

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.155, „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ - Satzungsbeschluss -

- **Anlass**

In unmittelbarer Nähe zum Halleschen Innenstadtbereich befindet sich das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost mit einer Fläche von ca.198 ha. 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 Fietschulze-Straße befinden sich größere Gewerbebetriebe, wie z.B. 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 unterschiedliche Nutzungsintensitäten auf, da im Gebiet neben ungenutzten Gebäuden und Flächen vereinzelt gewerbegebietsuntypische Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen vorzufinden sind.

Es besteht die Gefahr der Ansiedelung von weiteren Wohn- und Einzelhandelsnutzungen.

Übergeordnete stadtentwicklungspolitische Ziele der Stadt Halle sind, die vorhandene gewerbliche Nutzung und deren Weiterentwicklung zu sichern. Es gilt zudem, die Neuansiedlung, insbesondere von 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 wiederum zu Beschränkungen für die künftige Erweiterung von Gewerbebetrieben oder deren ausgeübte Nutzungen.

Auch 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.

Zwecks Steuerung dieser negativen Entwicklungen beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 25.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155, „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“.

- Notwendigkeit der Veränderungssperre

Es sind Bauvoranfragen gestellt bzw. Bauvorhaben innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans Nr.155 beantragt worden, die eine Verwirklichung der vorgenannten Planungsziele wesentlich erschweren würden.

Die mit dem Aufstellungsbeschluss eröffnete Möglichkeit der Zurückstellung von Vorhaben gemäß § 15 BauGB ist auf ein Jahr begrenzt.

Für die Bearbeitung des Bebauungsplans muss von einem längeren Zeitraum ausgegangen werden.

Aus diesem Grund ist der Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz I BauGB sinnvoll. Die Veränderungssperre tritt erst nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag nach der Bekanntmachung an gerechnet, außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ rechtsverbindlich wird.

- Voraussetzung für die Veränderungssperre

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2012 für den Bebauungsplan Nr. 155, „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ ist die Voraussetzung für den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz I BauGB gegeben.

- Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“.