



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2014/00009**  
Datum: 26.01.2015  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: GB II Stadtentwicklung  
und Umwelt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.03.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.03.2015	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“  
              - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1.     Der Stadtrat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet südlich der Dieselstraße“ aufzustellen.
2.     Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22,8 ha.
3.     Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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: 1.5110 veranschlagt.

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbegebiet Südlich der Dieselstraße“

Aufstellungsbeschluss

## **1. Planungsanlass und -erfordernis**

### **1.1. Planungsanlass**

Anlass der Planung ist die in dem Areal südlich der Dieselstraße zwischen Merseburger Straße im Westen und Bahnlinie Erfurt – Halle (Saale) im Osten bestehende ungeordnete städtebauliche Struktur mit vorwiegend gewerblich geprägter Nutzung, aber auch leerstehenden sowie untergenutzten Gebäuden und Flächen. Auf verschiedenen Grundstücken im Plangebiet zeichnet sich ein Strukturwandel und in Teilen bereits ein Entwicklungsinteresse ab. Im Zuge dessen muss die Zulässigkeit der verschiedenen gewerblichen Nutzungen untereinander, vor allem aber auch bezüglich angrenzender Nutzungen, definiert werden. Zudem ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich erforderlich.

### **1.2. Planungserfordernis**

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich demnach nach § 34 BauGB. Aufgrund der gewerblichen Prägung ist hier ein weites Entwicklungsspektrum geöffnet. Ziel der Stadt Halle (Saale) ist es jedoch, innerstädtische Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Dienstleistungen, produzierendem Gewerbe und Handwerk zu sichern. Auch bei der Gewerbeentwicklung gilt grundsätzlich das im Baugesetzbuch definierte Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Insbesondere in Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale) ist die Sicherung von Gewerbegebieten mit produzierendem Gewerbe als eines der fünf wichtigsten allgemeinen Ziele für die Gesamtstadt im Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossen worden<sup>1</sup>. Aufgrund der bestehenden Bebauung, den potenziellen Nutzungskonflikten mit der nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung und eines sich vollziehenden Strukturwandels im Areal, ist eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes südlich der Dieselstraße zwingend notwendig. Dazu ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

### **2.1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Halle, in innenstadtnaher Lage, ca. 3 km vom Marktplatz entfernt, und ist unmittelbar an der B 91, der Merseburger Straße, einer der wichtigsten Haupterschließungsstraßen der Stadt Halle, gelegen. Es ist der Flur 5 der Gemarkung Halle zugeordnet und hat eine Größe von ca. 22,8 ha Hektar. Es

---

<sup>1</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, Junker und Kruse, Dortmund, August 2013, S. 175-176

erstreckt sich von Ost nach West in einer Länge von ca. 670 Metern und von Nord nach Süd in einer Länge von ca. 360 Metern.

## **2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Dieselstraße, im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 3/57 an der Wohnbebauung der Gustav-Bachmann-Straße sowie der Flurstücke 20/15 und 20/16, im Westen durch die Merseburger Straße und im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 3/57, 20/16, 19/39 , begrenzt. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 5 der Gemarkung Halle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

## **2.3. Städtebauliche Situation**

Historisch entstanden ist die gewerbliche Nutzung im Plangebiet, insbesondere in dem Teil westlich der Ottostraße, seit der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Aus dieser Zeit stammt auch das Objekt Dieselstraße 57, welches als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA ausgewiesen ist. Geprägt wird das Gebiet vor allem durch Nutzungen aus dem Automobilbereich. Die zahlreichen Autohäuser- und Werkstätten werden durch einen Ausbildungsbetrieb und ein Unternehmen mit der Spezialisierung auf Motorinstandsetzung im hinteren Bereich des Gebiets abgerundet. Insgesamt sind mehr als 40 Unternehmen der Branchen Dienstleistungen, Handel (vorwiegend KFZ-Zubehör) und Handwerk in dem Gebiet ansässig. Neben einigen größeren Unternehmen dominieren kleine Firmen. In der Merseburger Straße befindet sich ein Betrieb, der sich auf die Herstellung von Sandwichwabenkernen spezialisiert hat. Neben weiteren gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen sind als markant die Tankstelle und der Lebensmittelmarkt (rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) direkt an der Kreuzung Merseburger Straße / Dieselstraße zu nennen. Für diesen befindet sich die ablehnende Entscheidung der Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.089 qm im Widerspruchsverfahren. Entlang der Dieselstraße befinden sich auch einzelne „eingestreute“ Wohnnutzungen. Durch einen sozialen Träger wird in der Merseburger Straße 237 eine Tagesgruppe und Kinderwohngruppe betrieben.

In dem Teil östlich der Ottostraße befinden sich größtenteils leerstehende gewerblich genutzte Hallen, unmittelbar an der Dieselstraße beispielsweise die aktuell leerstehende Immobilie eines Baumarktes. Im benachbarten Gebäude, ebenfalls direkt an der Dieselstraße, ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Ansonsten befindet sich lediglich im östlichen Bereich noch ein Gewerbebetrieb mit einem Spezialbedarfshandel sowie auf dem Flurstück 20/15 eine mobile gewerbliche Nutzung.

## **3. Planungsziele und -zwecke**

Ziel der Planung ist die Sicherung der gewerblichen Flächen und die Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sollen Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung nördlich der Dieselstraße minimiert, Brachflächen unter dem Aspekt der Bodennutzung reaktiviert, sowie Flächen für die gewerbliche Entwicklung gesichert werden.

Langfristig soll der zusammenhängend gewachsene Gewerbestandort in Innenstadtnähe gesichert und geordnet weiterentwickelt werden. Eine Konzentration von gewerblichen Nutzungen auf den freien bzw. sich in der Umstrukturierung befindlichen Flächen in diesem Gebiet ist städtebaulich sinnvoll. Daher sollen andere diese gewachsenen Gewerbestrukturen verdrängende bzw. gefährdende Nutzungen wie z. B. Einzelhandel und Wohnnutzungen ferngehalten werden.

### **Nutzungsarten und -ziele**

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Produktionsstandorten und damit verbunden die Sicherung von Arbeitsplätzen, sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Sicherung von brachliegenden oder untergenutzten gewerblichen Flächen für die Ansiedlung von Handwerk, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe,
- Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene Gewerbe- und Handwerksbetriebe,
- Festsetzung von eingeschränkten gewerblichen Nutzungen entlang der Dieselstraße zur Regelung des bestehenden Nutzungskonfliktes zwischen der in diesem Abschnitt der Dieselstraße angrenzenden Wohnnutzung,
- Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel,
- Zulassung von Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben ,
- Steuerung der Zulässigkeit sonstiger gewerblicher Nutzungen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, vor allem des Lärmschutzes,
- Sicherung und Schutz des als geschützter Landschaftsbestandteils eingetragenen Parks der ehemaligen Motorenwerke mit hochwertigem Altbaumbestand,
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von gesunden Wohnverhältnissen in der Umgebung,
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Zweck der Planung ist die Bestandssicherung, Entwicklung und Nutzungsgliederung des bestehenden gewerblich geprägten, innerstädtischen Areals. Gesichert werden sollen hier Gewerbeflächen für Dienstleistungen, Handwerk und produzierendes Gewerbe, sofern es konfliktfrei mit den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen zulässig ist.

### **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Zulässigkeitsmaßstab für Bauvorhaben wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes konkretisiert.

Ziel der Planung ist die Steuerung der Art der baulichen Nutzung (einfacher Bebauungsplan). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen richtet sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

## 5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Gemäß dem Ziel 53 des **Landesentwicklungsplanes** (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden kann.

Sowohl im Landesentwicklungsplan als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle von 2010 ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß den im REP enthaltenen einzelfachlichen Grundsätzen entsprechen Planungen zur Abdeckung des örtlichen gewerblichen Bedarfs entsprechen grundsätzlich den Zielen der Raumordnung (G 5.5.1.1.).

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) beschlossen. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im ISEK 2007 sind im gesamtstädtischen Leitbild das Gewerbe berührend die Profilierung der Stadt Halle als unternehmerfreundliche Stadt, als Stadt der Wissenschaften, der Hochtechnologie und der Innovation genannt. Das ISEK steht der gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle nicht entgegen.

Im **Landschaftsrahmenplan** von 1997 und im Vorentwurf des **Landschaftsplans** von 1994 der Stadt Halle (Saale) sind, abgesehen von der Darstellung des Plangebietes als bebautem Gebiet, keine spezifischen Aussagen getroffen. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt an der Merseburger Straße der Park der ehemaligen Halleschen Motorenwerke, der 1995 per Satzung zum eingetragenen Landschaftsbestandteil erklärt wurde.

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) von 1997 trifft keine besonderen Zielaussagen für diesen Stadtbereich. Die Merseburger Straße und die Dieselstraße sind als wichtige Verkehrsstraßen gekennzeichnet. In der Kategorisierung des Straßennetzes haben sie die Bedeutung einer Hauptverkehrsstraße. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle befindet sich in der Erarbeitung.

Der das Plangebiet flankierende Abschnitt der Merseburger Straße ist Bestandteil des Stadtbahnvorhabens 14.1/2 Merseburger Straße – Mitte (Abschnitt zwischen Thüringer Straße und Pappelallee).

Die städtebauliche Entwicklung sieht laut **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 für das Plangebiet in einem Streifen entlang der Merseburger sowie der Dieselstraße bis zur Ottostraße gemischte Baufläche vor. Der restliche Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb der gemischten Baufläche ist im Eckbereich Dieselstraße / Merseburger Straße ein Symbol für „Sozialen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen“ enthalten, da sich eine solche Einrichtung dort befand. Ein Bedarf an einer solchen Nutzung besteht an diesem Standort nicht mehr. An der Merseburger Straße befindet sich außerdem die Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie der Darstellung geschützter Landschaftsbestandteil. Diese Flächendarstellung behält weiterhin Gültigkeit. Entsprechend der realen Entwicklung und den vorstehend erläuterten planerischen Zielen für das Plangebiet ist eine einheitliche Darstellung der Fläche als gewerbliche Baufläche erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Auf der Grundlage des 2013 beschlossenen **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts** soll die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Halle (Saale) stadtverträglich gesteuert werden. Ziel ist es, dass die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere das Hauptzentrum als Einzelhandelsstandort gestärkt werden sollen und ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden können. Das Konzept ist eine Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen im Bereich des Einzelhandels. Es dient gleichzeitig der gezielten Weiterentwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, die einerseits geschützt werden, andererseits aber auch Investitionsvorrangstandorte für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe sind. Investoren wird eine klare Orientierung gegeben, wo Einzelhandelsinvestitionen im Sinne der Stadtentwicklung erwünscht sind und wo sie dieser widersprechen. Auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankert ist das Ziel, die Gewerbegebiete für produzierendes Gewerbe und Handwerk zu sichern.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Der Bebauungsplan wurde am 24.10.2014 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt. Sein Ziel ist die Steuerung der Gewerbeansiedlung und Gewerbeentwicklung am Standort insbesondere unter Berücksichtigung von Lärm. Die Belange von Familien werden durch den B-Plan nicht berührt. Das Vorhaben wird als familienverträglich beurteilt.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Auch die Finanzierung der erforderlichen Gutachten, u. a. Schallgutachten, werden von der Stadt Halle (Saale) getragen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt keine Kosten für Nachfolgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

## **8. Pro und Contra**

Pro:

Mit der Steuerung der innenstadtnah gelegenen gewerblichen Nutzungen werden potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe planerisch gelöst und die Entwicklung von Flächen für Handwerk, Dienstleistungen und eingeschränktes Gewerbe befördert. Mögliche negative Entwicklungen durch die Erweiterung von Einzelhandelsflächen oder das Einsickern neuer Einzelhandelsnutzungen wird planerisch gesteuert. Sie dient zur Umsetzung der Zielrichtungen für die Sicherung von Arbeitsplätzen und der planerischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“. Die Planung dient auch der Umsetzung des im Oktober 2013 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle in die verbindliche Bauleitplanung.

Contra:

Durch die Überlegung, einen Bebauungsplan und die dort zu treffenden Regelungen über Festsetzungen zur Steuerung der zulässigen gewerblichen Nutzungen insbesondere der Einzelhandelsnutzungen, werden teilweise Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet erfolgen müssen.

Anlage:

Anlage 1: Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbegebiet Südlich der Dieselstraße“