verändert werden, dass das Erreichen der Planungsziele gewahrt ist.

- **Planungsziele**

Der Bebauungsplan soll folgende Planungsziele verfolgen:

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Produktionsstandorten und damit verbunden die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene produzierende und dienstleistende Betriebe
- Regelung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen, Definition von Ausschlussbereichen
- Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Definition von Ausschlussbereichen
- Zulassung von Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben

- Verfahren

Aufgrund der Komplexität der Problemlage ist eine abschließende Aussage zur Art des Bebauungsplanes (qualifizierter Bebauungsplan, einfacher Bebauungsplan, Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB) und zum zu wählenden Bebauungsplanverfahren (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 bzw. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB) zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Dies wird mit weiterem Planungsfortschritt entschieden.

Der B-Plan wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Nur die Kosten für Gutachten und sonstige Leistungen, die nicht mit eigenem Personal erstellt werden können, verbleiben bei der Stadt.

- Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale) beiderseits der Delitzscher Straße. Die genaue Abgrenzung ist in der Anlage 1 erkennbar.

Die Größe der Fläche des Plangebietes beträgt ca. ~~1.913.395 m²~~ **1.981.811 m²**.

(anhand ArcGIS auf Basis der ALK, Stand 09/2011 und der DSGK grafisch ermittelt, Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und in privatem Eigentum.

- Familienverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

- Anlagen:

Anlage 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
B-Plans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“