



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/01639**
Datum: 29.04.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.06.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.06.2016	öffentlich Entscheidung

Betreff: Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß §§16 und 17 BauGB die Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ entsprechend den Anlagen zur Beschlussvorlage.
2. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Planungsziele.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekannt zu machen.

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: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.155, „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“
- Satzungsbeschluss -

- Anlass

Das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost befindet sich in unmittelbarer Nähe zum halleschen Innenstadtbereich. Es weist eine Fläche von ca. 198 ha auf. Das Gebiet 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.B. die Halloren Schokoladenfabrik, verschiedene Betriebsstätten der Spedition Finsterwalder, die ABB AG mit ihrem Geschäftsbereich Transformatoren, 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 nach wie vor unterschiedliche Nutzungsintensitäten auf, da im Gebiet neben weiterhin ungenutzten Gebäuden und Flächen vereinzelt gewerbegebietsuntypische Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe und Wohnnutzungen vorzufinden sind.

Die übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Halle sind, die vorhandene gewerbliche Nutzung und deren Weiterentwicklung im Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost zu sichern. Es gilt, die Neuansiedlung, insbesondere von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Es besteht jedoch die Gefahr der Ansiedlung von sensiblen, die gewerbliche Nutzung einschränkenden Nutzungen, wie Wohnen und Einzelhandel. Hinzugekommen ist ein wachsendes Interesse an der Etablierung von Freizeitnutzungen, welche nach BauNVO in Gewerbegebieten regelmäßig zulässig (Anlagen für sportliche Zwecke) oder ausnahmsweise zulässig sind (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Beispiele sind Anfragen zur Etablierung von Sport- und Fitness-Zentren, von Diskotheken bzw. Tanzcafés sowie eines Kochstudios. Auch diese können im Einzelfall zur Limitierung des Entwicklungspotentials der gewerblichen Nutzungen beitragen.

Diese zusätzlichen Nutzungen sind nicht im gesamten Plangebiet auszuschließen. Vielmehr soll durch eine geeignete städtebauliche Gliederung des Gebietes eine Lenkung in die Bereiche erfolgen, in denen ähnliche Nutzungen – die nicht dem produzierenden Gewerbe zuzurechnen sind - bereits jetzt im Bestand existieren. Diese Bereiche konzentrieren sich westlich und östlich des Knotens Grenzstraße / Delitzscher Straße sowie entlang des westlichen Abschnittes der Reideburger Straße.

Mit Hilfe dieser Gebietsgliederung soll das produzierende Gewerbe – übereinstimmend mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen – gesichert werden. Diesem Zweck wird die Definition von Ausschlussbereichen für die als problematisch eingestuften gewerblichen Nutzungen dienen. Auf diese Weise wird ein Großteil der Fläche des Plangebietes dem Nutzungsdruck anderer Nutzungen, der zu einer Verdrängung des

produzierenden Gewerbes führen kann, entzogen werden. Darüber hinaus wird auch die Ausnutzung der verfügbaren Schallemissionskontingente optimiert, da auf diese Weise die weniger störenden Nutzungen in die geringer zu kontingentierende Randbereiche des Plangebietes gelenkt werden.

Zur Sicherung des Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost als innenstadtnahen 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.

Gleiches gilt für die eingangs genannten Sport- und Freizeitnutzungen. Mit den in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können darüber hinaus weitere Schutzansprüche im Gebiet selbst entstehen, die ihrerseits wieder zu Beschränkungen für die künftige Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben oder deren ausgeübte Nutzungen führen können.

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

Insbesondere hat sich im Rahmen der Vorentwurfsplanung gezeigt, dass nicht nur Nutzungen, die den Planungszielen grundsätzlich entgegenstehen, die Planung erschweren, sondern auch Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet mindestens ausnahmsweise zulässig sind. Im zweiten Fall kann erst der rechtskräftige Bebauungsplan die städtebaulich erforderliche Lenkungswirkung in unschädliche Teilbereiche des Plangebietes entfalten.

Die zu verlängernde Veränderungssperre schließt Veränderungen und damit Investitionen in das Bebauungsplangebiet aber nicht grundsätzlich aus. Da auf der Grundlage des § 34 BauGB im Plangebiet bereits Baurecht besteht, wirkt die Veränderungssperre als Filter für die Durchsetzung der Planungsziele während der Planungsphase.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird inzwischen der Entwurf erarbeitet. Der Satzungsbeschluss soll im Sommer 2017 erfolgen.

Aus diesem Grund ist der Beschluss über eine zweite Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz I BauGB sinnvoll. Die Geltungsdauer der ersten Verlängerung der Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 155 „Bebauungsplan Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ beträgt ein Jahr bis zum 30.8.2016. Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr tritt am Tag ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft, frühestens jedoch am 30.8.2016, dem Tag des Fristablaufs der seit dem 30.08.2013 rechtswirksamen und bereits einmal verlängerten Veränderungssperre. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet

Halle-Ost“ rechtsverbindlich wird.

- Voraussetzung für die zweite Verlängerung der Veränderungssperre

Durch den Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2012 für den Bebauungsplan Nr. 155, „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ war die Voraussetzung für den Beschluss einer Veränderungssperre gemäß § 14 Absatz 1 BauGB gegeben.

Durch Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 155 vom 10.07.2013 besteht eine rechtskräftige Veränderungssperre, die mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 30.08.2013 in Kraft getreten ist und entsprechend §17 Abs. 2 BauGB nochmals um ein weiteres Jahr verlängert werden kann. Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre begründet sich durch die außerordentliche Komplexität der zu lösenden oder wenigstens zu mindernden immissionsschutzrechtlichen Konflikte innerhalb der gewachsenen Bestandssituation eines ca. 200 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes, dass allseitig in die Siedlungsstruktur der Stadt Halle integriert ist.

Die derzeitige Terminplanung der Bebauungsplanung geht davon aus, dass der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 155 im Juni 2017 gefasst wird. Es kann dann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan, mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle, im August 2017 die Rechtskraft erlangen wird. Dies korrespondiert mit der zweiten Verlängerung der Gültigkeitsdauer der Verlängerungssperre bis August 2017.

Derzeit liegt der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ vor. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslage im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, in der Zeit vom 11. November 2015 bis zum 11. Dezember 2015. Die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23. November 2015 bis zum 23. Dezember 2015 statt.

In Folge der Beteiligung wurden sieben fundierte Einwände und sechs begründete Korrekturforderungen vorgebracht. Darüber hinaus wurden in drei Fällen planerische Ansätze kritisch hinterfragt.

Diese insgesamt sechzehn relevanten Einwendungen, Korrekturforderungen und kritischen Fragen erfordern zunächst eine sorgfältige Prüfung und anschließend eine Überarbeitung des Vorentwurfs zur endgültigen Entwurfsfassung.

Aufgrund der Relevanz vorgebrachter Einwendungen, die sich zum Teil auf Genehmigungstatbestände aus den 1930er Jahren oder noch länger zurückliegenden Zeiten beziehen und die aus diesem Grund unzureichend dokumentiert sind, ist mit überaus hohem Rechercheaufwand für eine sorgfältige Abwägung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus sicherzustellen, dass alle relevanten Genehmigungstatbestände von den Betroffenen vorgebracht werden können.

Im Sinne einer rechtssicheren Abwägung und angesichts der Tatsache, dass diese bis zum Ablauf der ersten Verlängerung der Veränderungssperre nicht vorliegen kann, ist es sachgerecht, die Veränderungssperre ein zweites Mal zu verlängern.

Darüber hinaus ist, aufgrund der vorgebrachten Einwände, in einigen Fällen eine Nachbegutachtung von vorhandenen Schallemissionen unter Beachtung des Status ihrer immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen erforderlich.

- Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Verlängerung der Veränderungssperre entspricht

unverändert dem Gebiet des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“.

- Familienverträglichkeitsprüfung

Die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.155, „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ stellt keine Bauleitplanung mit eigenständigen Planungszielen dar. Sie dient allein zur Sicherung der im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 155 benannten Planungsziele.

Die Familienverträglichkeitsprüfung dieser Planungsziele wurde aber bereits am 15.03.2012 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 155 durchgeführt. Eine eigenständige Familienverträglichkeitsprüfung der 1. Verlängerung der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr.155 ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1 Satzung zur 2. Änderung
Anlage 2 Geltungsbereich