



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02048**  
Datum: 17.10.2016  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.11.2016	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	23.11.2016	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“  
                  - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ in der Fassung vom 13.09.2016 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 13.09.2016.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ in der Fassung vom 13.09.2016 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 13.09.2016 sind öffentlich auszulegen.

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**

### **Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

#### **Planungsanlass und Verfahren**

Die Entwicklung des Bestandsgewerbegebietes Halle-Ost lässt sich bis in die Phase der östlichen Stadterweiterung jenseits der Bahnflächen zurückverfolgen, die Ende des 19. Jahrhunderts begann. Seither hat sich die Bebauungsstruktur des Gebietes sporadisch entwickelt und stellt sich uneinheitlich dar. Charakteristisch war stets eine unregelmäßige Mischung von Betrieben aller Größenordnungen und verschiedener Wirtschaftsbereiche als Resultat einer weitgehend ungeplanten Entwicklungsgeschichte.

Ein mit der aktuellen Bauleitplanung vergleichbares Planwerk wurde zwar schon im Jahr 1971 durch das Institut für Industriebau der Deutschen Bauakademie im Auftrag des damaligen Rates der Stadt Halle für das „Industriegebiet Halle-Ost“ als „Angebotsplanung zur langfristigen Entwicklung“ erarbeitet. Umgesetzt wurde es aber allenfalls in ersten Ansätzen.

Im Rahmen der Planung der 1970er Jahre wurde eingeschätzt, dass „die innergebietsliche Struktur ... eindeutig von der Industrie geprägt ist“. Für das damalige Untersuchungsgebiet, das im Westen sowie im Norden von den Bahnanlagen und im Süden sowie im Osten von der Freihaltetrasse für die heutige Europachaussee begrenzt wurde, konnten 26% der damaligen Industrieproduktion auf 23% der industriell genutzten Flächen, bezogen auf die Gesamtstadt, nachgewiesen werden.

Vermutlich aufgrund der Stagnation der Wirtschaft auf dem Gebiet der Neuen Bundesländer während der 1970er und 80er Jahre veränderte sich die Gebietsstruktur bis 1989 jedoch nur marginal. Nach 1990 setzten aber dramatische Veränderungen ein, insbesondere durch die Schließung bzw. Stilllegung von Betrieben, die das Plangebiet bis heute nachhaltig prägen.

Akuter Planungsanlass sind die deutlichen Anzeichen der allmählichen Umwandlung des Gebietes in eine Gemengelage aus disparaten Nutzungen. Dieser Prozess ist nur mittels Bauleitplanung zu steuern.

Durchgeführt wird eine Angebotsplanung mit dem Ziel, einen einfachen Bebauungsplan zur Regelung der zulässigen Nutzungen zu beschließen. Das heißt, die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich in erster Linie darauf, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen.

Lediglich die zulässigen Schallemissionen der Nutzungen werden mittels Schallemissionskontingentierung nach DIN 45691 limitiert. Auf diese Weise wird eine Konfliktbewältigung bezüglich der Lärmemissionen aus dem Gebiet in die Umgebung, aber auch innerhalb des Plangebietes selbst, angestrebt.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet bemisst sich, soweit nicht die Art der Nutzung und die immissionsschutzrechtlichen Regelungen berührt sind, allein nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Eine Umweltprüfung ist auch im hier vorliegenden Fall eines einfachen Bebauungsplans erforderlich, da dieser nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht dokumentiert und der Begründung angefügt.

### **Übergeordnete Ziele und Zwecke der Planung (Kurzform)**

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet ist insbesondere für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Halle insgesamt, aber auch für den Erhalt der städtebaulichen Ordnung im Gebiet selbst zwingend erforderlich.

Die übergeordneten Ziele der halleschen Stadtentwicklung für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 155 sind:

- *Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsoptionen für vorhandene gewerbliche Nutzungen,*
- *Neuansiedlung, insbesondere von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben, sowie die*
- *Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.*

### **Pro und Contra**

In Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz entspricht die Revitalisierung des Bestandsgewerbegebietes den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, weil dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genügt wird. Die ansonsten bei der Neuausweisung eines entsprechenden Gewerbegebietes erforderliche Neuversiegelung wertvoller Böden in einem Umfang von bis zu 200 ha wird vermieden. Außerdem reduziert sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zu einer Neuansiedlung von Gewerbe auf der „Grünen Wiese“ aufgrund der kurzen Wege im Stadtgebiet und durch die gute Anbindung des Gebietes an den innerstädtischen ÖPNV.

Ohne den Versuch einer bauleitplanerischen Bewältigung werden die sich anbahnenden Konflikte im Gebiet zwischen schutzbedürftigen und gewerblichen Nutzungen weiter zunehmen. Das Trennungsgebot zwischen in einem Gebiet unvereinbaren Nutzungen lässt sich in dem Maße immer weniger aufrechterhalten, je weiter sich die Gebietstypik schrittweise verändert. Am Ende der Entwicklung stünde ein Gebiet, dass weder zum Wohnen noch für gewerbliche Nutzungen geeignet ist. Die im Bestand vorhandenen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, sind gebietstypologisch unvereinbar mit Wohnnutzungen, ihre Entwicklungsoptionen würden durch heranrückende Wohnbebauung aufgrund des dynamischen Charakters des Immissionsschutzes jedoch immer weiter eingeschränkt. Damit wächst die Gefahr, dass gerade die im Bestand vorhandenen Betriebe mit Entwicklungspotenzial irgendwann gezwungen sein könnten, den Standort aufzugeben. Ebenso positiv wird sich die mit der Bauleitplanung verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen auswirken.

Gegen die Bauleitplanung könnte vorgebracht werden, dass das Risiko nicht vollkommen auszuschließen ist, dass in einigen Fällen Entschädigungsansprüche von der Planung verursacht werden könnten. Diese Ansprüche könnten insbesondere dann entstehen, wenn die Ausübung zulässiger Wohnnutzungen im Gebiet durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entschädigungsrelevant eingeschränkt würde.

Es wurde versucht, das Eintreten eines solchen Falles zu verhindern. In einem Fall (Delitzscher Straße Nr. 74) liegt die Wohnnutzung aber derartig ungünstig im industriellen Kern des Gebiets, dass hier – ohne dass es durch die Festsetzungen zu einer Verschlechterung der Bestandssituation kommt – die Immissionsrichtwerte weiterhin überschritten werden.

### **Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 155 „ Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, Stand 13.09.2016

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 155, Stand 13.09.2016