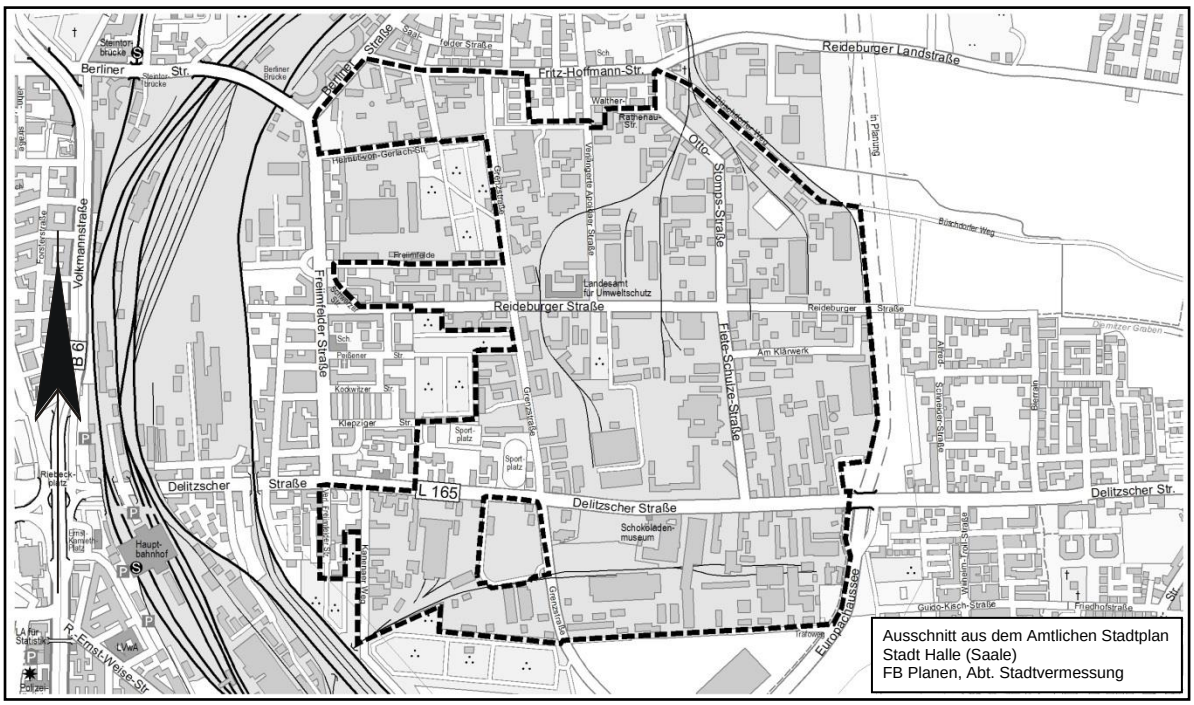


STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 155

„Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“

Begründung zum Entwurf

Planung	Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen Abteilung Stadtplanung
Aktualitätsstand der Planung	13. September 2016

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Bearbeiter: Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Stadtplanung
Abteilung Stadtplanung

Stadtplanung
Herr Dr. Reinhard Wagner
Telefon: 0345/221-4852
E-Mail: reinhard.wagner@halle.de

Umweltbericht
Herr Andreas Pohl
Telefon: 0345/221-4858
E-Mail: andreas.pohl@halle.de

Zeichenarbeiten
Herr Nico Wypior

Stand der Planung: Entwurfsfassung
Endredaktion: FBL, BG

letzte Änderungen: 22.09.2016

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Begründung **1**

Inhaltsverzeichnis **1**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A **6**

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB) **6**

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) **8**

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet 8

2.2 Beschreibung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 8

2.3 Begründung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 9

3. Planverfahren **13**

3.1 Der einfache Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) 13

3.2 Erfordernis der Umweltprüfung 13

3.3 Die Anpassung des Flächennutzungsplans 14

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation **15**

4.1 Übergeordnete Planungen 15

4.1.1 Landes- und Regionalplanung 15

4.1.2 Flächennutzungsplanung 16

4.2 Planungsrechtliche Randbedingungen 20

4.2.1 Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 155 20

4.2.2 Infrastrukturprogramm Halle Ost 20

4.3 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB) 21

4.3.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 21

4.3.2 Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 21

4.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 22

4.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 22

4.3.5 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB) 22

4.3.6 Lärmaktionsplan der Stadt Halle vom Dezember 2014 23

4.3.7 Feinstaubemissionen und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltzone 23

4.4 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung 24

5. Städtebauliche Bestandssituation 30
5.1 Bestehende Eigentumsverhältnisse 30
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur 30
5.3 Bestehende Verkehrsinfrastruktur und Erschließung 30
5.4 Sonstige technische Infrastruktur 30
5.5 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten 30
5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten 31
6. Planungskonzept 32
6.1 Städtebauliches Zielkonzept 32
6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept 33
6.3 Verkehrliches Zielkonzept 33
6.4 Planungsalternativen 34
6.4.1 Gesamtstädtisch 34
6.4.2 Innerhalb des Plangebietes 35
7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 36
7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) 36
7.1.1 Grundlagen für die Gliederung des Plangebietes 36
7.1.2 Die Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzungen aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots in Bezug auf singuläre zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet 39
7.1.3 Einzelhandel im Plangebiet 42
7.1.4 Betriebe oder Betriebsbereiche, die der StörfallV (12. BImSchV) unterliegen ..42
7.1.5 Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß 4. BImSchV 42
7.2 Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen 43
7.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in ihrer Nummerierung entsprechend Teil B Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) 43
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 66
7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB) 66
7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 66
7.2.5 Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - 10, 16, 22 BauGB) 66
7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 67
7.3.1 Äußere Erschließung 67
7.3.2 Innere Erschließung 67
7.3.3 Geh- und Radwege 67

7.3.4 Ruhender Verkehr 67
7.3.5 ÖPNV 67
7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB) – Begründung der grünordnerischen Festsetzung 68
7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB) 69
7.5.1 Wasserversorgung 69
7.5.2 Entwässerung 69
7.5.3 Energieversorgung 69
7.5.4 Telekommunikation 69
7.5.5 Abfallentsorgung 69
7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB) 69
7.6.1 Nutzungsbezogener Ausschluss von Betriebs- und Anlagenarten 70
7.6.2 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz in ihrer Nummerierung entsprechend Teil B Textliche Festsetzungen 74
7.6.3 Eigenschaftsbezogene Gliederung mittels Schallkontingentierung 88
7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) 109
7.7.1 Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB) 109
7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB) 109
8. Flächenbilanz 110
8.1 Bauflächen 110
8.2 Verkehrsflächen 110
8.3 Grünflächen 110
8.4 Andere 111
8.5 Zusammenfassung - Numerische Flächenbilanz 111
9. Planverwirklichung 111
10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB) 112
10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB) 112
10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB) 112
10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 112
10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 112
10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 112
10.6 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) 113
10.7 Belange des städtischen Haushaltes 113
10.7.1 Direkte haushaltrelevante Aufwendungen 113
10.7.2 Risikoabschätzung bzgl. möglicher Schadensersatzansprüche 113
10.7.3 Zusammenfassung 115

Umweltbericht, Teil B 116

Einleitung 116

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans 116

1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan 116

1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange 117

1.3.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) 117

1.3.2 Flächennutzungsplan 117

1.3.3 Lärmaktionsplan der Stadt Halle vom Dezember 2014 118

1.3.4 Luftreinhalteplan Halle (Saale) vom Mai 2011 118

1.3.5 Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung ... 118

1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 120

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 120

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum 120

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 120

2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt 120

2.1.2.2 Naturräumliche Einheiten, geologische Zusammenhänge und Boden 122

2.1.2.3 Wasser 124

2.1.2.4 Luft, Klima 124

2.1.2.5 Landschaft/Naturbezogene Erholung 125

2.1.2.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familienfreundlichkeit) 125

2.1.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 127

2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter 128

2.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete 128

2.1.2.10 Weitere Schutzgebiete 128

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung 128

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung 129

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 129

2.2.2 Konfliktanalyse 129

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 131

2.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung 131

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz 133

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz 134
2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 138
2. Zusätzliche Angaben 138
3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 138
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt..... 139
3.3 Zusammenfassung 139
Anlage 1 Übersicht über die Flurstücke im Plangebiet i
Anlage 2 Bestandsaufnahme des Plangebietes mit Umgebung und Kategorisierung entsprechend BauNVO und Markierung der schalltechnischen Gemengelagen i.S. der TA Lärm xiii
Anlage 3 Genehmigungsstatus der internen Wohnnutzungen xiv

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ mit den nachfolgend benannten Planungszielen ist - gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB - für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle insgesamt, aber auch für den Erhalt der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet selbst, zwingend erforderlich.

Das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost 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 siedeln auch größere Gewerbebetriebe, wie das ABB-Großtransformatorenwerk, die Halloren-Schokoladenfabrik, das Druckhaus der Mitteldeutschen Zeitung und der Großlogistiker Finsterwalder.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet weist nach wie vor stark differierende Intensitäten auf, da im Gebiet - neben brachliegenden Immobilien - vereinzelt auch gewerbegebietsuntypische Nutzungen - beispielsweise Einzelhandelsbetriebe oder Wohnnutzungen - vorzufinden sind.

Begünstigt durch brachgefallene Flächen, eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur sowie sehr uneinheitliche Grundstückszuschnitte, besteht zunehmend die Gefahr der Ansiedelung von zusätzlichen sensiblen, das Bestandsgewerbe weiter einschränkenden Nutzungen. Einerseits ist ein wachsendes Interesse an der Etablierung von Freizeitnutzungen sowie von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle oder auch soziale Zwecke zu beobachten. Andererseits droht aber - insbesondere durch Anträge auf Zulassung allgemeiner Wohnnutzungen - eine schleichende Veränderung des Gebietscharakters. In bestimmten brachgefallenen oder untergenutzten Lagen ist, allein auf der Grundlage des § 34 BauGB, eine Abwehr dieser Anträge nicht immer möglich.

Aufgrund des gewerbegebietsunverträglichen Nutzungsdrucks war es erforderlich, auch das Instrument einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB einzusetzen, um den eingangs beschriebenen Gebietscharakter zu wahren.

Die Abwendung einer drohenden Transformation des Gewerbebestandsgebietes in eine Gemengelage aus disparaten Nutzungen stellt ein außerordentlich wichtiges Planungserfordernis dar, insbesondere angesichts des Mangels an bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen für die Ansiedlung – gerade auch kleiner und mittelständischer - Betriebe im Stadtgebiet.

Die Revitalisierung des Bestandsgewerbegebiets soll für solche Betriebe sowohl langfristige Entwicklungsperspektiven im Gebiet eröffnen als auch die Ansiedlung weiterer Betriebe befördern. Langfristig verspricht sich die Stadt Halle von diesem Vorgehen eine Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Da es sich im Falle des Bestandsgewerbegebietes Halle-Ost um eine in die Siedlungsfläche der Stadt Halle integrierte Lage handelt, sind - insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes - Gemengelagen im Sinne der TA Lärm unvermeidlich.

Ein eindeutiges Ziel der Planung besteht darin, mittels schalltechnischer Untersuchungen die eventuell bestehenden Konflikte zwischen den emittierenden – meist gewerblichen – Nutzungen und den immissionsempfindlichen Nutzungen - meistens Wohnen – aufzudecken und, sofern möglich, durch geeignete Festsetzungen zu lösen oder wenigstens zu mindern.

Ein Ansatz zur bauleitplanerischen Konfliktlösung wird im sogenannten Zwiebelschalenmodell gesehen, d.h. der Konzentration der Betriebe mit dem höchsten Störgrad im Zentrum des Plangebietes. Eine Konsequenz aus diesem planerischen Ansatz besteht darin, dass an den Rändern des Plangebietes fallweise geringere Schallemissionskontingente als im Kern des Gebietes vergeben werden können, so dass entlang der Plangebietsgrenzen vorzugsweise gewerbliche Nutzungen geringeren Störgrades zulässig sein werden.

Aufgrund der Verteilung der Bestandsbetriebe lässt sich die beschriebene Vorgehensweise jedoch nicht in ihrer Reinform umsetzten. Die Lage des Industriebetriebes ABB am südöstlichen Rand des Plangebietes ist nicht optimal in Bezug auf die östlich angrenzenden Wohngebietsflächen.

Noch wichtiger als die Bewältigung bestehender Konflikte ist es, die Möglichkeit der Entstehung zusätzlicher neuer immissionsschutzrechtlicher Konflikte mittels geeigneter Festsetzungen auszuschließen. Dieses Planungsziel bezieht sich über den Schallschutz hinaus auf sämtliche Arten von Immissionen.

Zusammenstellung der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 155 formulierten Planungsziele:

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

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Bebauungsplangebiet Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum halleschen Innenstadtbereich im Stadtbezirk Halle-Ost zwischen den Bahnanlagen im Westen und der Europachaussee im Osten.

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 190 ha auf (exakt 1.902.290 m²) und erstreckt sich über große Teile der drei Stadtviertel Freiimfelde/Kanenaer Weg, Diemitz und Büschdorf.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und in privatem Eigentum. Eine Sonderrolle nehmen die Flurstücke im Eigentum der Deutschen Bahn ein. In ihrem Fall handelt es sich, laut Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Südost, Liegenschaftsmanagement vom 01.04.2016 überwiegend um öffentlich gewidmete Bahnverkehrsflächen. Diese Flächen werden vom Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern gemäß § 9, Abs. 6 nur nachrichtlich übernommen, da sie nach anderen gesetzlichen Vorschriften bereits als Bahnverkehrsflächen festgesetzt sind. Die gemäß § 23 AEG freigestellten Flurstücke im Eigentum der DB AG sind davon nicht betroffen.

Die Flurstücke, die sich ganz oder teilweise im räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 155 befinden, sind in der Anlage 1 aufgezählt.

2.2 Beschreibung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Halle (Saale) beiderseits der Delitzscher Straße. Die Grenze des Geltungsbereichs weist zahlreiche Vor- und Rücksprünge auf.

Der Geltungsbereich erstreckt sich nach Norden maximal bis zur Fritz-Hoffmann-Straße. Im Nordosten verläuft die Grenze entlang des Büschdorfer Wegs.

Im Osten erstreckt sich der Geltungsbereich bis zur Europachaussee (4. Bauabschnitt). Im Bereich des Knotens Europachaussee / Delitzscher Straße und nördlich der Delitzscher Straße wird die Grenze des Geltungsbereichs von den Außengrenzen der bebauten Grundstücke gebildet. Südlich des Knotens folgt die Grenze wieder dem Verlauf der Europachaussee bis Höhe Trafoweg.

Im Süden - aber östlich der Grenzstraße - begrenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße – Europachaussee (HES)“ den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs. Westlich der Grenzstraße erstreckt sich der Geltungsbereich bis an die Kleingartenanlage Nr. 47 „Kanenaer Weg“ und folgt deren nördlicher Grenze bis zu den Bahngleisen. Im weiteren Verlauf folgt die Grenze des Geltungsbereiches den Anschlussgleisen der Deutschen Bahn bis zum Kanenaer Weg und anschließend dessen östlicher Grundstücksbegrenzung bis auf Höhe des nördlichen Abschlusses der Kleingartenanlage Nr. 46 „DB Verlängerte Freiimfelder Straße“. Abschließend folgt sie der Grenze dieser Kleingartenanlage bis auf Höhe Verlängerte Freiimfelder Straße.

Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich entlang der Verlängerten Freiimfelder Straße nach Norden, folgt dann ein Stück der Delitzscher Straße nach Osten, um die Delitzscher Straße auf Höhe der Plößnitzer Straße zu queren, nach Norden auch entlang der Plößnitzer Straße bis zur Kleingartenanlage zu verlaufen und weiter, entgegen dem Uhrzeigersinn um diese Gartenanlage herum, bis zur Reideburger Straße. Anschließend erstreckt sich das Plangebiet nördlich der Reideburger und der Schwerzer Straße bis zur Straße Freiimfelde,

die das Plangebiet nach Norden begrenzt. Östlich der Grenzstraße erstreckt sich das Plangebiet um die Kleingartenanlage „Schloß Freiimfelde“ herum bis zur Helmut-von-Gerlach-Straße. Zwischen der Helmut-von-Gerlach-Straße im Süden und der Fritz-Hoffmann-Straße im Norden, erstreckt sich der nordwestliche Teil des Plangebiets bis zur Freiimfelder / Berliner Straße.

Aus dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 155 vom 25.01.2012 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2014 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ eine Teilfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 155 herausgelöst.

Die Grenze zwischen den beiden Bebauungsplangebieten verläuft, ausgehend von der Ecke Delitzscher Straße / Grenzstraße auf der Westseite der Grenzstraße in Richtung Süden bis zur Querung der Grenzstraße durch das Anschlussgleis, folgt dem nördlichen Rand des Anschlussgleises in Richtung Westen bis auf Höhe der westlichen Grenze des Flurstücks 455, Flur 7, Gem. Halle, folgt dieser Grenze weiter in Richtung Norden bis auf Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 520, Flur 7, Gem. Halle.

Von dort aus folgt die Plangebietsgrenze der westlichen Grenze des Flurstücks 33/51, Flur 7, Gem. Halle, nach Norden bis hin zum südlichen Rand der Delitzscher Straße und von dort nach Osten bis zur Ecke Delitzscher Straße / Grenzstraße.

2.3 Begründung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt, die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Gleisanlagen entlang des Büschdorfer Wegs begrenzt. Diese trennen das Plangebiet von einer im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Arrondierungsfläche zwischen der Reideburger Landstraße im Norden und der Europachaussee im Osten. Diese dreieckige Arrondierungsfläche ist nur teilweise mit gewerblichen Nutzungen belegt. Insbesondere der östliche Rand dieses Gebietes hin zur Europachaussee ist noch unbebaut. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde es als ausgeschlossen eingeschätzt, mit dem Instrument des hier vorgesehenen einfachen Bebauungsplans Baurecht für diese unbebauten Randflächen zu schaffen, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ohne jede Barriere in die freie Landschaft übergingen.

Der inzwischen im Bau befindliche 4. Bauabschnitt der Europachaussee, der in Kürze seine Barrierewirkung entfalten wird, war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 noch nicht rechtsverbindlich planfestgestellt. Damals war zumindest der östliche Rand der oben beschriebenen Arrondierungsfläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuschätzen, dessen Überplanung als gewerbliche Baufläche die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erfordert.

Weil aufgrund der Größe des Plangebietes und der Komplexität der mit diesem Plangebiet verbundenen Gemengelagen eingeschätzt wurde, dass das primäre Planungsziel[1] im Rah-

[1] Primäres Planungsziel im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost war (und ist nach wie vor) der Erhalt und die Zukunftssicherung des genannten Stan-

men eines einfachen Bebauungsplans erreichbar wäre, und weil darüber hinausgehende Planungsziele[2] auf der o.g. Arrondierungsfläche zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses keine Dringlichkeit aufwiesen, wurde diese nicht als Teil des Bebauungsplangebietes beschlossen.

Darüber hinaus ist diese Arrondierungsfläche Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 65. Zum Bebauungsplan Nr. 65 liegt ein Aufstellungsbeschluss vor, aber das Bebauungsplanverfahren ruht. Bisher bestand auf den betreffenden Flächen noch kein konkreter Planungsbedarf. Sollte ein solcher Bedarf eintreten, könnte auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 65 ein qualifizierter Bebauungsplan erarbeitet werden. In erster Linie wäre dazu - neben einer Anpassung des Plangebietes - eine Anpassung der Planungsziele erforderlich[3]. Der mögliche Umgang mit einem künftigen konkreten Planungsbedarf wird in Kapitel 4.4. *Planungsrechtliche Bestandssituation*, Unterkapitel *Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Osttangente (Abschnitt 2) von Stichelsdorfer Weg bis Reideburger Straße“* vorgestellt.

Unabhängig davon bereitet der Fachbereich Planen zunächst eine Anpassung des Bebauungsplangebietes Nr. 65 mit der Zielstellung vor, dass sich die vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiche beider Bebauungspläne künftig nicht mehr überschneiden (siehe ebenfalls Kapitel 4.4).

Östlich folgt die Grenze des Plangebietes in Richtung zur Delitzscher Straße, d.h. nach Süden, dem Verlauf der östlichen Flurstücksgrenzen der bebauten Betriebsgrundstücke. Diese Grenze deckt sich weitgehend mit dem planfestgestellten westlichen Rand der Europachaussee/(HES), die hier direkt an das Plangebiet grenzt.

Weil insbesondere möglichst Betriebsgrundstücke Teil des Bebauungsplangebiets werden sollten, wurde eine trapezförmige Fläche, unmittelbar nordwestlich an den Knoten Delitzscher Straße – Europachaussee (HES) grenzend, nicht Teil des Plangebietes. Diese Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Halle befindet, war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine in Richtung Westen vorspringende Teilfläche eines insgesamt landwirtschaftlich genutzten Flurstückes, also eindeutig Teil des Außenbereichs. Aus den gleichen Gründen, die schon im Zusammenhang mit der oben diskutierten Arrondierungsfläche dargelegt wurden, konnte diese Fläche nicht in das Bebauungsplangebiet eingegliedert werden.

Die betreffende Fläche ist ebenfalls Teil eines Bebauungsplangebietes, für das ein Aufstellungsbeschluss vorliegt. Es handelt sich um das Plangebiet zum Bebauungsplanverfahren Nr. 66, das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 65 und mit vergleichbaren Planungszielen aufgestellt wurde. Hier gelten die bereits oben im Zusammenhang mit der Arrondierungsfläche vorgebrachten Argumente.

Nordöstlich dieser trapezförmigen Fläche, die auf drei Seiten durch das Bebauungsplangebiet Nr. 155 sowie im Osten durch den nördlichen Abschluss des dritten Bauabschnitts der Europachaussee (HES) begrenzt wird, musste im Rahmen der Entwurfsfassung für den Bebauungsplan Nr. 155 das zugehörige Plangebiet um die Fläche des neugebildeten Straßen-

---

dortes für die ansässigen Betriebe in Verbindung mit einer Revitalisierung interner Gewerbebrachen sowie mit Lösungen für die immissionsrechtlichen Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen der Umgebung des Standortes.

[2] Hier ist insbesondere die Festsetzung von Ausschlussbereichen für Wohnnutzungen gemeint.

[3] Ein wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 65 war die Sicherung von Flächen für die Europachaussee/(HES). Dieses Ziel ist inzwischen mittels Planfeststellung erreicht und auch die Bauarbeiten zu diesem 4. Bauabschnitt haben bereits begonnen.

grundstücks der planfestgestellten Europachaussee/(HES), 4. Bauabschnitt, reduziert werden, denn es ist nicht Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, Festsetzungen für eine planfestgestellte städtische Hauptverkehrsstraße zu treffen, die nicht durch das Plangebiet verläuft. An dieser Stelle weicht der Entwurf des Bebauungsplans vom Planungsbereich des Aufstellungsbeschlusses begründet ab.

Südlich der Delitzscher Straße wird das Bebauungsplangebiet vom bereits in Betrieb genommenen 3. Bauabschnitt der Europachaussee/(HES) begrenzt.

Auf Höhe der Abzweigung Trafoweg von der Europachaussee knickt die Plangebietsgrenze in Richtung Westen ab und folgt hier dem Rand der nördlich an den Trafoweg angrenzenden Betriebsgrundstücke. Für den Trafoweg sowie das westlich angrenzende Flurstück 17/18, Flur 2, Gemarkung Büschdorf, besteht kein Planungsbedarf. Das Flurstück 17/18, Flur 2, Gemarkung Büschdorf, war ursprünglich Teil des Aufstellungsbeschlusses zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße – Europachaussee (HES)“. Weil sich auf diesem Flurstück Sickerbrunnen befinden, konnte die Fläche dieses Flurstücks nicht als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Als Konsequenz wurde der Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 146 um diese Fläche reduziert. Da weiterhin kein Regelungsbedarf besteht, bestand auch kein Grund, dieses Flurstück in den Bebauungsplanbereich Nr. 155 einzugliedern.

Westlich des oben diskutierten Flurstücks grenzt der Bebauungsplanbereich Nr. 155 unmittelbar an den nördlichen Rand des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 146.

Westlich der Grenzstraße bildet der nördliche Rand der Kleingartenanlage „Kanenaer Weg“ die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes Nr. 155. Im Aufstellungsbeschluss folgte diese Grenze konsequent der Grenze des Flurstücks 460, Flur 7, Gemarkung Halle. Dies berücksichtigte aber nicht, dass die westliche Spitze dieses Flurstücks Teil der o.g. Kleingartenanlage ist. Ebenso bezog der Aufstellungsbeschluss die Fläche der westlich an den Kanenaer Weg angrenzenden Kleingartenanlage „Eintracht“ in den Bebauungsplanbereich ein.

Die frühzeitige Beteiligung offenbarte jedoch Konflikte zwischen der Festsetzung dieser Kleingartenanlage als private Grünfläche und einer strategischen Grünverbindung vom Bahnhof bis zum Naherholungsgebiet Hufeisensee, die nördlich der Bahnanlagen über den südlichen Randstreifen der Kleingartenanlage verlaufen soll. Diese Grünverbindung ist Bestandteil des Entwurfs zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Ebenso wurde die Fläche der Kleingartenanlage „Eintracht“ aus dem Bebauungsplanbereich herausgenommen. In diesem Zusammenhang gebot die planerische Logik, auch die oben beschriebene Teilfläche der Kleingartenanlage „Kanenaer Weg“ - die sich auf dem Flurstücks 460, Flur 7, Gemarkung Halle, befindet - aus dem Bebauungsplangebiet herauszulösen. Weil der nördliche Rand dieser Teilfläche der Gartenanlage einer als öffentliche Bahnverkehrsfläche gewidmeten Bahnanlage folgt, war es darüber hinaus geboten, den nördlichen Rand dieser gewidmeten Bahnverkehrsfläche als südliche Grenze des Plangebiets bis hin zum Kanenaer Weg festzusetzen.

Nördlich des Bahnübergangs begrenzt der östliche Rand des Kanenaer Weges das Plangebiet. Westlich des Kanenaer Weges stellen die Kleingartenanlage „Eintracht“ sowie die Verlängerte Freiimfelder Straße natürliche Grenzen des Plangebietes dar. Westlich der Verlängerten Freiimfelder Straße wechselt der Gebietscharakter, so dass diese Straße die westliche Grenze des Bestandsgewerbegebietes bis zur Ecke Delitzscher Straße / Freiimfelder Straße markiert.

Damit Betriebsgrundstücke und deren Schallkontingentierung komplett innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen, wurden im konkreten Fall der Verlängerten Freiimfelder Straße Teile der das Plangebiet begrenzenden Straßenfläche in das Bebauungsplangebiet integriert.

Beginnend an der Einmündung der Verlängerten Freiimfelder Straße in die Delitzscher Straße bildet diese in Richtung Osten die nördliche Grenze des Plangebietes bis auf die Höhe der nach Süden verlängert gedachten Plößnitzer Straße.

Das Karree Delitzscher, Freiimfelder, Klepziger und Plößnitzer Straße gehört zum überwiegenden Teil zum Wohngebiet östlich der Freiimfelder Straße. Der östliche Rand dieses Wohngebietes wird seinerseits markiert durch den nach Norden und Süden verlängert gedachten Verlauf der Plößnitzer Straße. Nur der südöstliche Quadrant dieses Karrees gehört nicht zum Wohngebiet, aber eine klare Abgrenzung zum Wohngebiet, z.B. durch Straßen oder ähnliche natürliche Grenzen, ist nicht zu erkennen. Wegen der mangelnden Abgrenzung wurde der südöstliche Quadrant des fraglichen Karrees nicht Teil des Aufstellungsbeschlusses.

Die städtebauliche Bestandsaufnahme im Rahmen der Planung zeigte für diese Teilfläche Eigenschaften eines eingeschränkten Gewerbegebietes ohne Wohnnutzungen. Weil kein unmittelbarer Planungsbedarf auf dieser Teilfläche erkennbar ist, wurde der im Aufstellungsbeschluss festgelegte Bebauungsplanbereich beibehalten.

Nördlich dieses Karrees folgt die Bebauungsplangrenze dem Rand der ausgedehnten Kleingartenanlage bis zur Reideburger Straße. Nördlich des oben diskutierten Wohngebietes bilden die Reideburger, die Schwerzer Straße sowie die Straße „Freiimfelde“ die Grenze des Bebauungsplangebiets. Die Flächen der HAVAG sowie die nach Osten bis zur Grenzstraße anschließende Kleingartenanlage sind nicht Teil des Gewerbegebiets, so dass im Norden dieser Fläche die Helmut-von-Gerlach-Straße das Bebauungsplangebiet begrenzt.

Im Norden stellt die Fritz-Hoffmann-Straße die natürliche Grenze des Bestandsgewerbegebietes dar. Einzelne Wohngebäude unmittelbar an der Fritz-Hoffmann-Straße beiderseits der Einmündung der Grenzstraße stellen den Gebietscharakter nicht grundsätzlich infrage.

Östlich der Grenzstraße erstreckt sich die Siedlungsfläche des Ortsteils Diemitz nach Süden bis etwa auf die Höhe einer gedachten Verlängerung der Walter-Rathenau-Straße. Östlich der Verlängerten Apoldaer Straße wird das Plangebiet von der Walter-Rathenau-Straße und der nördlichen Otto-Stomps-Straße begrenzt. Aber auch hier folgt die Grenze des Bestandsgewerbegebiets nicht allein den vorhandenen Straßen. Östlich der Verlängerten Apoldaer Straße aber südlich der Walter-Rathenau-Straße befinden sich auf den folgenden vier Flurstücken 54/1, 55/1 sowie 55/2 (alle Flur 6, Gemarkung Diemitz) nur Wohn- und Nebengebäude. Da keine gewerbliche Nutzung vorliegt und kein diese Flächen betreffender Regelungsbedarf gesehen wurde, wurden diese Flächen nicht in das Bebauungsplangebiet aufgenommen.

3. Planverfahren

3.1 Der einfache Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

Das Planverfahren stellt eine reine Angebotsplanung dar. Es ist daher nicht mit konkreten Investitionsvorhaben verbunden.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Erstellung eines einfachen Bebauungsplans. Die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans umfassen nicht den vollen Umfang der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 BauGB, die im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplanverfahrens festzusetzen sind.

Im Fall des Bebauungsplans Nr. 155 beschränken sich die Festsetzungen in erster Linie darauf, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Mittels Schallemissionskontingentierung nach DIN 45691 wird eine Konfliktbewältigung bezüglich der Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets sowie zwischen Plangebiet und Umgebung angestrebt.

Darüber hinausgehende Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Nr. 155 nicht. Als einfacher Bebauungsplan schafft er kein neues Baurecht. Aus diesem Grund bemisst sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet, soweit nicht die Art der Nutzung oder die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Belange berührt sind, allein nach den Kriterien des § 34 BauGB.

3.2 Erfordernis der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ unterliegt der Umweltprüfung gemäß BauGB, da er nicht im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann.

Wenn ein Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden soll, darf dieser in einem Gebiet nach § 34 BauGB den Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändern. Dies ist eine der Grundvoraussetzungen für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 und 2 BauGB. Im Bebauungsplan Nr. 155 ist diese Voraussetzung aus den im Folgenden genannten Gründen jedoch nicht erfüllt.

Übereinstimmend mit den Planungszielen werden Ausschlussbereiche für Einzelhandel festgesetzt. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel im gewachsenen Gewerbegebiet wird aber der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert, denn ohne Bebauungsplanung wäre im Bestandsgewerbegebiet der Einzelhandel auch weiterhin genehmigungsfähig. Dabei ist es unerheblich, dass hier der Zulässigkeitsmaßstab nicht ausgeweitet sondern eingeschränkt wird.

Ebenso wird sich durch die immissionsschutzrechtlich begründete Einschränkung der im Plangebiet zulässigen gewerblichen Emissionen durch die Schallemissionskontingentierung der Zulässigkeitsmaßstab gewerblicher Nutzungen nicht unerheblich verändern. Diese Limitierung schafft für die Betriebe im Gebiet einen sicheren Rechtsrahmen für ihre künftige Entwicklung und soll darüber hinaus auch immissionsbedingte Konflikte mit den störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Gewerbegebietes lösen oder zumindest verringern. Im Einzelfall wird sich daher der Zulässigkeitsmaßstab einer gewerblichen Nutzung verändern. Ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan würde sich dieser Zulässigkeitsmaßstab allein aus dem umgebenden Bestand ableiten.

Aufgrund der Fläche des Plangebietes von fast 200 ha ist darüber hinaus davon auszugehen, dass auch die Voraussetzungen für eine Anwendung des § 13a BauGB (Abs. 1: Be-

bauungsplan der Innenentwicklung sowie Abs. 2: Beschleunigtes Verfahren) nicht gegeben sind.

Im Fall der hier zu begründenden Bauleitplanung, sind damit weder die Voraussetzungen für die Führung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB noch des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Daher ist es unerheblich, ob es sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB oder um einen qualifizierten Bebauungsplan i:S. des § 30 Abs. 1 BauGB handelt. Wie alle Bebauungspläne, die nicht zulässigerweise auf der Grundlage der §§ 13 oder 13a BauGB aufgestellt werden, unterliegt damit der Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ der Umweltprüfung gemäß BauGB.

Der Umweltbericht liegt der Begründung des Bebauungsplans bei.

3.3 Die Anpassung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Flächennutzungsplans in den Jahren vor 1998 ging u.a. von der Annahme aus, dass industriell genutzte Flächen von einem Mischgebietsstreifen entlang der Delitzscher Straße unterbrochen werden können. Der planerische Ansatz, beiderseits der Delitzscher Straße eine städtebauliche Klammer zwischen den Stadtvierteln Freiimfelde und Büschdorf zu entwickeln, spiegelt sich insbesondere auch im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 93 wieder.

Mit der sukzessiven Verschärfung des Immissionsschutzrechtes und insbesondere der Störfallverordnung unter Beachtung der aktualisierten Abstandsgebote – dazu Seveso III-Richtline: (Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen) sowie des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt (Runderlass 25. 8. 2015, Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass) Ministerialblatt für das Land Sachsen-Anhalt 2015 (Nr. 45, S. 758-780) – sind diese ursprünglichen Ziele der Flächennutzungsplanung aktuell nicht mehr rechtskonform umsetzbar.

Im Sinne einer planerischen Konfliktlösung besteht gerade einer der Grundzüge der Planung darin, solche Gemengelagen aufzulösen sowie im Bestand gewachsenen Konflikte zwischen verschiedenen Nutzungskategorien zumindest zu mindern.

Aus diesen Gründen ist es planerisch erforderlich, eine Anpassung des Flächennutzungsplans vorzunehmen (siehe Abschnitt 4.1.2).

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

- ***Landesentwicklungsplan (LEP)***

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 155 sind - diesen allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung entsprechend - kompatibel mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEG) vom 23. April 2015 (GVBl. Nr. 9 vom 28.04.2015 S. 170) enthält im wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu die Regionalen Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. …“ (Z 33)

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. (Z 59) … Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.“ (Z 60)“

Sinngemäß kann dies für die Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete, insbesondere aber - aufgrund der außerordentlichen Größe und der infrastrukturell hervorragend erschlossenen Lage - für das Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost, angewendet werden.

- ***Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)***

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

In ihm finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes Halle. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert:

„Im Ordnungsraum Halle ist auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potenziale ist zu unterstützen.“ (Z 5.1.2.8.)

Die zitierte Ausweisung wird vom Bebauungsplan Nr. 155 beachtet und umgesetzt. Die Alternative, eine Fortführung der Zersiedlung der Landschaft östlich des Stadtgebietes von Halle auf hochwertigen Ackerböden, kann durch diese Bauleitplanung vermieden werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, handelt es sich um eine raumbedeutsame Planung. Sie ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Darüber hinaus weist der Regionale Entwicklungsplan mit Bezug zum Straßenverkehr (Nr. 5.9.3.) aus:

„Im Oberzentrum Halle sind der Bau des Stadttangentennetzes und der Neubau eines weiteren Saaleüberganges fortzuführen.“ (5.9.3.5. Z)

Teil dieses Tangentennetzes ist die Europachaussee, die das Plangebiet östlich begrenzt und gleichzeitig an das Bundes- und Fernstraßennetz anschließt. Der Baubeschluss über die Fertigstellung des vierten und letzten Bauabschnittes der Europachaussee, mit Anschluss an die B 100 im Norden, ist gefasst.

Darüber hinaus wird die Delitzscher Straße, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquert, als Straße mit regionaler Bedeutung dargestellt:

„Die kartographisch dargestellten regional bedeutsamen Straßen sind zu erhalten bzw. so auszubauen, dass Unfallhäufungsstellen und –linien sowie Leistungsfähigkeitsengpässe beseitigt werden.“ (5.9.3.7. Z)

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ziele der Raumordnung Berücksichtigung finden. Die Planung erfolgt im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle sieht im Flächennutzungsplan (FNP) – in Kraft seit dem 10. September 1998 - für den überwiegenden Teil des Plangebiets die Weiterentwicklung gewerblicher Bauflächen vor.

Im Flächennutzungsplan sind „insgesamt 677 ha … im Sinne der Bestandssicherung als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Damit werden alle entwicklungsfähigen Gewerbe- und Industrieschwerpunkte der Stadt planerisch gesichert. Dies sind die Bereiche Trotha, Halle-Ost, Ammendorf, Radewell und das Gewerbegebiet Neustadt.“ (FNP 1998, Erläuterungsbericht)

Die damalige planerische Absicht der Stadt Halle wird insbesondere am Beispiel der Flächen deutlich, die im Flächennutzungsplan nicht einfach den damaligen Bestand abbilden, sondern stattdessen Entwicklungsziele für bestimmte Flächen darstellt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erhobene exakte Bestandserhebung ergab, dass die Darstellung von Teilen des Plangebietes im Flächennutzungsplan vom tatsächlichen Bestand abweicht, insbesondere in Bezug auf die im Plangebiet dargestellten gemischten Bauflächen:

- Die Mischgebietsfläche nördlich der Delitzscher Straße von der Plangebietsgrenze im Westen bis zum Sportplatz im Osten.
  Festgestellt wurden nur eine Wohnnutzung mit Baugenehmigung und eine Wohnnutzung ohne Genehmigung. (Gesamtlänge dieses Abschnitts der Delitzscher Straße: 450 m)

- Die Mischgebietsfläche nordöstlich der Ecke der Delitzscher Straße / Grenzstraße bis zum Druckhaus der MZ. Hier wurde keine Wohnnutzung festgestellt.
- Die Mischgebietsfläche südlich der Delitzscher Straße zwischen Verlängerter Freiimfelder Straße und Kanenaer Weg (keine Wohnnutzung festgestellt).
- Die Mischgebietsfläche südlich der Delitzscher Straße zwischen Kanenaer Weg und Grenzstraße. Ein (Doppel)-Wohngebäude wurde als singuläre Nutzung festgestellt. (Gesamtlänge dieses Abschnitts der Delitzscher Straße: ca. 500 m)
- Die Mischgebietsfläche südlich der Delitzscher Straße, von der Grenzstraße im Westen bis zur Plangebietsgrenze im Osten. In einem ca. 670 m langen Straßenabschnitt konnten nur zwei Wohngebäude als singuläre nicht gebietsprägende Nutzungen festgestellt werden.
- Die Mischgebietsfläche, welche westlich von der Grenzstraße, nördlich von der Fritz-Hoffmann-Straße, östlich von der Plangebietsgrenze und südlich von der Betriebsstraße des OBI-Baumarktes, die zwischen Grenzstraße und Verlängerter Apoldaer Straße verläuft, begrenzt wird.
  Festgestellt wurden zwei Wohnnutzungen aus dem Bestand der alten Ortslage Diemitz, direkt an der Fritz-Hoffmann-Straße und damit unmittelbar an der nördlichen Grenze des Plangebietes gelegen, die als Fremdkörper nicht gebietsprägend wirken.
- Die Mischgebietsfläche nördlich der Delitzscher Straße, von der Fiete-Schulze-Straße im Westen bis zur Plangebietsgrenze im Osten.
  In der gründerzeitlichen Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden, die dem Anschein nach ursprünglich dem Wohnen dienten, ließen sich nur zwei Gebäude mit Wohnnutzungen nachweisen.

Eine differenzierte Betrachtung ist im Fall des folgenden Teilgebiets notwendig:

- Die gesamte Teilfläche des Plangebiets auf beiden Seiten der Reideburger und westlich der Grenzstraße ist gleichfalls gesondert zu betrachten. Hier wurden fünf zulässige Wohnnutzungen[4] ohne Betriebsbindung festgestellt. Darüber hinaus befinden sich in dieser Teilfläche vier leer stehende Wohngebäude.
  Vier der regulären freien Wohnnutzungen und drei der leer stehenden Gebäude befinden sich jedoch nicht in der im FNP dargestellten Mischgebietsfläche am westlichen Rand des Plangebiets, sondern auf der Ostseite der betrachteten Fläche, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (keine Einschränkung) dargestellt ist.
  Hier hat sich eine ausgeprägte Gemengelage entwickelt. Viele Gewerbegrundstücke, insbesondere nördlich der Reideburger Straße, liegen brach oder weisen Unternutzungen auf. Die auch zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke sind darüber hinaus mit gewerblichen Nutzungen belegt, die das Wohnen vermutlich nicht wesentlich stören.
  Auch in diesem Teil des Plangebiets bildet der Flächennutzungsplan die Bestandssituation, wie sie sich vor Ort darstellt, nicht ab.

Es ist festzustellen, dass die prognostizierte Entwicklung einer Durchmischung von Gewerbe mit Wohnen, die der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu Grunde gelegt wurde, nicht so wie angenommen und vor allem nicht auf den Teilflächen eingetreten ist, die im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

---

[4] Zur Verwendung des Begriffs *zulässige Wohnnutzung* siehe die Erläuterungen in Kapitel 7.1.2 *Die Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzungen aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots in Bezug auf singuläre zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet*, insbesondere Fußnote 13.

Tatsächlich existiert eine, in der Summe nicht vernachlässigbare Anzahl von singulären freien Wohnnutzungen[5] im Plangebiet. Es besteht aber keine Korrelation zwischen den im FNP dargestellten gemischten Bauflächen und den Clustern von zulässig ausgeübten nicht-privilegierten Wohnnutzungen.

Insgesamt lässt sich einschätzen, dass die dem FNP zugrunde liegende planerische Absicht, durch die Entwicklung von gemischten Bauflächen - insbesondere beiderseitig der Delitzscher Straße - die Konflikte zwischen den gewerblichen und den störempfindlichen Nutzungen zu lösen, aus dem folgenden Grund nicht funktioniert:

Die Delitzscher Straße quert das Bestandsgewerbe- (und vormalige Industrie-) -gebiet in seinem Kern. Vor allem auf ihrer Südseite grenzen Industrieflächen – wie ein Instandsetzungswerk für Großtransformatoren - oder Nutzungen, die sich aufgrund ihres Störgrades nicht oder nur sehr schwer in ein Gewerbegebiet einfügen lassen – wie Logistik (Lärm) oder Lebensmittelproduktion (Geruch) – direkt an die Delitzscher Straße. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Delitzscher Straße befindet sich mit dem Druckhaus ein Betrieb, der auch als Post- und Zeitungsvertrieb aktiv ist. Als Nachtlogistiker würde dieser Betrieb durch störempfindliche Nutzungen an der Delitzscher Straße in seiner Entwicklung erheblich eingeschränkt werden.

Eine Festsetzung der Art der Nutzung, in völliger Übereinstimmung mit der derzeitigen Darstellung im FNP, wäre nicht geeignet, Konflikte zwischen Bestandsnutzungen untereinander und mit künftigen möglichen Nutzungen zu lösen. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen würde solche in der Tendenz eher verschärfen, weil die dann mögliche Ansiedlung zusätzlicher störempfindlicher Nutzungen auf einem Streifen zwischen den (lärm)-intensiv genutzten Betriebsflächen beiderseits der Delitzscher Straße die Entwicklungsoptionen dieser für die Stadt Halle wichtigen Firmen voraussichtlich massiv einschränken würde.

Zur planerischen Konfliktbewältigung besser geeignet scheint in einem ersten Schritt die Änderung der Darstellung der bisher im Plangebiet als gemischte Bauflächen dargestellten Flächen zu gewerblichen Bauflächen. Zur Änderung der Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan wird dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Das planerische Instrument der Festsetzung eingeschränkter Gewerbegebietsflächen erlaubt es dann, auf der Grundlage des geänderten Flächennutzungsplans, im Bebauungsplan auf Teilflächen des Plangebietes gewerbliche Bauflächen festzusetzen, auf denen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

---

[5] Der Begriff der *freien Wohnnutzung* (*frei* im Sinne von *frei vermietbar*) wird hier verwendet in Abgrenzung zum Begriff der in einem Gewerbegebiet (GE) *privilegierten Wohnnutzung*, welche einem Gewerbebetrieb zu- und untergeordnet sein muss. Während Letztere gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 im GE ausnahmsweise zugelassen werden kann, ist das für Erstere ausgeschlossen. Solche freien Wohnnutzungen sind ausschließlich in Gebieten gemäß §§ 2 bis 7 BauGB zulässig. Der Begriff der im GE privilegierten Wohnnutzung wird häufig auch auf den Begriff *Betriebswohnung* verkürzt.

In Verbindung mit dem Adjektiv singulär soll deutlich werden, dass es sich hier um mehr oder weniger isolierte Einzelfälle handelt, die keine gebietsprägende Wirkung entfalten. Dort, wo aufgrund der Dichte dieser Nutzungen aber ein gebietsprägender Einfluss festzustellen war (westliche Reideburger Straße), wurde mit der Festsetzung eines (gegliederten) Mischgebietes reagiert.

Weiterführende Erläuterungen finden sich in Kapitel 7.1.2 *Die Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzungen aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots in Bezug auf singuläre zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet.*

Die zulässig ausgeübten freien Wohnnutzungen erhalten Bestandsschutz.

Damit dienen die eingeschränkten gewerblichen Bauflächen nicht nur der Gliederung des Gebietes sondern dienen auch als Puffer zwischen den emissionsintensiven Nutzungen im Kern des Gewerbegebietes und den störempfindlichen angrenzenden Wohngebieten. Außerdem dienen sie – soweit das möglich ist - auch als Schutzzone für interne störempfindliche Nutzungen (Fremdkörper Wohnen), indirekt aber auch für ein Cluster unzulässiger Wohnnutzungen - wie es zwischen Sportplatz und westlichem Rand des Plangebietes existiert. Durch die Festsetzung bestimmter Teilflächen als eingeschränkte gewerbliche Bauflächen können die Emissionskontingente planerisch so optimiert werden, dass das Rücksichtnahmegebot zwischen den unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe möglichst für beide Seiten gleiche Beachtung findet.

Die als Anlage für sportliche Zwecke genutzte Fläche an der nordwestlichen Ecke der Kreuzung Grenzstraße / Delitzscher Straße wird ebenfalls in ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans von der Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ zu gewerbliche Baufläche einbezogen.

In diesem Fall begründet sich die Anpassung des Flächennutzungsplans in den geänderten Ansprüchen an Sportplätze. Genügten in der Vergangenheit in der Regel Rasen- und Ascheplätze, so ist es inzwischen Standard, auch Kunstrasenplätze vorzuhalten.

Ein Kunstrasenplatz ist als bauliche Anlage auf einer als Grünfläche festgesetzten Fläche unzulässig. Da Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, wird der Weiterbetrieb des Sportplatzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Im Gegensatz zu einer Festsetzung als Sonderbaufläche erlaubt die gewählte Änderung des FNP eine größere Flexibilität der künftigen Nutzung.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans bedarf es im Flächennutzungsplan - abgesehen von den Mischgebietsflächen an der westlichen Reideburger Straße – der Darstellung als gewerbliche Bauflächen. Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

4.2 Planungsrechtliche Randbedingungen

4.2.1 Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 155

Zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 155 „Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost“ beschloss der Stadtrat der Stadt Halle in seiner Sitzung vom 10.07.2013 die Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet Nr. 155 als Satzung gemäß § 16 Abs. 1 BauGB (V/2013/11689). Die Veränderungssperre trat mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 30.08.2013 in Kraft.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauGB wurde diese Veränderungssperre vom Stadtrat der Stadt Halle in seiner Sitzung vom 22.06.2015 um ein Jahr bis zum 30.08.2016 verlängert. Diese erste Verlängerung der Veränderungssperre ist mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 27.08.2015 zum 30.08.2015 in Kraft getreten.

Vom Stadtrat der Stadt Halle wurde in der Sitzung am 22.06.2016 die Satzung über die die 2. Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr bis zum 30.08.2017 beschlossen. Diese zweite Verlängerung der Veränderungssperre ist mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 17.08.2016 zum 30.08.2016 in Kraft getreten.

Die nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre begründet sich in der außerordentlichen Komplexität der zu lösenden oder wenigstens zu mindernden Konflikte innerhalb der gewachsenen Bestandssituation eines ca. 200 ha großen Gewerbe- und Industriegebietes, dass allseitig in die Siedlungsstruktur der Stadt Halle integriert ist.

4.2.2 Infrastrukturprogramm Halle Ost

Die Bedeutung des Bestandsgewerbegebietes Halle-Ost, in Verbindung mit den sich nach Süden, bis hin zur Europachaussee erstreckenden Arrondierungsflächen, veranlasste am 27.05.2009 den Stadtrat der Stadt Halle, den kombinierten Grundsatz- und Baubeschluss (IV/2009/07853) zur öffentlichen Erschließung „Infrastrukturprogramm/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost“ zu fassen.

Ziel dieses Programms war der grundhafte Ausbau der verkehrlichen sowie der technischen Infrastruktur im Gewerbegebiet. Um diese Ziele zu erreichen, wurde ein Fördergebiet beschlossen, das große Teile des Geltungsbereiches des späteren Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 155 umfasst. Lediglich westlich der Helmut-von-Gerlach-Straße, beiderseits des westlichen Ausläufers der Reideburger Straße sowie westlich des Kanenaer Wegs beinhaltet das Bebauungsplangebiet Flächen, die nicht auch Teil des o.g. Fördergebiets sind.

Zur Sicherung der Umsetzung der dem Infrastrukturprogramm zugrundeliegende Ziele einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Halle-Ost als Standort für produzierendes Gewerbe wurde am 26.01.2011 vom Stadtrat der Stadt Halle der Beschluss (V/2010/09202) zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Fördergebiet „Infrastrukturprogramm / Gewerbegebiet Halle-Ost“ gefasst und mit einem weiteren Beschluss (V/2012/10627) vom 11.04.2012 geändert.

4.3 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB)

4.3.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet liegt inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wird im Westen, Süden und z.T. im Osten abschnittsweise von Kleingartenanlagen gesäumt.

Insbesondere die Kleingartenanlagen am südwestlichen Rand des Plangebietes stellen, als Teil einer im Erläuterungsbericht (Beiplan) zum Flächennutzungsplan dargestellten Frischluftschneise, ein raumbedeutsames Element dar.

Darüber hinaus sieht der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) von 1997 in diesem Bereich - zwischen dem Bebauungsplangebiet und den Bahnanlagen im Südwesten - eine fußläufige Verbindung von der Ostseite des Hauptbahnhofs bis zum Freizeit- und Erholungszentrum auf Hufeisensee vor.

4.3.2 Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Durch den Verlauf der „Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) 4. Bauabschnitt: Delitzscher Straße bis B 100“ (Planfeststellungsbeschluss vom 08.04.2013) wird die östliche Grenze des Plangebietes bestimmt.

Der 1. bis 3. Bauabschnitt der Europachaussee (HES) ist südlich des Knotens Europachaussee / Delitzscher Straße bereits realisiert und in Betrieb.

Der Grundsatzbeschluss „Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) 4. Bauabschnitt: Delitzscher Straße bis B 100“ (V/2010/09265) wurde durch den Stadtrat der Stadt Halle am 18.10.2010 gefasst.

Am 29.02.2012 fasste der Stadtrat der Stadt Halle den Baubeschluss (V/2010/08946) „Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) 4. Bauabschnitt Delitzscher Straße bis Berliner Straße B 100“.

Das Ziel bei der Planung und Errichtung der Europachaussee (HES) ist die Erschließung von Gewerbearealen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Dazu sind die folgenden Zufahrtsknoten aus dem Plangebiet vorgesehen:

- *Trafoweg (3. Bauabschnitt HES, Knoten 9), realisiert*
- *Delitzscher Straße (3. Bauabschnitt HES, Knoten 10), realisiert*
- *Reideburger Straße (4. Bauabschnitt HES, Knoten 11) sowie*
- *Reideburger Landstraße (4. Bauabschnitt HES, Knoten 12).*

Nach Fertigstellung wird die Europachaussee (HES) das Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155) sowie die zugehörigen Arrondierungsflächen „Gewerbegebiet Grenzstraße – Europachaussee (HES)“ (Bebauungsplan Nr. 146) sowie „Gewerbegebiet Kanenaer Weg - Europachaussee (HES)“ (Bebauungsplan Nr. 147) mit den Bundesstraßen B6 und B91 im Süden und - über die Bundesstraße B 100 - mit den Bundesautobahnen A14 und A9 im Norden verbinden.

Der Anschluss in Richtung Westen über die Bundesstraße B 80 und A 143 bis zur A 38 ist über die westliche Delitzscher Straße / Riebeckplatz / Hochstraße gesichert.

Eine direkte Anbindung an das Industriegebiet „Star-Park“ an der Bundesautobahn A14 ist auch unmittelbar über die Delitzscher Straße gegeben, aufgrund der Durchfahrt durch die

Ortslagen Büschdorf und Reideburg aber weniger leistungsfähig. Für die Ertüchtigung und den Ausbau der Delitzscher Straße wurde am 28. Oktober 2008 der Baubeschluss (IV/2006/05540) „Ausbau der Delitzscher Straße, Teilabschnitt zwischen Kanenaer Weg und Schönnewitzer Straße vom Stadtrat der Stadt Halle gefasst“. Der Ausbau der Delitzscher Straße ist abgeschlossen.

Die gebietsinterne Verkehrserschließung wurde innerhalb des Fördergebiets „Infrastrukturprogramm/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost“ ertüchtigt (siehe auch unter 4.2.5). Damit ist die gebietsinterne Verteilung des Verkehrs bis hin zu den künftigen Zufahrtsknoten zum 4. Bauabschnitt der Europachaussee vorbereitet.

Der von z.T. erheblich belästigenden Gewerbebetrieben besetzte Kern des Bestandsgewerbegebietes ist sowohl aus Richtung Südwesten als auch aus Norden über Anschlussgleise an die Gleisanlagen der Deutschen Bahn angebunden.

Der nördliche Zweig besteht sogar aus drei Hauptsträngen, die als öffentliche Schienenverkehrsflächen gewidmet sind und sich so weit nach Süden in das Gewerbegebiet hinein erstrecken, dass selbst für die großen zentralen Betriebsgrundstücke nördlich der Delitzscher Straße ein Schienenanschluss reaktivierbar ist.

Die Weiterentwicklung des verkehrspolitischen Leitbildes der Stadt Halle erfolgt durch den derzeit laufenden Prozess der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplans (VEP) der Stadt Halle (Saale). In den Leitlinien des VEP ist auch die Weiterführung der Europachaussee (Stichwort Osttangente) bis zur B 100 enthalten.

4.3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2007 wird „das ehemalige Industriegebiet Halle-Ost“ als „ein Altindustriestandort zwischen Reideburger Straße / Delitzscher Straße östlich des Hauptbahnhofes“ bezeichnet und als einer der zehn wichtigsten Standorte „für die Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen“ benannt. (in ISEK: Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele, Seite 47, Halle 2007)

In die aktuell in der Erarbeitung befindliche Fortschreibung des ISEK fließt darüber hinaus die Bewertung des Gebietes als wichtiges Potenzial für die gewerbliche Entwicklung der Gesamtstadt ein. Insbesondere wird betont, dass die Standortbindung ansässigen produzierenden Gewerbes in Verbindung mit der Revitalisierung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung oder Neuansiedlung produzierender Unternehmen geeignet ist, sowohl das Gewerbesteueraufkommen der Stadt Halle zu erhöhen als auch neue Arbeitsplätze zu schaffen.

4.3.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, beschlossen am 30.10.2013 (Beschluss-Nr. V/2013/11902) sieht im gesamten Plangebiet keine zentralen Versorgungsbereiche oder Fachmarktagglomerationen vor.

4.3.5 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Besonderes Städtebaurecht ist im Plangebiet nicht zu beachten.

4.3.6 Lärmaktionsplan der Stadt Halle vom Dezember 2014

Im Sinne der allgemeinen Grundsätze der Lärmaktionsplanung der Stadt Halle zeigt der Bebauungsplan Nr. 155 zwei positive Auswirkungen.

Es werden gewerbliche Bauflächen für eine Bündelung geräuschintensiver gewerblich/industrieller Nutzungen an einem geeigneten, insgesamt wenig störenden Standort rechtssicher angeboten.

Durch die Bündelung des gewerblichen Lieferverkehrs der am Standort ansässigen Betriebe über die zu diesem Zweck hergestellte Europachaussee (Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Hall-Ost: HES) wird der Innenstadtbereich verkehrlich entlastet, was im Sinne der Lärmaktionsplanung die Lärmbelastung der innerstädtischen Wohnquartiere reduzieren soll.

Aufgrund der in die Siedlungsstruktur integrierte Lage des Plangebietes und der damit verbundenen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann das Gewerbegebiet Halle-Ost einen Beitrag zur Reduzierung der innerstädtischen Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) während der Spitzenzeiten des Berufsverkehrs leisten, was ebenfalls zu einer Minderung der Lärm- und der Feinstaubemissionen beitragen soll.

Eine ausführliche Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung findet sich im Abschnitt 7.6 Immissionsschutz.

4.3.7 Feinstaubemissionen und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltzone

Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 155 auf den Verkehr im gesamten Stadtgebiet sind auf das unter Punkt 4.3.2 beschriebene verkehrspolitische Leitbild für den Standort Halle-Ost abgestimmt.

Mit die Sicherung bzw. Reaktivierung von gewerblichen Bauflächen, die über vorhandene Anschlussgleise auch an das Netz der Deutschen Bahn angebunden sind, steht am Standort Halle-Ost eine umweltschonende verkehrliche Erschließung zur Verfügung, die im Konkurrenz zum Straßenlastverkehr geeignet ist, dessen Beitrag zur Feinstaub- und Umweltbelastung der Innenstadt - insbesondere im Bereich der Umweltzone - die Feinstaubbelastungen zu reduzieren.

Durch die Bündelung von Lieferverkehren am Standort und auf der dafür vorgesehenen Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete Hall-Ost (HES), der Europachaussee, sollen darüber hinaus Teile des gewerblichen Verkehrs aus der Innenstadt und damit aus der Umweltzone herausgezogen werden, weshalb dort eine Reduzierung der Feinstaub- und Stickoxidemissionen erwartet werden kann.

4.4 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

- ***Das Gefahrstofflager im Bestand***

Besondere Aufmerksamkeit in Bezug auf Auswirkungen der Planung auf die Umgebung genießt der an der südlichen Plangebietsgrenze gelegene Störfallbetrieb „Gefahrstofflager“, der im Bestand an dieser Stelle bereits vor 1990 existierte.

Dieser Betrieb unterliegt in seiner Genehmigung dynamisch den jeweils aktuellen technischen Regelwerken. Derzeit ist das die Seveso III-Richtlinie aus dem Europarecht (Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen). Hier wirkt das europäische Recht mittelbar, da zurzeit das nationale Recht von der Bunderegierung noch nicht angepasst worden ist. Gegenwärtig liegt die Neufassung der 12. BImSchV (auch bezeichnet als Störfallverordnung, kurz: StörfallV) als Referentenentwurf vor. In Ergänzung zum „Leitfaden KAS-18“ der Kommission für Anlagensicherheit unterliegt die Beurteilung der Achtungsabstände störempfindlicher Nutzungen zum bestehenden Gefahrstofflager seit seinem Inkrafttreten am 08.12.2015 weiterhin dem Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt (MLU) des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 – 33.2/4410 „Abstände zwischen industrie- oder Gewerbegebebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes (Abstandserlass)“.

Nach derzeitigem Stand hat die obere Immissionsschutzbehörde den Abstand zwischen Gefahrstofflager und dem geplanten Baumarkt an der Ecke Delitzscher Straße / Grenzstraße (Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 166) als zulässig eingestuft.

- ***Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“***

Aus dem im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 155 beschlossenen Geltungsbereich wurde mittels Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ vom 25.06.2014 eine Teilfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 155 herausgelöst.

Wegen der Verflechtung der wechselseitigen Schallemissionen und –immissionen beider Bebauungspläne werden die erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen von ein und demselben schalltechnischen Gutachter durchgeführt und aufeinander abgestimmt.

Der § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) führt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind. Das heißt, zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten etc. sind angemessene Abstände einzuhalten.

Zur Betrachtung der Auswirkungen schwerer Unfälle kann auf den Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit zu Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) sowie eine diesbezügliche Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau der Bundesministerkonferenz verwiesen werden.

Der Leitfaden gibt mit seinen, an der Seveso-II-Richtlinie orientierten, vorsorgebezogenen Erwägungen keine bindenden Abstände vor, stellt jedoch mit sog. „Achtungsabständen“ eine Orientierungshilfe für die Planung dar. Gefährliche Stoffe werden in vier Abstandsklassen zusammengefasst und daraus Abstandsempfehlungen zwischen 200 m (Klasse I), 500 m (Klasse II) bis zu 1.500 m (Klasse IV) hergeleitet. Bei Einhaltung der Abstandsempfehlungen sind die Belange des Störfallschutzes von der Planung in der Regel nicht betroffen.

Schutzbedürftige Gebiete im Sinne dieser Vorschrift sind Baugebiete sowohl zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen als auch öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr oder auch wichtige Verkehrswege wie Autobahnen und Hauptverkehrsstraßen.

Die Belange des Störfallschutzes wurden für die vorliegende Planung wie folgt geprüft.

In einem Baumarkt werden mit der Lagerung störfallrelevanter Stoffe die Schwellenwerte gemäß BImSchG nicht überschritten, so dass es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb handelt.

Jedoch ist das geplante Vorhaben im Sinne der Seveso-II-Richtlinie als schutzbedürftige Nutzung zu betrachten.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes verfügt die Finsterwalder Transport & Logistik GmbH im Abstand von mindestens 370 m zum Plangebiet über eine Genehmigung nach 12. BImSchV (Grundpflichten) zur Lagerung störfallrelevanter Stoffe. Für dieses Lager werden von der unteren Immissionsschutzbehörde unter Abwägung aller Kriterien Achtungsabstände von 200 m empfohlen.

Der u.a. für die Erweiterung des Unternehmens rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan Nr. 146 setzt Teilgebiete als (eingeschränktes) Industriegebiet fest, in denen entsprechende Anlagen bauplanungsrechtlich ebenfalls zulässig sind. Hier wurde für die Firma MIL Mitteldeutsche Industrie-Logistik GmbH vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt am 12. Oktober 2015 ein Genehmigungsbescheid für die Errichtung und den Betrieb eines Gefahrstofflagers erteilt (AZ 402.4.8-4400/14/77), das den erweiterten Pflichten der Störfallordnung unterliegt. Die einzulagernden Stoffe werden von den Immissionsschutzbehörden gemäß KAS-18 maximal in die Klasse II eingestuft. Daraus ergibt sich ein Achtungsabstand von 500 m. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Radius‘.

Damit kann festgestellt werden, dass der geplante Baumarkt außerhalb der Achtungsabstände nach Nr. 3.1 der KAS-18 liegt und dem Abstandsgebot des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie entsprochen wird.

- ***Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße - Europachaussee (HES)“***

Der im Süden unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße - Europachaussee (HES)“ ist rechtsverbindlich seit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 14.06.2012.

Östlich der Grenzstraße, auf einer Länge von ca. 480 m, haben beide Bebauungspläne eine gemeinsame Grenze. Nach Osten bis zur Europachaussee, auf einer Länge von ca. 300 m, sind die beiden Plangebiete nur durch einen ca. 25 m breiten Streifen getrennt.

Beide Bebauungspläne stehen in einem wechselseitigen Bezug zueinander, da der Bebauungsplan Nr. 146 insbesondere der Erweiterung und Arrondierung des im Bebauungsplangebiet Nr. 155 vorhandenen Logistikstandortes dient.

Aufgrund des – als Teil des Logistikstandorts errichteten – Gefahrstofflagers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146, sind Konflikte planerisch zu bewältigen, die sich aus möglichen störfallsensiblen Nutzungen in den Teilflächen des Plangebietes, die sich im Achtungsabstand zum Gefahrstofflager befinden, entwickeln können.

- ***Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbegebiet Kanenaer Weg - Europachaussee (HES)“***

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 147 - mit Aufstellungsbeschluss vom 27.05.2009 - ist, ebenso wie der Bebauungsplan Nr. 146, aus denjenigen Teilflächen des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbe- und Industriegebiet Halle-Ost Kanenaer Weg-Hochweg“ hervorgegangen, für die nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (1998), nach der Planfeststellung des 3. Bauabschnittes der Europachaussee (2005) und nach dem Beschluss über die Einstellung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 – mit Beschluss vom 27.05.2009 – auch weiterhin Planungsbedarf bestand.

Das Plangebiet erstreckt sich von der Grenzstraße im Osten bis zu den Bahnanlagen im Westen und ist vom Bebauungsplangebiet Nr. 155 nur durch die Kleingartenanlage „Kanenaer Weg getrennt“

Planerisches Ziel dieser Angebotsplanung ist die Entwicklung von Flächen, die sich zu einem bedeutenden Teil im Eigentum der Stadt Halle befinden, zu gewerblichen Bauflächen.

Weil die Stadtverwaltung diese Fläche für einen passenden Vorhabenträger vorhält, der beabsichtigt, sein Vorhaben entsprechend eigener Vorstellungen passgenau zu entwickeln und darüber hinaus die Erarbeitung des Bebauungsplans zu finanzieren, wird dieses Planverfahren erst dann aktiv weiterentwickelt, wenn sich ein entsprechender Vorhabenträger gefunden hat.

- ***Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 93 „Halle-Ost Delitzscher Straße 58-68, 63 bis Reideburger Straße“***

Der Bebauungsplan Nr. 93 - mit Aufstellungsbeschluss von 1995 - sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung beiderseits der Delitzscher Straße sichern. Ziel war:

- eine Neuordnung der damaligen Brachflächen „mit einer sich in die vorhandene Bebauung einfügenden Nutzungskonzeption“,
- Ordnung der Nutzung und Bebauung an einer der wichtigen Stadteingangs- und –verbindungsstraßen,
- Ausschluss von großflächigem Einzelhandel u.a. sich nicht einfügenden Nutzungsarten sowie die

- Schaffung einer straßenbegleitenden, mehrgeschossigen Bebauung, die eine der städtebaulichen Situation angemessene Art und Maß der Bebauung aufweist.

Die ersten drei Punkte werden durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 155 fortgeführt. Bezüglich des letzten Punktes wurden die Baulücken auf der Nordseite der Delitzscher Straße inzwischen geschlossen. Südlich der Delitzscher Straße wurde für die Brachfläche auf der Westseite der Grenzstraße der Bebauungsplan Nr. 166 aufgestellt. Die verbleibende Baulücke östlich der Grenzstraße lässt sich auf der Grundlage des § 34 BauGB schließen, so dass in diesem Punkt kein weiterer Planungsbedarf besteht.

Aus den genannten Gründen strebt die Stadtverwaltung kurzfristig den Beschluss über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens an.

- ***Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 „Osttangente (Abschnitt 2) von Stichelsdorfer Weg bis Reideburger Straße“***

Die in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen festgesetzten Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 65 und 155 überschneiden sich am östlichen Rand des Plangebietes nördlich der Delitzscher Straße auf einem ca. 100 m breiten Streifen.

Das ursprüngliche primäre Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens Nr. 65, die Sicherung der für den Bau der Europachaussee benötigten Flächen, ist inzwischen per Planfeststellung umgesetzt.

Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 65 für die Überschneidungsfläche benannten Planungsziele werden durch den Bebauungsplan Nr. 155 umgesetzt. Für die verbleibende Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 65 zwischen Europachaussee, Büschdorfer Weg und Reideburger Landstraße besteht gegebenenfalls weiterhin Planungsbedarf.

Ob und auf welchen Flächen künftig ein konkreter Planungsbedarf entstehen kann, wird nach gemeinsamer Einschätzung der Fachbereiche Planen und Bauen u.a. von den jeweils beantragten Vorhaben abhängen und kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Unter bestimmten Voraussetzungen könnten nach Fertigstellung der Europachaussee (HES) Teilflächen des Arrondierungsgebietes evtl. auch auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut werden. Die Voraussetzungen dafür werden aber projektabhängig sein und können aus diesem Grund derzeit noch nicht benannt werden.

Die Stadtverwaltung strebt kurzfristig einen Beschluss über die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses an, als Grundlage um investitionsbegleitend passfähiges Baurecht zu schaffen.

- ***Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 „Osttangente (Abschnitt 3) von Reideburger Straße bis Delitzscher Straße***

Die in den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen festgesetzten Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 66 und 155 überschneiden sich am östlichen Rand des Plangebietes beiderseits der Delitzscher Straße auf einem ca. 100 m breiten Streifen.

Die im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 66 für diese Fläche benannten Planungsziele werden vom Bebauungsplan Nr. 155 umgesetzt.

Im Bebauungsplanbereich Nr. 66 selbst besteht kein weiterer Planungsbedarf, abgesehen von einem ca. 0,5 ha großen Teilbereich nordwestlich des Knotens Delitzscher Straße / Eu-

ropachaussee, der aber keine Überschneidungen mit dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 155 aufweist. Die Eignung dieses Teilbereichs als möglicher Standort für eine dritte Feuerwache der Berufsfeuerwehr der Stadt Halle wird derzeit geprüft. Die Prüfung beinhaltet, ob eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich ist, oder ob für diese Teilfläche weiterhin Planungsbedarf besteht.

Kurzfristig strebt die Stadtverwaltung für die Flächen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 66, für die kein weiterer Planungsbedarf besteht, einen Beschluss über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens an.

- ***Vorhandenes Baurecht nach § 34 BauGB***

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies begründet sich in der Größe der als Bezug heranzuziehenden in der jeweiligen Umgebung vorhandenen Betriebsgrundstücke.

Diese Aussage trifft insbesondere auf die bisher unversiegelten Flächen der beiden Kleingartenanlagen – im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt – und auf die Sportfläche an der Ecke Delitzscher Straße / Grenzstraße zu.

Aus diesem Grund sind für die genannten bisher unbebauten Flächen keine Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Da kein neues Baurecht geschaffen werden muss, ist die Rechtsform des einfachen Bebauungsplans ausreichend, um die Nutzung im Gebiet zu regeln.

Weitere Gewerbebrachen sind größtenteils bereits als Lager- und Abstellflächen versiegelt. Hier gelten grundsätzlich die gleichen Aussagen.

- ***Bewertung der Schutzansprüche der Umgebung bezüglich Schallemissionen aus dem Plangebiet***

Grundsätzlich muss im Rahmen des Immissionsschutzes zwischen den verschiedenen Lärmarten (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Freizeitlärm) unterschieden werden, da nach geltender Rechtslage die Geräusche verschiedener Schallquellen (hier Gewerbe und Verkehr) nicht addiert werden (DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1).

Im Rahmen des Bebauungsplans sind grundsätzlich die Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 maßgebend. Wenn sich diese Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe dazu Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1: „In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, …“) kann von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden“. Von dieser Möglichkeit zur Abweichung von den ORW der DIN 18005 macht die Stadt Halle (Saale) Gebrauch.

Im vorliegenden Fall ist es aufgrund diverser im Bestand vorhandener Gemengelagen - sowohl zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung als auch innerhalb des Plangebietes selbst - sogar planerisch geboten. In diesem Zusammenhang werden nachgeordnete technische Regelwerke, in diesem Fall die TA Lärm und deren Immissionsrichtwerte (IRW), angewendet. Die TA Lärm regelt die Schutzansprüche sensibler Nutzungen, wie z.B. Wohnen, gegenüber schallemittierenden Nutzungen, wie z.B. Gewerbe, und ist damit geeignet, künftige Konflikte zwischen diesen Nutzungsarten zu verhindern sowie bestehende Konflikte zu lösen oder wenigstens zu mindern. Zur Gemengelagenproblematik wird auf den Punkt 7.6.3 der Begründung („Methodik der weitergehenden Untersuchungen auf der Grundlage der

Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm für die Immissionsorte (IO) in Gemengelagen“) verwiesen.

Die TA Lärm regelt auch die Emissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den Betriebsgrundstücken. Sie regelt nicht die Emissionen des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrslärm). Das ist im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan Nr. 155 keine Verkehrsflächen festsetzt, die nicht bereits im Bestand existieren. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden im Rahmen des vom Bund geförderten „Infrastrukturprogramms/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost“ im Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren erneuert und ertüchtigt. Das Bebauungsplanverfahren übernimmt lediglich die z.T. neu gebildeten aber im Bestand schon vorhandenen Begrenzungen der Straßenverkehrsflächen. Eine Änderung der Verkehrsströme im Plangebiet wird von der Planung nicht verursacht. Dies begründet sich darin, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben im Plangebiet aufgrund des einfachen Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB bemisst.

Demzufolge bemessen sich die Schutzansprüche von Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes nur auf der Grundlage der TA Lärm, in Abhängigkeit von der Störempfindlichkeit des jeweiligen Gebietes.

Zur Bestimmung der Schutzansprüche sensibler Baugebiete ist eine Einstufung dieser Gebiete auf der Grundlage der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) benannten Gebietskategorien gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO erforderlich. Dort, wo gemäß BauNVO in einem Gebiet unvereinbare Nutzungen in unmittelbar räumlichen Zusammenhang im Bestand existieren, liegt eine bauordnungsrechtliche Gemengelage vor, die keinem Gebiet gemäß BauNVO zugeordnet werden kann.

In einem solchen ungeordneten Gebiet ohne Kategorisierung nach BauNVO werden die Schutzansprüche jeder Nutzung im Einzelfall geprüft.

Ebenso ist zu verfahren, wenn Gebiete unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit direkt aneinandergrenzen, wie z.B. im westlichen Teil der Fritz-Hoffmann-Straße. Hier grenzt das Bestandsgewerbegebiet unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet. Solche Gemengelagen, wie sie auch in der TA Lärm beschrieben sind, werden ebenfalls für jeden Einzelfall bewertet.

Sämtliche vom Gutachter benannten relevanten Immissionsorte (IO) wurden im Rahmen einer städtebaulichen Analyse untersucht und - in Abstimmung mit der unteren Baugenehmigungsbehörde - hinsichtlich ihres Schutzanspruchs bewertet. Diese städtebauliche Analyse findet sich im Abschnitt 7.6.3.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Besonderheiten der Eigentumsverhältnisse bestehen nicht.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Die Bebauung des Plangebietes ist heterogen. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist im Bestand nicht anders zu erwarten. Es sind einige größere unbebaute aber auch brachgefallene Flächen vorhanden, die revitalisiert werden sollen. Die Bebauung selbst besteht überwiegend aus unterschiedlich großen und unterschiedlich hohen Hallen sowie als Büro nutzbaren Gebäuden. Die höchsten Gebäude sind die hohen Hallen des Transformatorenwerks südlich der Delitzscher Straße. Nördlich der Delitzscher Straße bestimmt das Redaktionsgebäude der Regionalzeitung die Obergrenze der Höhenentwicklung.

Eine Besonderheit stellen in das Gebiet eingestreute Fabrikantenvillen dar, die inzwischen überwiegend ihre frühere Betriebsbindung verloren haben. Im Gebiet befinden sich keine sozialen Einrichtungen im Sinne der BauNVO.

5.3 Bestehende Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur im Plangebiet wurde ab 2012 im Rahmen des Infrastrukturprogramms/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost erneuert. Das Programm ist mit der Schlussvermessung inzwischen abgeschlossen. Diese Schlussvermessung liegt derzeit beim Landesvermessungsamt (LVermA) vor. Da sie vom LVermA noch nicht in die Allgemeine Liegenschaftskarte (ALK) eingearbeitet worden ist, folgen die Straßenbegrenzungslinien derzeit noch nicht in allen Fällen den neuzubildenden Flurstückgrenzen der als Verkehrsflächen gewidmeten Flurstücke.

Die Straßenbegrenzungslinien der im Rahmen des Infrastrukturprogramms/Gewerbegebiete Halle-Ost erneuerten Straßen wurden im Vorgriff auf die neuen Flurstückgrenzen der Straßengrundstücke vom Straßenbaulastträger im Fachbereich Bauen der Stadtverwaltung Halle vorgegeben und in die Planzeichnung übernommen.

Die Delitzscher Straße wurde – unabhängig vom Infrastrukturprogramm – im Rahmen des GVFG-Bundesprogramms[6] erneuert und technisch auf den aktuellsten Stand gebracht (Planfeststellung nach Straßenbahnrecht). Die Grenzstraße südlich der Delitzscher Straße wurde im Zuge des 3. Bauabschnittes der Europachaussee (HES: Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost) errichtet (Planfeststellung nach Straßenrecht).

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Im Rahmen des Infrastrukturförderprogramms Halle-Ost wurden die Straßen grundhaft erneuert. In diesem Zusammenhang wurde die gesamte technische Infrastruktur auf dem aktuellen Stand der Technik erneuert.

5.5 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

An den südwestlichen Rand des Plangebietes grenzen Kleingartenanlagen. Im Flächennutzungsplan ist hier, parallel zu den Gleisen der Deutschen Bahn, eine Frischluftschneise dar-

[6] Grundlage dieses Förderprogramms ist das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) oder, im Langtitel, *Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden.*

gestellt. Weiterführende Erläuterungen zu den natürlichen Gegebenheiten finden sich, soweit erforderlich, im Umweltbericht.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Weiterführende Erläuterungen zu Niederschlagswasser, Altlasten, Baugrund, Artenschutz sowie Biotopen finden sich, soweit erforderlich, im Umweltbericht.

6. Planungskonzept

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Oberstes Planungsziel ist die gewerbliche – im Kern des Gebietes z.T. auch industrielle - Nutzung des Plangebietes unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungsmöglichkeiten für die Unternehmen.

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 155 sind die folgenden Planungsziele benannt:

- *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*

Mit dem Vorentwurf sind die Festsetzungen so zu treffen, dass den Gewerbetreibenden – unter Beachtung der legitimen Schutzansprüche störempfindlicher Nutzungen - in den nächsten Jahren ein optimaler Freiraum für ihre Entwicklung eingeräumt wird, um so den Standort insgesamt zu sichern und auf Veränderungen des Marktes möglichst flexibel reagieren zu können.

Eine planerisch gesicherte Entwicklungsperspektive für die vor Ort tätigen Unternehmen dient gleichzeitig auch der Sicherung der vorhandenen sowie der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze.

Um die berechtigten Schutzansprüche interner störempfindlicher Nutzungen (Bestandswohnen[7]) sowie externer störempfindlicher Nutzungen (Wohnen und Kleingärten) planungsrechtlich abzusichern, ist das Plangebiet in Teilflächen gegliedert, für die jeweils angepasst Schallemissionskontingente festgesetzt werden, die sich aus dem wechselseitigen Rücksichtnahmegebot ableiten.

Gleichzeitig wird - im Sinne einer Gliederung des Gebietes nach § 4 BauNVO - für die verschiedenen Teilgebiete gemäß §§ 6, 8 und 9 BauNVO (MI, GEe, GE 1 bis GE 3, GIe und GI) die jeweilige Zulässigkeit von Wohnungen, von Einzelhandel und von weiteren Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie § 8 Abs. 3

[7] Zur Frage, welche im Bestand ausgeübte Wohnnutzung als zulässig ausgeübte Wohnnutzung Bestandsschutz besitzt und welche Wohnnutzung nicht, siehe Kapitel 7.1.1 *Grundlagen für die Gliederung des Plangebietes* und 7.1.2 *Die Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzungen aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots in Bezug auf singuläre zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet.*

BauNVO (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Vergnügungsstätten) geregelt.

Die Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung durch das Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung.

Da das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel geführt wird, einen einfachen Bebauungsplan zu erstellen, umfassen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 nicht den vollen Umfang der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 BauGB.

Die Festsetzungen beschränken sich in erster Linie darauf, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Darüber hinaus wird mittels Schallemissionskontingentierung nach DIN 45691 eine Konfliktbewältigung bezüglich der Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets sowie zwischen Plangebiet und Umgebung angestrebt.

Weitergehende Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Nr. 155 nicht. Als einfacher Bebauungsplan schafft er kein neues Baurecht. Aus diesem Grund bemisst sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet, soweit nicht die Art der Nutzung oder die festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Belange berührt sind, allein nach den Kriterien des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 155 regelt somit allein die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet, insbesondere unter Bezug auf die Einhaltung des wechselseitigen Rücksichtnahmegebots zwischen den internen und den externen Nutzungen sowie zwischen den internen Nutzungen untereinander. Der Bebauungsplan dient dabei auch der Vermeidung - zumindest aber einer Minderung - der ohne eine bauleitplanerische Regelung voraussichtlich wachsenden Konflikte zwischen einzelnen störempfindlichen Nutzungen und dem überwiegenden Teil der Nutzungen, die dem Gebietscharakter und den daraus abgeleiteten Festsetzungen gemäß BauNVO entsprechen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept

Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes plant die Stadt Halle einen Grünzug als Verbindung für Fuß- und Radfahrer vom Hauptbahnhof bis zum Freizeitzentrum Hufeisensee.

6.3 Verkehrliches Zielkonzept

Das Bestandsgewerbegebiet wird im Süden und Osten von der Europachaussee eingefasst, die als Haupterschließungsstraße (HES) für die Gewerbegebiete Halle-Ost gebaut worden ist.

Der abschließende 4. Bauabschnitt dieser Hauptverkehrsstraße ist beschlossen und steht kurz vor der Realisierung.

Über die Europachaussee wird das Plangebiet direkt an die Bundesstraße 100 (Zubringer zu den Bundesautobahnen A9 und A14) sowie an die B91 in Richtung der mitteldeutschen Großchemie in Schkopau/Merseburg/Leuna angebunden.

Die vorhandenen Industrieanschlussgleise der Deutschen Bahn werden als gewidmete Bahnverkehrsflächen nachrichtlich übernommen, weil diese nachrichtliche Übernahme für das Verständnis der Bauleitplanung zweckmäßig ist (§ 1 Abs. 6 BauGB).

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Die einzige Planungsalternative wäre es, angesichts der Komplexität der Planung und der teilweise nicht vollständig planerisch zu bewältigenden Nutzungskonflikte im Bestand, das Planverfahren einzustellen.

Damit könnten Konflikte aber nicht einmal ansatzweise gelöst werden. Vielmehr wäre zu erwarten, dass sich ein einsetzender Mischungsprozess ungeordnet fortsetzen würde, bis die nach BauNVO unvereinbaren Nutzungen sich gegenseitig blockieren würden.

Dann hätten weder die Bestandsbetriebe zukunftssichere Entwicklungsoptionen, noch die schützenswerten Nutzungen eine lebenswerte Umgebung.

Eine Entwicklung als Misch- oder Wohngebiet stellt aus den folgenden Gründen keine Planungsalternative dar. Die Stadt Halle (Saale) plant die Ertüchtigung ihrer wirtschaftlichen Basis, da die wirtschaftlichen Umbrüche nach 1990 noch nicht vollständig kompensiert werden konnten. Dazu ist das in den städtischen Siedlungszusammenhang gut integrierte Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost besonders gut geeignet.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 155 fügt sich in die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formulierten strategischen Ziele der künftigen Stadtentwicklung ein. Es stellt einen direkten Beitrag zur Umsetzung des im ISEK unter Nr. 6 gelisteten strategischen Projektes *„Weiterentwicklung bzw. Revitalisierung von Gewerbegebieten, z.B. Halle-Ost und Ammendorf“* dar.

Wohn- und Mischgebietsflächen sind, aufgrund der noch immer vorhandenen Potenziale leer stehender Wohnhäuser im Stadtgebiet und wegen der Flächen, auf denen Wohnhäuser in den vergangenen 15 Jahren zur Leerstandreduktion abgerissen worden sind, noch nicht vergleichbar knapp, wie benutzbare Gewerbeflächen.

Für die Neuausweisung von Gewerbeflächen wäre außerdem ein unverhältnismäßig hoher Investitionsaufwand zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nicht zuletzt der Bauleitplanung erforderlich. Eine Neuausweisung bisher unversiegelter Flächen als gewerbliche Bauflächen bei gleichzeitiger Verödung eines teilweise brachgefallenen innenstädtischen Gewerbebestandsgebietes würde das Gebot der Minimierung des Flächenverbrauchs verletzen.

Aus diesem Grund wurde der vorhandene Gewerbestandort bereits infrastrukturell aufgewertet mit dem vorrangigen Ziel, das produzierende Gewerbe im Plangebiet zu sichern und zu entwickeln (Erneuerung der verkehrlichen und der technischen Infrastruktur im Plangebiet sowie die Europachaussee als „Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost“, kurz genannt HES). Diese Komponenten der Infrastruktur wurden mit Fördermitteln hergestellt bzw. ertüchtigt.

Die Festsetzung von Mischgebietsflächen westlich der Grenzstraße ist für die gewerbliche Entwicklung des Gebietes unkritisch. Die MI-Teilgebiete liegen auch überwiegend außerhalb der Grenzen des Fördergebietes „Infrastrukturprogramm/ Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost“, dessen Ziele sich grundsätzlich mit den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans decken.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Der Postsportplatz könnte alternativ als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport festgesetzt werden. Das würde einerseits die Sportnutzung sichern, andererseits künftige Nutzungsmöglichkeiten aber stark einschränken.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

7.1.1 Grundlagen für die Gliederung des Plangebietes

Das Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost weist in seiner Gesamtheit nach wie vor den Charakter und die Eigenschaften eines Gewerbe- und in Teilen eines Industriegebietes gemäß der §§ 8 und 9 BauNVO auf.

Aus den im Folgenden benannten Gründen ist, gemäß § 1 Abs. 2 bis 6 i. V. m. Abs. 9 bis 10 und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, eine nutzungs- und eigenschaftsbezogene Gliederung des gesamten Plangebietes in Industriegebiete (GI), eingeschränkte Industriegebiete (GIe), Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) sowie in ein Mischgebiet (MI) geboten.

Als gewachsenes Gebiet mit einer Fläche von fast 200 ha sind nicht sämtliche Teilgebiete des Plangebiets untereinander gleich - im Sinne der Kategorien gemäß §§ 8 und 9 BauNVO.

Insbesondere auf den südlich der Delitzscher und östlich der Grenzstraße gelegenen Teilgebietsflächen konzentrieren sich teilweise erheblich belästigende Gewerbebetriebe, die sich bedingt durch ihr Emissionsverhalten nicht mehr ohne weiteres in ein allgemeines Gewerbegebiet (GE) einfügen. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Delitzscher Straße, ist die städtebauliche Situation teilweise vergleichbar.

Insgesamt handelt es sich im Fall des erheblich belästigenden Gewerbes im Wesentlichen um Lärmemissionen während der Ruhezeiten – u.a. bedingt durch Nachtarbeit - sowie um mögliche Geruchsemissionen.

Damit entsprechend der Planungsziele für die bestehenden Betriebe nicht nur den Status quo gesichert, sondern auch Entwicklungsoptionen eröffnet werden können, ist die Festsetzung der o.g. Teilgebiete als Industriegebiet (GI) geboten. Wo die Festsetzung als GI aber nicht möglich ist, z.B. weil kein ausreichend hohes Schallemissionskontingent verfügbar ist, wird ein eingeschränktes Industriegebiet (GIe) festgesetzt.

Auf der Grundlage der Bestandserfassung durch eine zugelassene Messstelle (Ingenieurbüro Goritzka) konnte den Bestandsbetrieben im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ein ausreichendes Kontingent zugeordnet werden, welches diesen Betrieben den für ihren Bestand erforderlichen Entwicklungsspielraum einräumt.

Dabei wurden die Kontingente insgesamt so verteilt, dass ABB als reiner Industriebetrieb sowie die Kernflächen des Großlogistikers Finsterwalder als GI festgesetzt werden können. Im Falle der in den GIe-Teilgebieten vorhandenen Betriebe (Halloren, Druckhaus der Mitteldeutschen Zeitung und Betriebsflächen der Firma Finsterwalder) handelt es sich um die erwähnten Anlagen, die sich in einigen Eigenschaften ihres Immissionsverhaltens nicht mehr in ein GE einfügen und sich daher sehr gut in ein eingeschränktes Industriegebiet (GIe) einfügen.

Im Gegensatz zu den oben beschriebenen Flächen existieren aber auch Teilgebiete, denen aufgrund der Schutzansprüche der relevanten Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes nur so geringe Schallemissionskontingente zugeteilt werden können, dass dort allein solche gewerblichen Nutzungen ausgeübt werden dürfen, die das Wohnen in der Regel nicht wesentlich stören.

Derartige Nutzungen sind an sich mischgebietstypisch. Dennoch verbietet sich die Festsetzung der betreffenden Teilgebietsflächen als Mischgebiet, weil in diesem Fall künftig zusätzliche Wohnnutzungen an die Betriebe und Anlagen in den angrenzenden GE-Teilgebieten heranrücken könnten. Das würde zu einer zunehmenden Einschränkung der Entwicklungsperspektiven ansässiger Betriebe führen, was wiederum nicht den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen entspräche.

Nur beiderseits der westlichen Reideburger Straße, wo sich der Gebietscharakter bereits in Richtung eines Mischgebietes verändert hat, wurden Mischgebietsflächen festgesetzt. Durch eine Gliederung des MI in Teilgebiete, wo Wohnen und wo nur Gewerbe zulässig ist, wird gesichert, dass die immissionsrechtliche Situation nicht verändert wird. Hier folgt die Festsetzung des Bebauungsplans u.a. dem Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Verwaltungsgericht Halle (Az.: „2A 197/09 HAL) Dort wurde der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks Grenzstraße Nr. 30 der Charakter eines Mischgebietes attestiert.

Am nördlichen und am östlichen Rand des Plangebietes werden drei in sich zusammenhängende Gebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Gebietsgliederung dahingehend, als in unmittelbarerer Nachbarschaft zu Wohngebieten dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot Rechnung getragen wird, indem hier nicht nur die in einer Gemengelage[8] gelegenen relevanten externen Immissionsorte erhöhte Schallimmissionen hinnehmen müssen, sondern im Gegenzug auch die Betriebe und Anlagen in ungünstigen Lagen am Rand des Plangebietes nur verminderte Schallpegel emittieren dürfen.

Eine besondere Situation besteht auf den Flächen entlang des Abschnitts der Delitzscher Straße zwischen Grenzstraße und westlichem Rand des Plangebietes nach Norden bis zur Kleingartenanlage. Dieses Gebiet steht in einem engen Zusammenhang mit westlich anschließenden Gewerbeflächen, die sich bis hin zum Stichelsdorfer Weg erstrecken.

Die Bestandsaufnahme dieser Flächen, die im Flächennutzungsplan überwiegend als Mischgebietsflächen dargestellt sind, konnte nur eine nichtprivilegierte Wohnnutzung, zwei Betriebswohnungen sowie eine ungenehmigte Wohnnutzung nachweisen. Außerhalb des Plangebietes konnten - mit angemessenem Rechercheaufwand - keine Wohnnutzungen nachgewiesen werden.

Die im Bestand erfassten gewerblichen Nutzungen ließen keinen so erheblichen Störgrad erkennen, dass dies die Festsetzung eines Mischgebietes zwingend ausgeschlossen hätte. Insbesondere das vollständige Fehlen von Wohnnutzungen zwischen Plangebiet und den Wohngebietsflächen an der Freiimfelder Straße schließt aber eine faktische Bewertung des betrachteten Gebietes als Mischgebiet (MI) aus. Vielmehr kann es sich, da es auf zwei Seiten (Westen und Norden) unmittelbar an Wohngebietsflächen grenzt und weil keine erheblich störenden Betriebe den Gebietscharakter prägen, nur um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) handeln.

Daher schien es logisch anzunehmen, dass sich dieses Gebiet innerhalb des Plangebiets nach Osten bis zur Grenzstraße fortsetzt. Die singuläre zulässige Wohnnutzung, die künftig

[8] Hier: Gemengelage als schallimmissionsrechtlicher Zusammenhang zwischen einem schallemittierenden (GE bzw. GEe) und einem störempfindlichen Gebiet (WA) in dem Sinn, wie der Begriff im Rahmen der TA Lärm verwendet wird.

Bestandsschutz[9] genießt, wurde als nicht ausreichend bewertet, die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) zu begründen. Im Gegensatz zur westlichen Reideburger Straße konnten nicht genug zulässige Wohnnutzungen nachgewiesen werden, die eine Bewertung des Bestandes als Mischgebiet belastbar begründet hätten.

In Übereinstimmung mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen war es hier auch nicht alternativ möglich, Mischgebietsflächen festzusetzen mit dem Ziel, in diesem Teilgebiet neue Wohnnutzungen anzusiedeln, so dass das Gebiet langfristig den Charakter eines Mischgebiets angenommen hätte.

Würden die Festsetzungen des Bebauungsplans allein aus dem Status quo abgeleitet, wäre für die diskutierten Teilflächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festzusetzen. Tatsächlich erlauben aber die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, hier auf eine Einschränkung der Gewerbegebietsflächen zu verzichten. Dies soll im Folgenden begründet werden:

Auf der Grundlage der schalltechnischen Voruntersuchungen und der planerischen Vorüberlegungen wurden mittels Zwischenwertbildung nach TA Lärm Immissionsrichtwerte für die hier unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden externen Immissionsorte bestimmt. Dabei handelt es sich insbesondere um die IO 38, IO 40 und IO41, die sich am Rand eines allgemeinen Wohngebiets (WA) befinden. Aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Grenze zu einer als eingeschränkt bewerteten gewerblichen Nutzung, wurden geringere Zwischenwerte angesetzt, als das an der Grenze zwischen dem Wohngebiet nördlich der Fritz-Hoffmann-Straße und der im Bestand vorhandenen Betriebsstätte der Fa. Papenburg der Fall ist. Dieses Vorgehen ist im Abschnitt über die Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz, Unterpunkt: „Eigenschaftsbezogene Gliederung mittels Schallemissionskontingentierung“ umfassend erläutert. Primäres Ziel war es dabei, zwischen den äußerst heterogenen Situationen der IO im Einzelfall sorgfältig zu differenzieren und im Ergebnis relativ fein abgestufte und auf diese Weise angemessene Zwischenwerte zu bilden.

Im Ergebnis wurden mittels schalltechnischer Untersuchung nach DIN 45691 unter den oben dargelegten Randbedingungen die Schallemissionskontingente normgerecht optimiert. Die optimierte Verteilung der Schallemissionskontingente unter den angesetzten Randbedingungen (Vorbelastung, Bedarf der Bestandsbetriebe, Immissionsrichtwerte (IRW) der externen IO) erlaubte es - entgegen der planerischen Erwartung - das hier diskutierte Teilgebiet als allgemeines Gewerbegebiet (GE) festsetzen zu können.

Vergleicht man die Emissionskontingente der Kontingentierungsflächen untereinander, so zeigen sich am östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes Teilgebiete, für die deutlich geringe Kontingente verfügbar sind.

Das Ergebnis der schalltechnischen Begutachtung lässt es also planerisch geboten erscheinen, dass die Flächen, die im Bestand als GEe bewertet wurden, als GE-Flächen ohne besondere Einschränkungen festzusetzen. Durch diese Festsetzung werden die angrenzenden relevanten Immissionsorte nicht schlechter gestellt, wurde für diese doch ein Zwischenwert als IRW angesetzt, der sich an der Gemengelage WA-GEe orientiert und daher strenger ist als der Zwischenwert für die Gemengelage WA-GE.

Bei der Betrachtung der Beipläne für die Verteilung der Schallemissionskontingente fallen relativ hohe Tageskontingente für das Betriebsgrundstück der Firma Papenburg (GE 1) sowie für ein zentral gelegenes GE 1-Teilgebiet auf, das im Süden von der Reideburger, im

[9] Zur Frage der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit im hier verwendeten Sinn siehe Fußnote 13!

Westen von der Verlängerten Apoldaer Straße und im Norden von den Bahngleisen eingeschlossen wird.

Im ersten Fall wird das Kontingent insbesondere für die im Bestand vorhandene und in der ersten Hälfte der 1990er Jahre genehmigte Betonmischanlage benötigt. Unter besonderer schalltechnischer Prüfung und Bewertung der gegebenen gewachsenen Gemengelage war es planerisch geboten, hier ein einfaches Gewerbegebiet mit Schallkontingenten festzusetzen, in die sich die vorhandenen genehmigten Anlagen einfügen. Weitergehende Ansiedlungen, wie sie die Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes erlauben würden, wären aber geeignet, die gewachsene Gemengelage zu verschärfen. Es lässt sich durch die schalltechnische Untersuchung zeigen, dass die Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung – unter Beachtung der Gemengelage – gewahrt bleiben. Mögliche Nutzungen, die nicht in einem GE sondern nur in einem GIe oder GI zulässig sind, widersprechen den Grundzügen der Planung, im Bestand vorhandene Konflikte möglichst zu verringern, keinesfalls aber zu verschärfen.

Im zweiten Teilgebiet, nördlich der Reideburger Straße, ermöglicht es die zentrale Lage, höhere Schallkontingente als im Rest des Plangebietes festzusetzen. Dennoch ist es auch hier planerisch geboten, von der Festsetzung eines GIe oder GI abzusehen. Wenn nicht allein Schallemissionen, sondern auch Geruchs-, Staub- und Luftemissionen sowie der Umgang mit gefährlichen Stoffen betrachtet werden, ist es - aufgrund der dennoch bestehenden relativen Nähe zu den Wohngebieten im Westen und Norden - ausschlaggebend, hier keine erheblich störenden Nutzungen zuzulassen, wie sie für ein Industriegebiet typisch sind.

Bezüglich der Schallemissionen stellt sich die Situation in den hier betrachteten beiden Teilgebieten spiegelbildlich zur Situation in den GIe-Teilgebieten an der Delitzscher Straße dar. Hier besteht die Möglichkeit und - in einem Fall - auch der Bedarf, höhere Schallemissionskontingente festzusetzen, es existieren aber keine Betriebe, die sich in ein Gewerbegebiet nicht mehr einfügen. Die Betonmischanlage wurde als Grenzfall bewertet, der sich in der konkreten Situation in das gewachsene GE noch einfügt.

In den GIe-Teilgebieten ist die Situation umgekehrt. Hier existieren Betriebe, die sich aufgrund bestimmter Eigenschaften ihres Emissionsverhaltens nicht mehr unproblematisch in ein GE einfügen. Ein GI kann dort aber nicht festgesetzt werden, weil dafür die vorhandenen Emissionskontingente nicht ausreichen. Aus diesem Grund war es planerisch geboten, die dortigen Teilgebiete als GIe festzusetzen.

7.1.2 Die Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzungen aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots in Bezug auf singuläre zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet

Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen aller Art im Plangebiet wird primär limitiert durch die Beachtung des Rücksichtnahmegebots gegenüber den schutzbedürftigen Gebieten in der Umgebung. Dabei handelt es sich um die allgemeinen Wohngebiete (WA), um die Mischgebiete (MI) sowie um die Kleingartenanlagen, die im Norden, im Osten, im Südwesten und im Westen z.T. unmittelbar an das Plangebiet angrenzen.

Die schalltechnische Untersuchung hat im Endergebnis gezeigt, dass die gemäß DIN 45691 ermittelten Schallemissionskontingente, die normgerecht allein mit Bezug auf die Umgebung des Plangebiets bestimmt wurden, die internen Wohnnutzungen ausreichend schützen, dass also eine sekundäre Limitierung, d.h. eine zusätzliche Absenkung von Emissionskontingenten zum Schutz von Wohnnutzungen im Plangebiet nicht erforderlich ist.

Der zur Beurteilung herangezogene Schutzanspruch dieser internen Wohnnutzungen wurde auf der Grundlage der Zwischenwertbildung nach TA Lärm vorgenommen, wobei vorausgesetzt wird, dass auch zulässige aber nur singuläre und daher nicht gebietsprägende Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm darstellen. Dort, wo das nicht der Fall war (westliche Reideburger Straße) wurde dagegen ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt.

Das Rücksichtnahmegebot zwischen Wohnen und Gewerbe beruht auf Gegenseitigkeit, so dass der Schutzanspruch von Wohnen in Gemengelagen[10] (insbesondere in einem Gewerbegebiet) geringer zu bewerten ist, als der Schutzanspruch von Wohnnutzungen innerhalb von Gebieten, die auch dem Wohnen dienen, d.h. in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten. Die konkrete Herleitung der Schutzansprüche sämtlicher störempfindlicher Nutzungen, auf der Grundlage der in der TA Lärm vorgegebenen Zwischenwertbildung, wird im Abschnitt zum Immissionsschutz ausführlich erläutert.

Auch hinsichtlich der privilegierten Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) ist das Plangebiet zu gliedern. In den GI- bzw. GIe-Teilgebieten werden sie nicht Bestandteil der Satzung und können damit auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

In den allgemeinen Gewerbegebieten (GE) können Betriebswohnungen dagegen ausnahmsweise zugelassen werden. Indem darauf verzichtet wird, Betriebswohnungen als allgemein zulässig festzusetzen, wird eine konkrete Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgesetzt. Die in diesem Fall notwendige Einzelfallbewertung bietet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Möglichkeit, eine geeignete öffentliche Sicherung der Betriebsbindung der jeweiligen privilegierten Wohnnutzung durchzusetzen.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden sämtliche Bestandswohnnutzungen im Plangebiet möglichst vollständig erfasst und in Abstimmung mit der Bauaufsicht bewertet. Diese Bewertung bildet aber nur einen Maßstab für die planerische Bewertung des Gebietscharakters des jeweiligen Teils des gesamten Plangebiets. Eine in einem Teilgebiet zulässig ausgeübte[11] aber singuläre Wohnnutzung wirkt in diesem Sinne nicht gebietsprägend auf ihre Umgebung. Das Gegenteil kann der Fall sein, wenn zulässige Wohnnutzungen gehäuft auftreten (Clusterbildung).

Westlich der Grenz- und beiderseits der Reideburger Straße - dort wo es aufgrund der Lage im Plangebiet in Verbindung mit der vorhandenen Dichte nichtprivilegierter Wohnnutzungen[12] geboten ist - werden deshalb gegliederte Mischgebietsflächen festgesetzt, die das vorhandene Wohnen langfristig legalisieren, ohne dass an kritischen Standorten neue schutzbedürftige Nutzungen entstehen können. Hier wurde festgestellt, dass – auch aufgrund einer Häu-

---

[10] Hier bezieht sich der Begriff insbesondere auf nicht gebietsprägende Einzelnutzungen, wie z.B. singuläre Wohnnutzungen in einem GE. Im Gegensatz dazu dient ein MI auch dem Wohnen. Insofern ist im zweiten Fall das Wohnen gebietsprägend und mit Gewerbe durchmischt. Es handelt sich dennoch nicht um eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm oder um ein Gebiet, sich nach BauNVO gegenseitig ausschließender Nutzungen (bauordnungsrechtliche Verwendung des Begriffs der Gemengelage).

[11] Zur Frage der Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit im hier verwendeten Sinn siehe Fußnote 13!

[12] Unter Einschluss leer stehender Wohngebäude (Zum Nachwirkenden des Bestandsschutz einer Nutzung siehe Urteil des OVG LSA vom 05.03.2014, Az. 2 M 164/13).
Dazu ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass für leer stehende Bestandsgebäude, deren Bestandsschutz erloschen ist, vor einer Wiederaufnahme der Wohnnutzung ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist.

fung genehmigter Wohnnutzungen und leer stehender Wohngebäude – ein gebietsprägender Einfluss zumindest ansatzweise erkennbar ist.

Weitere ansatzweise Clusterbildungen, wie z.B. der Bereich der Delitzscher Straße am östlichen Rand des Plangebietes oder der Rand des Plangebietes südlich der Fritz-Hoffmann-Straße zwischen den Einmündungen von Helmut-von-Gerlach-Straße und Geraer Straße, prägen mit nur vier bzw. nur drei zulässigen Wohnnutzungen ihre Umgebung nicht in ausreichendem Maß. Außerdem befinden sich diese Häufungen im Wirkungsbereich relativ stark schallemittierender Bestandsbetriebe, so dass es planerisch nicht geboten ist, eine vorhandene schalltechnische Gemengelage (i.S. der TA Lärm) durch die Zulassung weiterer Wohnnutzungen zu verschärfen. Das aber wäre die Folge, wenn auch diese Teilgebiete als MI festgesetzt würden.

Im restlichen Plangebiet wurden die zulässigen Wohnnutzungen dagegen als in der Regel singulär, d.h. als ohne gebietsprägenden Einfluss, bewertet. Diese zulässigen nichtprivilegierten und singulären Wohnnutzungen im Plangebiet werden nicht als Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, erhalten aber den ihnen zustehenden Bestandsschutz.

Faktisch im Bestand vorhandene Wohnnutzungen, deren Errichtung oder Nutzungsänderung nicht auf der Grundlage einer seinerzeit gültigen Baugenehmigung erfolgte, genießen diesen Bestandsschutz jedoch nicht[13].

Die Bewertung, welche Wohnnutzung im Bestand zulässig ist und welche nicht, ist eine rein bauordnungsrechtliche Entscheidung. Insofern wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt, welcher faktisch bestehenden Wohnnutzung in den GEe- oder GE-Teilgebieten der o.g. Bestandsschutz zusteht oder nicht.

Einsprüche gegen die Bewertung „ungenehmigte Wohnnutzung“ oder „keine Wohnnutzung“ und das damit verbundene Fehlen eines Bestandsschutzes sind daher nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans vorzubringen. Vielmehr bedarf es in diesem Fall einer bauordnungsrechtlichen Klärung. Für den Fall, dass diese Klärung dahingehend ausfällt, dass die Zulässigkeit der Wohnnutzung festgestellt wird, erhält die Wohnnutzung automatisch Bestandsschutz.

Durch sorgfältige Prüfung wurde versucht, die Zahl der möglichen Fälle zu reduzieren. Von den erfassten Wohnnutzungen im Bestand könnte das auf zwei bis maximal drei Fälle zutreffen, die aber sämtlich nicht in einem räumlichen Zusammenhang stehen. Unabhängig von einer möglichen bauordnungsrechtlichen Prüfung des Genehmigungsstatus ist daher keine Änderung der Bewertung des Einflusses auf die Gebietsprägung zu erwarten. Es käme lediglich die eine oder andere bestandsgeschützte Wohnnutzung hinzu.

Eine darüber hinausgehende planerische Legalisierung der als ungenehmigt eingestuften Wohnnutzungen mittels Fremdkörperfestsetzungen würde es wegen der erforderlichen Gleichbehandlung nötig machen, auch sämtliche zulässigen Wohnnutzungen im Gebiet als Fremdkörper festzusetzen. Dies widerspricht aber der im Aufstellungsbeschluss formulierten

---

[13] Zur Frage, welche im Bestand ausgeübte Wohnnutzung als zulässig ausgeübte Wohnnutzung Bestandsschutz besitzt und welche Wohnnutzung nicht, gilt:
Zulässig im Sinne des vorausgehenden Satzes sind Wohnnutzungen, für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 155 eine rechtsverbindliche Baugenehmigung vorlag. Jede vorhandene und ausgeübte Wohnnutzung ohne existierende Baugenehmigung ist demzufolge unzulässig und im GEe, GE, GIe und GI auch nicht genehmigungsfähig.

planerischen Zielstellung, Ausschlussbereiche für Wohnen zu definieren, um auf lange Sicht einen entwicklungsfähigen Gewerbe- und Industriestandort innerhalb der Stadt Halle zu sichern.

7.1.3 Einzelhandel im Plangebiet

Entsprechend der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielstellung, Ausschlussbereiche für Einzelhandel festzusetzen, wird Einzelhandel im Plangebiet allgemein ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist aber stets ein flächenbeschränkter sogenannter Betriebsverkauf von Produkten, die aus eigner Produktion stammen oder damit in Verbindung stehen.

Nur in zwei Teilgebieten wird von dieser Vorgehensweise abgewichen. Im Teilgebiet GE 2 an der Berliner Straße existiert bereits ein Nahversorger, der auch die nördlich angrenzenden Wohngebiete von Diemitz versorgt.

Analog sind im GE 3 die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen bereits im Bestand vorhanden. Außerdem handelt es sich um eine zentrale, verkehrlich gut erschlossene Lage, sowohl im Plan- als auch im Stadtgebiet, die auch für das Plangebiet Versorgungsfunktionen wahrnehmen kann.

7.1.4 Betriebe oder Betriebsbereiche, die der StörfallV (12. BImSchV) unterliegen

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen allgemeinen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet in Verbindung mit den einzuhaltenden Achtungsabständen zu sensiblen Nutzungen im Plangebiet sowie zu angrenzenden sensiblen Baugebieten, ist es für das gesamte Plangebiet geboten, Störfallbetriebe auszuschließen.

Eine Ausnahme stellt in dieser Hinsicht nur das vorhandene Gefahrstofflager dar, das sich unmittelbar an der gemeinsamen Grenze mit dem Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße – Europachaussee (HES)“ befindet.

Aus diesem Grund wurde, im Rahmen der Gliederung des Bebauungsplangebietes, das Teilgebiet GI2 speziell auf den Umgang mit dem einzigen im Plangebiet vorhandenen Störfallbetrieb zugeschnitten.

7.1.5 Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß 4. BImSchV

Aus den gleichen Gründen ist das Spektrum der im Plangebiet an sich zulässigen genehmigungsbedürftigen Anlagen nach 4. BImSchV zu beschränken, denn gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO ist die Zulässigkeit von Anlagen nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

Die getroffene Einschränkung auf eine nur weitgehend nur ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich städtebaulich darin, dass die Stadt Halle die Prüfung des Einzelfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für geboten hält, insbesondere angesichts der integrierten Lage des Plangebietes in das Stadtgebiet.

Von einem Komplettausschluss wurde abgesehen, um die Belange der Wirtschaft, in Übereinstimmung mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen, maximal zu fördern, unter der Bedingung, dass keine neuen Konflikte mit der Umgebung entstehen.

Bezüglich der Begründung der erforderlichen Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Anlagen wird auf den Abschnitt 7.6 (Immissionsschutz) verwiesen.

7.2 Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Begründung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in ihrer Nummerierung entsprechend Teil B Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen werden Punkt für Punkt vollständig zitiert und sind kursiv hervorgehoben. Auf jede zitierte Festsetzung folgt die dazugehörige Begründung.

Die Begründung, sowohl der zeichnerischen Festsetzungen als auch der textlichen Festsetzungen, ist im Gegensatz dazu als Standardtext gesetzt – d.h. nicht kursiv. Enthält ein Unterpunkt keinen Kursivtext, handelt es sich demzufolge um die Begründung einer rein zeichnerischen Festsetzung.

In allen anderen Fällen dieses Abschnittes, bezieht sich die Begründung sowohl auf die stets eingangs zitierte textliche Festsetzung als auch auf die dazugehörige zeichnerische Festsetzung im Planteil A, welche die räumliche Zuordnung des textlichen Festsetzung zu den betreffenden Teilgebieten (MI1 bis MI2, GEe, GE1 bis GE3, GIE und GI1 bis GI2) des Bebauungsplangebietes festsetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiete (MI)

Rechtsgrundlage: § 6 BauNVO

Begründung: Im Abschnitt der Reideburger Straße westlich der Grenzstraße hat die Bestandsaufnahme eine Häufung von Wohngebäuden aufgezeigt.
Fünf dieser Wohnnutzungen sind zulässige freie Wohnnutzungen[14], davon vier Altbestand. Für ein Wohngebäude (mit der Adresse Grenzstraße Nr. 30) liegt eine Baugenehmigung aus der Zeit nach 1990 vor. Diese wurde gerichtlich angeordnet, weil das Gericht in der Umgebung einen Mischgebietscharakter gegeben sah.
Drei leer stehende Gebäude an der Reideburger Straße sind vom Typus eindeutig als Wohngebäude zu bewerten. Außerdem wurde ein weiteres Wohngebäude als Betriebswohnung eingestuft.
Damit sind insgesamt neun genutzte oder ehemalige, jetzt leer stehende Wohngebäude Anlieger des betreffenden Abschnittes der Reideburger Straße.
Weil der betreffende Teil des Plangebietes einen Randbereich des Gesamtgebietes darstellt, der insbesondere nach Süden direkt an eine Kleingartenanlage sowie an ein allgemeines Wohngebiet grenzt sowie nach Westen in ein Mischgebiet übergeht, wird der betreffende Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt, wobei von der Gliederungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen MI1 und MI2 Gebrauch gemacht wird. Auf den Teilflächen MI2, dort wo sich keine Bestandswohngebäude befinden, sind daher nur Wohngebäude im Sinne von Betriebswohnungen zulässig.
Eine negative Auswirkung auf das Planungsziel, der vorrangigen gewerblichen

[14] Der Begriff *zulässige freie Wohnnutzung* wird in Kapitel 4.1.2 *Flächennutzungsplanung* eingeführt und erläutert (siehe auch Fußnote 5).

Weiterführende Erläuterungen finden sich darüber hinaus in Kapitel 7.1.2 *Die Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzungen aufgrund des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots in Bezug auf singuläre zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet.*

und industriellen Entwicklung des Plangebietes, ist mit dieser Ausweisung nicht verbunden, da wegen den schon vorhandenen und genehmigten Wohngebäuden eine Begrenzung der Lärmemissionen in den unmittelbar angrenzenden gewerblich genutzten Teilflächen erfolgen muss.

1.1.1 *Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO

Begründung**:** Nutzungen mit dem Störgrad von Tankstellen benötigen ein relativ hohes Schallemissionskontingent. Sie würden besondere Emissionskontingente zu Lasten der angrenzenden MI1- und MI2-Flächen erfordern. Außerdem fügen sie sich unter dem Gesichtspunkt der Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung im MI1 voraussichtlich weder in das MI1 noch in das MI2 ein. Darüber hinaus stehen in den GE-Teilgebieten des Plangebiets grundsätzlich alternative Standorte in ausreichender Zahl für Tankstellen zur Verfügung. Nutzungen mit dem Störgrad von Vergnügungsstätten fügen sich aus Gründen des Immissionsschutzes gegenüber der Umgebung, aber auch gegenüber den Wohnnutzungen in den MI1-Teilflächen, nicht in das Mischgebiet ein.

1.1.2 *Im Mischgebiet MI2 sind nur Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) ausnahmsweise zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 9 i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Begründung: Um die Entstehung neuer schutzbedürftiger freier Wohnnutzungen, dort wo diese die gewerbliche Nutzung angrenzender Flächen einschränken würde, zu verhindern, werden - mittels Gliederung der MI-Flächen – die im MI an sich zulässigen Wohngebäude in den MI2-Teilflächen eingeschränkt. Darüber hinaus würde es sich in der Regel um Wohnen in der zweiten Reihe handeln.
Um die MI2-Teilflächen insgesamt nicht stärker zu beschränken als die GEe und GE- Teilflächen im Plangebiet, werden aber privilegierte Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebswohnungen) ausnahmsweise zugelassen.

1.2 Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Rechtsgrundlage für alle unter Nr. 1.2 folgenden Festsetzungen:
§ 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 und § 15 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. der 4. BImSchV sowie DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“

1.2.1 Gemeinsame Festsetzungen für die Gewerbegebiete (GE) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe)

Begründung der Festsetzung **eingeschränkter Gewerbegebiete:**
Teilgebiete des Bebauungsplangebietes werden vor allem dort als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt, wo aufgrund ungünstiger, im Bestand gewachsener Gemengelagen die Schallemissionskontingente so weit reduziert werden müssen, dass die Ausübung gewerbegebietstypischer Nutzungen zwar weiterhin möglich ist, nicht aber in Verbindung mit einem Störgrad bezüglich der Umgebung, wie er in einem unbeschränkten Gewerbegebiet (GE) in der Regel möglich wäre.

Erläuterung zur Verwendung des Begriffs „Umgebung“
Im hier gebrauchten Sinn bezeichnet der Begriff „Umgebung“ in erster Linie jene störempfindlichen Nutzungen, die - außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegen - aufgrund gewachsener Gemengelagen unmittelbar oder mittelbar an das Plangebiet grenzen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Wohnnutzungen in allgemeinen Wohngebieten, in Mischgebieten oder in ihrerseits nach BauNVO nicht kategorisierbaren Gemengelagen.
In zweiter Linie zählen dazu auch interne Nutzungen - z.B. bestandsgeschützte frei vermietbare Wohnnutzungen im Plangebiet. Solche singulären Nutzungen wurden im Rahmen der Bestandserfassung des Bebauungsplanverfahrens dann als zulässige freie Wohnnutzungen, die weiterhin Bestandsschutz genießen, eingestuft, wenn für sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 155 eine rechtsverbindliche Baugenehmigung vorlag.
Die mit der Festsetzung von GEe-Teilgebieten verbundene Einschränkung der Nutzungsintensität (d.h. des Störgrades der in den GEe-Teilgebieten zulässigen Nutzungen) ist für die betroffenen Randlagen des Plangebiets aufgrund der Beachtung des Rücksichtnahmegebots gegenüber der Umgebung geboten. Es besteht keine alternative Möglichkeit, die im Bestand vorgefundene Situation (Gemengelage) städtebaulich anders zu regeln.
Begründung, warum eine gesonderte Festsetzung über die (Nicht-)Zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen im GEe nicht dienlich ist
In Abstufung zum Gewerbegebiet (GE) können im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) nur solche Gewerbebetriebe allgemein zugelassen werden, welche ihre Umgebung nicht erheblich belästigen. Während Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetreiben dienen, sind eingeschränkte Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe mit deutlich reduziertem Störgrad vorgesehen, z.B. für Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.
Damit sind, aufgrund des limitierenden Charakters der Gebietsdefinition eines eingeschränkten Gewerbegebiets, in allen GEe-Teilgebieten sämtliche Betriebe und Anlagen unzulässig, von denen aufgrund der Eigenschaften ihres Betriebsverhaltens eine erhebliche Belästigung ihrer Umgebung ausgehen kann – ohne dass es dazu einer gesonderten Festsetzung bedarf.

Dessen ungeachtet werden Störfallbetriebe mittels der Festsetzung Nr. 1.2.1.2 im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Erläuterung zur Verwendung des Begriffs „erheblich belästigend“
Als erheblich belästigend i.S. der oben getroffenen Feststellung sind hier stets sämtliche Betriebe und Anlagen einzustufen, die mindestens hinsichtlich einzelner, aber nicht untergeordneter Eigenschaften ihres Emissionsverhaltens den Zulässigkeitsmaßstab des § 8 BauNVO hinsichtlich ihres Störgrades in Bezug auf ihre Umgebung ausschöpfen. Sie sind insbesondere charakterisiert durch den Umgang mit gefährlichen bzw. potenziell gefährlichen Stoffen oder mit erheblichen Belästigungen (Schall- und/oder Geruchsemissionen und/oder Tätigkeiten während der nächtlichen Ruhezeiten).
Zu limitieren ist hier in erster Linie das Verhalten der Betriebe und Anlagen bezüglich der von ihnen ausgehenden Schallemissionen. In diesem Zusammenhang aber ebenso relevant sind auch die Emissionen von Luftschadstoffen, Erschütterungen oder Geruchsbelästigungen.

Kriterien einer ausnahmsweisen Zulässigkeit im Fall atypischen Betriebsverhaltens

Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, sind im Sinne der oben erläuterten Begrifflichkeit in jedem Fall als erheblich belästigend einzustufen.

Viele der als erheblich belästigend bewerteten und deshalb im GEe an sich unzulässigen Betriebe und Anlagen können aber im speziellen Einzelfall dennoch zulässig sein.

Dies ist dann der Fall, wenn mittels geeigneter Gutachten nachgewiesen werden kann, dass gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO ein atypisches Verhalten dieser Betriebe oder Anlagen vorliegt und wenn darüber hinaus diese Betriebe und Anlagen - sofern sie außerdem einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen - unter der Festsetzung Nr. 2.2 (Immissionsschutz) gelistet sind.

Bezüglich der Einhaltung der Schallemissionskontingente liegt ein solches atypisches Verhalten auch im Falle einer Unterschreitung der Relevanzgrenze gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“ vor, weil dann die Schutzansprüche der relevanten Immissionsorte nicht berührt sind.

Werden die Schallemissionskontingente dagegen eingehalten, ist der Nachweis atypischen Betriebsverhaltens in Bezug auf Schallemissionen nicht erforderlich. Das schließt aber nicht die gegebenenfalls erforderliche Nachweispflicht für andere Emissionsarten aus.
Unter diesen Voraussetzungen ist es, unter Bezug auf das im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel: „Förderung der Belange der Wirtschaft“, nicht zu begründen, dass solche atypischen Betriebe und Anlagen in den GEe-Teilgebieten nicht zugelassen werden können.

Zusammenfassung
Die als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Teilgebiete sollen in erster Linie der Ansiedlung von Betrieben dienen, die ihre Umgebung nicht wesentlich stören. Das sind stets Betriebe, wie sie i.S. von § 6 BauNVO auch in einem Mischgebiet (MI) zulässig wären. Darüber hinaus ist es der Einzelfallprüfung überlassen, den Grad der Erheblichkeit einer Störung zu erfassen, den ein Betrieb oder eine Anlage in Bezug auf die jeweils relevante Umgebung ausübt.
Die bei der dann vorzunehmenden Prüfung anzuwendenden Kriterien sind weiter oben dargelegt. Ebenso ist der eingangs eingeführte Begriff der „Umgebung“ anzuwenden, wobei als jeweils relevante Umgebung die Teile der Umgebung des gesamten Plangebietes anzusehen sind, die im Rahmen eines immissionstechnischen Wirkungszusammenhangs von der zu beurteilenden Nutzung beeinflusst werden.
Je nach Lage der störenden gewerblichen Nutzung im GEe-Teilgebiet kann es erforderlich sein, nur bestimmte relevante Immissionsorte (IO) als die dann relevante Umgebung zu beachten. Diese relevante Umgebung ist nicht statisch fixiert, da sich sowohl außerhalb des Plangebietes Veränderungen der externen IO ergeben können als auch innerhalb des Plangebietes durch Nutzungsaufgabe Bestandswohnungen (interne IO) entfallen können.
Aus den genannten Gründen können in den GEe-Teilgebieten durchaus Gewerbenutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich als störend oder in Teilen sogar als erheblich störend zu klassifizieren sind.

Das ist aber nur möglich unter der Voraussetzung, dass im Rahmen eines qualifizierten immissionsschutzrechtlichen Gutachtens die Unbedenklichkeit der mit der Nutzung einhergehenden tatsächlichen Störungen in Bezug auf die relevante Umgebung nachgewiesen wird.

Die Festsetzung von Randgebieten als GEe-Flächen schränkt die wirtschaftliche Entwicklung des Plangebietes insgesamt nicht unverhältnismäßig ein, denn es handelt es sich um untergeordnete Randlagen, d.h. im Plangebiet verbleiben ausreichend Flächen, die für die Ansiedlung entsprechender Betriebe geeignet sind.

1.2.1.1 *In allen GEe und GE-Teilgebieten sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen - nur Gewerbebetriebe allgemein zulässig, die eines oder mehrere der in der folgenden Liste aufgeführten Güter (Nr. 1 bis 29) herstellen oder Leistungen (Nr. 30 bis 45) erbringen:*

1. *Kunststoffe und Kunststofferzeugnisse*
2. *Gummi, Gummierzeugnisse*
3. *Grob- und Feinkeramik*
4. *Kalk, Gips, Zement und deren Erzeugnisse*
5. *Steine, Steinerzeugnisse und Bauelemente*
6. *Glas, Glaswaren und Erzeugnisse der Glasveredelung*
7. *Schilder und Lichtreklame*
8. *Eisen, Stahl und deren Erzeugnisse*
9. *NE-Metalle*
10. *Maschinen, technische Geräte*
11. *Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und –einrichtungen*
12. *Fahrzeuge aller Art und Zubehör*
13. *Boote, technische Schiffsausrüstungen*
14. *Erzeugnisse der Elektrotechnik, Elektronik, Rundfunk- Fernseh- und Nachrichtentechnik*
15. *Feinmechanische, orthopädiemechanische und optische Erzeugnisse, Chirurgiegeräte*
16. *Uhren*
17. *EBM-Waren (Eisen-, Blech- und Metallwaren)*
18. *Möbel, Musikinstrumente, Sportgeräte, spiel- und Schmuckwaren*
19. *Holzerzeugnisse*
20. *Formen, Modelle, Werkzeuge*
21. *Erzeugnisse aus Zellstoff, Holzschliff, Papier und Pappe*
22. *Druckerzeugnisse*
23. *Leder- und Ledererzeugnisse*
24. *Schuhe*
25. *Textilien*
26. *Bekleidung*
27. *Polstereierzeugnisse*
28. *Nahrungs- und Genussmittel, soweit sie für den überregionalen Versand bestimmt oder geeignet sind*
29. *Recycling*
30. *Herstellung von Bausätzen für Fertigteile*
31. *Versandhandel*
32. *Import-/Exportgroßhandel*

33. *Datenbe- und -verarbeitung (einschließlich Datenbanken und Herstellung von DV-Programmen)*
34. *Hauptverwaltungen von Industriebetrieben und von überregional tätigen Dienstleitungsunternehmen*
35. *Veranstaltung von Kongressen*
36. *Verlage*
37. *Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft*
38. *Technische Unternehmensberatung*
39. *Markt- und Meinungsforschung*
40. *Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft*
41. *Werbeleistungen für die gewerbliche Wirtschaft*
42. *Ausstellungs- und Messen-Einrichtungen las Unternehmen*
43. *Logistik und logistische Dienstleitungen*
44. *Tourismusbetriebsstätten, die mindestens 30 % des Umsatzes mit eigenen Beherbergungsgästen erreichen*
45. *Film- Fernseh- und Audioproduktion*
46. *Informations-und Kommunikationsdienstleistungen*
47. *Betriebsstätten des Handwerks, in denen überwiegend die in den Nummern 1 bis 46 aufgeführten Güter hergestellt oder Dienstleistungen erbracht werden.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

Begründung: Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 155 wurde vorrangig mit dem Ziel gefasst, die Bestandsbetriebe eines der wichtigsten gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorte[15] der Stadt Halle sowohl in ihrem Weiterbestand als auch in ihren Entwicklungsoptionen zu sichern sowie brachgefallene Gewerbeflächen zu revitalisieren.
Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurden dazu konkret die folgenden Planungsziele formuliert:

(1) „Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Produktionsstandorten und damit verbunden die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze

(2) Sicherung der langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für vorhandene produzierende und dienstleistende Betriebe

(3) Regelung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen, Definition von Ausschlussbereichen

(4) Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Definition von Ausschlussbereichen

(5) Zulassung von Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben“[16]

---

[15] Existenz und Bestandserfassung dieses (früheren) Industriegebietes sind dokumentiert in: Rat der Stadt Halle/Saale und Deutsche Bauakademie, Institut für Industriebau: „Industriegebiet Halle-Ost, Angebotsplanung zur langfristigen Entwicklung“, April 1971

[16] Aus dem Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 155

Um die genannten Ziele zu erreichen, wird der überwiegende Teil der Bauflächen des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) oder, wo der Nachbarschaftsschutz es gebietet, als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Für die im Bestand vorhandenen nichtprivilegierten Wohnnutzungen wird aus den im Aufstellungsbeschluss genannten Gründen in den GE- und GEe-Teilgebieten davon abgesehen, diese als Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen. Die im Bestand vorhandenen zulässigen freien Wohnnutzungen genießen stattdessen Bestandsschutz.

Im Vorfeld wurde das Plangebiet unter der Fragestellung überprüft, ob sich - und wenn wo - sich der Gebietscharakter in Richtung Mischgebiet verändert haben könnte. Die Flächen an der westlichen Reideburger Straße, dort wo eine solche Veränderung konstatiert werden musste, wurden als Reaktion darauf als Mischgebietsflächen festgesetzt. Im Rest des Plangebiets besteht aber weiterhin das langfristige planerische Ziel, nach Aufgabe der eingestreuten einzelnen Bestandsnutzungen ein weitgehend fremdkörperfreies Gewerbegebiet zu entwickeln.

Die Nutzung Einzelhandel ist im Plangebiet nur untergeordnet vorhanden und wird auf dem Großteil der GE-Flächen auch nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen. Die Größe dieser Einzelhandelsflächen wird auf den in der Zentren- und Einzelhandelskonzeption definierten sogenannten „Halleschen Laden“ beschränkt.

Darüber hinaus wird, im Ergebnis vorbereitender Untersuchungen zur Bauleitplanung, die Erwartung formuliert, die o.g. Ziele (mit besonderer Betonung auf dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen) vorrangig mittels Ansiedlung und Bestandssicherung von mittelständischen Betrieben zu erreichen, welche vorzugsweise ein produzierendes Profil aufweisen.

Erfahrungsgemäß schaffen mittelständische Betriebe besonders viele Arbeitsplätze je aufgewendeter Investitionssumme, so dass diese Betriebe besonders geeignet sind, einen Beitrag zu leisten, die Arbeitslosigkeit im Stadtgebiet in Richtung des Bundesdurchschnittes zu senken.

Mittelständische Betriebe des produzierenden Sektors benötigen in der Regel ein Spektrum mittelgroßer Betriebsgrundstücke, wie sie für das Plangebiet typisch sind. Aus all diesen strategischen Erwägungen heraus wurde, weit im Vorfeld zur aktuellen Bauleitplanung, sowohl eine gesamtstädtische Verkehrsinfrastruktur zur Anbindung des Standortes an den überregionalen Verkehr hergestellt (Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost, heute Europachaussee) als auch die innere Verkehrserschließung des Gebiets erneuert (Infrastrukturprogramm Halle-Ost).

Im Rahmen des langfristig angelegten Investitionsprogramms „Infrastrukturprogramm Halle-Ost“ wurde weiterhin die gesamte Infrastruktur (Verkehr, Kommunikation, Versorger) erneuert. Ziel dieses Programms war bereits die Ertüchtigung der infrastrukturellen Voraussetzungen für eine anschließende gewerbliche Entwicklung des Standortes. Dieses Infrastrukturprogramm wurde mit Bundesmitteln gefördert. Mittels einer städtischen Vorkaufsrechtsatzung wird Sorge getragen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung als Gewerbstandort gesichert ist.

Die Kriterien zur Vergabe der eingesetzten Fördermittel zielen auf die Ansiedlung produzierenden Gewerbes. Es wird erwartet, dass die vom Fördermittelgeber formulierten Kriterien der Fördermittelvergabe besonders geeignet sind, die eingangs dargelegten Planungsziele, insbesondere die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver gewerblicher Nutzungen, zu erreichen. Im Einzelnen sollen sich

deshalb in den GE- und GEe-Teilgebieten ausschließlich Betriebe und Anlagen dauerhaft ansiedeln, welche eines oder mehrere der in der o.g. Liste aufgeführten Güter (Nr. 1 bis 29) herstellen oder Leistungen (Nr. 30 bis 45) erbringen.

Diese Liste entspricht weitgehend dem Anhang 8 zum Sechsunddreißigsten Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschafsstruktur“ für den Zeitraum 2007 bis 2010 (Quelle: Deutscher Bundestag 16. Wahlperiode, Drucksache 16/5215) auf dessen Grundlage die Erneuerung der Infrastruktur im Plangebiet gefördert wurde.

Die Beschränkung der gewünschten Ansiedlungen auf den beschriebenen Ausschnitt aus dem breiten Spektrum von Gewerbebetrieben aller Art begründet sich in den langfristig angestrebten und geförderten Planungszielen, welche den größtmöglichen wirtschaftlichen Effekt für die Stadt Halle erwarten lassen.

Im Sinne einer gesamtstädtischen Gliederung hält die Stadt Halle, alternativ zum Plangebiet, mit z.B. dem Gewerbegebiet Halle-Neustadt, dem Hafen Trotha und dem Industriegebiet „Star-Park“ an der A14 weitere Gewerbestandorte im Stadtgebiet mit ausreichend GE- und sogar GI-Flächen vor, die insgesamt zur Ansiedlung aller Kategorien von Gewerbebetrieben geeignet sind.

Darüber hinaus werden – im Sinne einer inneren Gliederung des
tes - auch mit den GE 2- und GE 3-Teilgebieten auch untergeordnete Flächen ausgewiesen, die auch dem Einzelhandel und damit nicht ausschließlich den gelisteten Nutzungen vorbehalten sind.

1.2.1.2 *In allen GEe- und GE-Teilgebieten sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen - Betriebe und Anlagen unzulässig, die der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598) - mit nachfolgenden Änderungen - unterliegen.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Abs. 5, Abs. 9 und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

Begründung: Aufgrund des in die bebaute Siedlungsfläche der Stadt Halle integrierten Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost, können - unter Beachtung des Schutzes der Nachbarschaft - keine Störfallbetriebe zugelassen werden. Die erforderlichen Achtungsabstände wären überwiegend in der Bestandssituation nicht einzuhalten.
Die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele lassen sich auch erreichen, wenn keine Betriebe oder Anlagen zulässig sind, die der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen.
Alternative Standorte für Störfallbetriebe im Stadtgebiet von Halle finden sich mit dem Teilgebiet GI2 sowohl im Plangebiet selbst, im angrenzenden Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße – Europachaussee (HES)“ sowie im Gewerbegebiet „Star-Park“ an der A14 (Bebauungsplan HS1).
Der Ausschluss von Störfallbetrieben beeinträchtigt die gewerbliche Nutzung des Bestandsgewerbegebietes nicht erheblich über das Maß hinaus, das von der Immissionsschutzgesetzgebung des Bundes ohnehin für einen solchen innerstädtischen Standort vorgegeben wird.
Dass in den GEe- und GE-Teilgebieten nicht gleichzeitig auch ein regelmäßiger Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtig sind, festgesetzt wird, ist u.a. deshalb unschädlich, weil deren Ausschluss bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit durch die Festsetzung Nr. 1.2.2.1 geregelt wird. In den GEe-Teilgebieten können diese Betriebe darüber

hinaus definitionsgemäß nicht allgemein zulässig sein, sondern maximal ausnahmsweise. Das hängt von der konkreten Einzelfallprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ab.
Zusätzlich werden mit der Festsetzung Nr. 2.2 (Immissionsschutz) aus der Menge der BImSch-Anlagen diejenigen ausgewählt, die im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht noch vertretbar sind.

1.2.1.3 *In allen GEe- und GE1-Teilgebieten sind - sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen - Einzelhandelsbetriebe unzulässig.*

- *Dies gilt nicht für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und wenn die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind, wobei die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigen darf.*
- *Dies gilt ebenfalls nicht für Tankstellenshops und für Kraftfahrzeug- und Bootshandel sowie Kraftfahrzeugteile- und Bootsteilehandel.*
- *Und dies gilt nicht für die Flurstücke Nr. 24, Flur 7, Gemarkung Diemitz (Grenzstraße Nr. 35) und Nr. 50/1, Flur 7, Gemarkung Diemitz (Grenzstraße Nr. 43)*
  Hier können untergeordnete Erweiterungen sowie Änderungen und Erneuerungen an den bestehenden Einzelhandelsbetrieben bei Beibehaltung des bisherigen Sortiments ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, Abs. 9 und Abs. 10 i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Begründung:
In Bezug auf die im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziele Nummer:

(4) „Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Definition von Ausschlussbereichen und

(5) Zulassung von Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben“

werden die GEe und die GE 1-Teilgebiete bewusst als Ausschlussbereiche für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Davon ausgenommen bleibt nur der, einem Hauptbetrieb unterordnete, Einzelhandel (Betriebsverkauf), der darüber hinaus in seiner Verkaufsfläche auf 200 m² beschränkt ist. Diese Beschränkung begründet sich im sogenannten „Halleschen Laden“, definiert im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.
Die Nahversorgung der im Gebiet Tätigen wird über die Zulassung von Einzelhandel in den Teilgebieten GE 2 und GE 3gesichert, wo im Bestand bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, welche auch der Nahversorgung des Plangebetes dienen.

Die Zulässigkeit von Tankstellenshops begründet sich in der üblichen Verbindung von Tankstellen und Tankstellenshops.

Kraftfahrzeug- und Bootshandel sowie Kraftfahrzeugteile- und Bootsteilehandel wird als Handel eines gewerbegebietstypischen Spezialsortiments bewertet, der im Gebiet z.T. bereits vorhanden ist, kein zentrenrelevantes Sortiment aufweist und nicht in Konflikt mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle steht.

Von der Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe in den GE1-Teilgebieten unzulässig sind, werden die Flurstücke Nr. 24, Flur 7, Gemarkung Diemitz (Adresse: Grenzstraße 35) und Nr. 50/1, Flur 7, Gemarkung Diemitz (Adresse: Grenzstraße 43) ausgenommen, weil sich auf beiden Flurstücken im Bestand genehmigte Baumärkte befinden.

Da es sich hier um eine spezifische Form des Einzelhandels mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt, stehen die beiden Baumärkte nicht in einem direkten Widerspruch zu dem, im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Planungsziel, Ausschlussbereiche für den Einzelhandel festzusetzen. Dies gilt, solange die beiden Baumärkte Einzelfälle im GE1-Gebiet bleiben. Zur Sicherung des erweiterten Bestandsschutzes dieser rechtskräftig am Standort ausgeübten Nutzungen, wird die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die beiden o.g. Flurstücke getroffen.

Dadurch, dass mittels Fremdkörperfestsetzung die allgemeine Unzulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im GE 1 für beide Flurstücke in eine ausnahmsweise Zulässigkeit für untergeordnete Erweiterungen sowie Änderungen und Erneuerungen an den bestehenden Einzelhandelsbetrieben umgewandelt wird, bleibt der Bestand gesichert und entwicklungsfähig.

Sortimentsänderungen in Richtung zentrenrelevanten großflächigen oder anderen nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels sind darin aber ausdrücklich nicht eingeschlossen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Änderungen bezieht sich ausdrücklich auf Umbauarbeiten, die im Rahmen der Fortführung des Bestandsgeschäfts notwendig und begründbar sind. Planerisches Ziel ist es, den Baumarkt Entwicklungsoptionen für das bestehende Geschäft zu sichern.

Dieses Planungsziel begründet sich darauf, den genehmigten Baumarktnutzungen eine Entwicklungsperspektive zu geben, aber nicht eine weitere Fachmarktagglomeration im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes oder Konkurrenzstandorte für zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten Zentren entstehen zu lassen.

Die alternativ mögliche Festsetzung als GE 3-Teilgebiet, in dem Einzelhandel zulässig ist, konnte nicht getroffen werden, weil dann das Sortiment – entgegen den Planungszielen – erheblich ausgeweitet worden wäre. Außerdem grenzen beide Baumärkte nicht unmittelbar aneinander, so dass die Fläche des GE 3-Teilgebiets ungerechtfertigt groß geworden wäre.

1.2.1.4 *In allen GEe- und GE-Teilgebieten sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen – bordellartige Betriebe unzulässig*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

Begründung: Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sind eindeutig Planungsziele formuliert, die auf die Ansiedlung produzierenden Gewerbes zielen.
Gewerbliche Bordellbetriebe zählen nicht zur anzusiedelnden Nutzungskategorie und sind deshalb in allen GE- und GEe-Teilgebieten unzulässig. Außerdem ist der sogenannte „trading-down-Effekt“ in der Umgebung solcher Betreibe zu befürchten.
Der bestehende bordellartige Betrieb in der Delitzscher Straße Nr. 78/80 genießt einfachen Bestandsschutz.

1.2.1.5 *In allen GEe- und GE-Teilgebieten sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen – Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig.*
Dies gilt nicht für die Flurstücke Nr. 98 und Nr. 99, Flur 7, Gemarkung Diemitz (Reideburger Straße Nr. 47).

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 10 BauNVO

Begründung: Verwaltungsgebäude sind Gebäude, in denen verwaltende Tätigkeiten erkennbar selbständig ausgeübt werden. Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit Gewerbebetreiben fallen ausdrücklich nicht unter diesen Begriff, da in ihnen keine selbstständige Verwaltungstätigkeit ausgeübt wird, sondern sie dienen dem Gewerbebetrieb. Damit sind diese Gebäude Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und somit weiterhin zulässig.
Unter selbständige Verwaltungstätigkeiten fallen Verwaltungstätigkeiten der öffentlichen Hand, von Trägern öffentlicher Belange (z.B. Energieversorgungsunternehmen) und Verwaltungen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (z.b. Konzernzentralen). Diese Nutzungen sind im Plangebiet mit Ausnahme des Landeamtes für Umweltschutz in der Reideburger Straße Nr. 47 noch nicht vorhanden und dienen auch nicht dem Zweck der Planung, der Sicherung und der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe.
Ausdrücklich nicht ausgeschlossen sind Geschäfts- und Bürogebäude, wie z.B. das Gebäude auf den Flurstücken Nr. 706 und Nr. 744, Flur 2, Gemarkung Halle und Nr. 118, Flur 6, Gemarkung Diemitz (sämtlich zu Grenzstraße Nr. 21), da diese für ein funktionierendes Gewerbegebiet unerlässlich sind. Dort siedeln sich Unternehmen an, die den Gewerbebetrieben dienen (Ingenieurbüros, Beratungsfirmen, Werbefirmen usw.). Bei der Größe des Plangebietes sind diese Unternehmen als Dienstleister für die Gewerbebetriebe unerlässlich.

Die Flurstücke Nr. 98 und Nr. 99, Flur 7, Gemarkung Diemitz (Reideburger Straße Nr. 47) sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Dies begründet sich darin, dass das Landesamt für Umweltschutz hier seinen Sitz hat. Die vom Landesamt genutzten Gebäude wurden in den 1950er Jahren als Polizeikaserne errichtet und in den 1990er Jahren als Behördenstandort nachgenutzt.
Weil die Immobilie aufgrund ihrer Raumstruktur nur schwer für die Ansiedlung produzierenden Gewerbes geeignet scheint und weil darüber hinaus eine Verlagerung des Standortes des Landesamtes für Umweltschutz derzeit auch mittel- und langfristig nicht in Aussicht steht, werden die beiden betroffenen Flurstücke von der obigen Festsetzung ausgenommen.

1.2.1.6 *In allen GEe- und GE-Teilgebieten sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen - Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Dies gilt nicht für die folgenden Flurstücke: 19/89, Flur 6, Gemarkung Halle sowie 51/1, Flur 5, Gemarkung Diemitz. Hier können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und § 1 Abs. 10 BauNVO

Begründung: Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sind eindeutig Planungsziele formuliert, die auf die Ansiedlung produzierenden Gewerbes zielen.
Sportplätze zählen nicht zur anzusiedelnden Nutzungskategorie und sind deshalb in allen GE- und GEe-Teilgebieten unzulässig.
Die beiden bestehenden Anlagen für sportliche Zwecke, der „Postsportplatz“ an der Ecke Delitzscher Straße / Grenzstraße und der Sportplatz ohne eigene Ad-

resse (Flurstück 51/1, Flur 5, Gemarkung Diemitz) zwischen Büschdorfer Weg und Otto-Stomps-Straße genießen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.
Es ist planerisches Ziel der Stadt Halle, insbesondere den traditionsreichen Postsportplatz in der Grenzstraße 19 für die Sportnutzung durch den ansässigen Post-Turn-Sportverein Halle e.V. (PTSV Halle) zu erhalten. Von einer Festsetzung der vorhandenen Sportflächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wurde aber Abstand genommen, damit bei Bedarf der Fußball- oder der zugehörige Nebenplatz auch als moderner Kunstrasenplatz betrieben werden können. Das wäre im Fall einer Festsetzung als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage nicht möglich.
Die Festsetzung der Fläche des Postsportplatzes als Teil eines Gewerbegebietes ist planungsrechtlich aber unproblematisch, weil Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 im Gewerbegebiet an sich allgemein zulässig sind. Da im Plangebiet keine zusätzlichen Sportflächen zum Bestand hinzukommen sollen - dies entspräche nicht den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen - werden zwar in allen GE- und GEe-Teilgebieten Anlagen für sportliche Zwecke als unzulässig festgesetzt, jedoch mit Ausnahme der Flächen der im Bestand vorhandenen Sportplätze, die mittels Fremdkörperfestsetzung auf der Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO einen dauerhaften und erweiterten Bestandsschutz genießen.
Darüber hinaus erlaubt die getroffene Festsetzung eine gewisse Nutzungsflexibilität, insbesondere in Bezug auf den Sportplatz auf dem Flurstück 51/1, Flur 5, Gemarkung Diemitz, dessen Fläche im Flächennutzungsplan bereits jetzt als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Falls an dieser Stelle die Sportnutzung irgendwann aufgegeben werden sollte, wäre deshalb keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.
In diesem Zusammenhang ist hinzunehmen, dass die Nutzungsflexibilität dieser Festsetzung, angewandt auf den sogenannten Postsportplatz, es dem Eigentümer dieser Fläche mittel- bis langfristig erlaubt, eine Umwidmung in eine gewerbliche Baufläche vorzunehmen.
Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich des Postsportplatzes wird in einem Parallelverfahren zur Änderung des FNP durchgeführt.

1.2.1.7 *In allen GEe- und GE-Teilgebieten sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung.*
Dies gilt nicht für das Flurstück 19/1, Flur 6, Gemarkung Diemitz. Hier können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 sowie § 1 Abs. 10 BauNVO

Begründung: Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sind eindeutig Planungsziele formuliert, die auf die Ansiedlung produzierenden Gewerbes zielen.
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zählen nicht zur anzusiedelnden Nutzungskategorie und werden deshalb in allen GE- und GEe-Teilgebieten nicht Bestandteil der Satzung, d.h. sie sind nicht zulässig.
Die Stadt Halle als Oberzentrum bietet die o.g. Nutzungen, die im Gebiet nicht

zulässig sind, in ausreichendem Maß an anderen Standorten und nahezu im gesamten Stadtgebiet an.
Die Festsetzung schließt nicht die Nutzung von Räumen für freie Berufe nach § 13 BauNVO aus, so dass weiterhin z.B. Praxisräume für Ärzte möglich sind, insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Versorgung der im Gebiet Tätigen. Auch im Gebiet bereits vorhandene Probenräume werden durch die obige Festsetzung nicht ausgeschlossen, da es sich hier nicht um Vergnügungsstätten handelt.
Die im Bestand vorhandene Behindertenwerkstatt im rückwärtigen Teil der Delitzscher Straße Nr. 75 (auf dem Flurstück 677, Flur 2, Gemarkung Büschdorf) wird bauleitplanerisch als ein auf die besonderen Belange behinderter Menschen angestimmter Gewerbebetrieb angesehen, da an diesem Standort keine behinderten Menschen wohnen, so dass die gewerbliche Tätigkeit im Vordergrund steht. Weil ein sozialer und gesundheitlicher Zweck dieser Anlage daher der gewerblichen Tätigkeit allenfalls deutlich untergeordnet ist, wirkt sich die Unzulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke auf diese Bestandsnutzung nicht aus.

1.2.2 **Festsetzungen ausschließlich für Gewerbegebiete (GE)**

1.2.2.1 *In allen GE-Teilgebieten können – sofern die nachfolgenden Festsetzungen (insbesondere die Festsetzung Nr. 2.2 (Immissionsschutz) nichts anderes bestimmen – sämtliche Betriebe und Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen oder von denen aufgrund anderer Eigenschaften, wie Emissionen von Luftschadstoffen oder Geruchsbelästigungen, eine erhebliche Belästigung ihrer Umgebung ausgeht.*

Die unter Nr. 1.2.1 getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 und § 15 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. der 4. BImSchV sowie DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“

Begründung:
Ziel der Festsetzung
Das Ziel dieser Festsetzung ist die angemessene Beachtung der städtebaulich integrierten Lage des Standortes, der eine besondere Rücksichtnahme auf die Umgebung des Plangebietes begründet. Die Kontrolle der Einhaltung dieser Rücksichtnahme ist eine Aufgabe der Gemeinde, so dass sich auch das Erfordernis eines gemeindlichen Einvernehmens begründen lässt.
Aus Gründen der Förderung der Wirtschaft werden BImSch-Anlagen nicht pauschal ausgeschlossen, sondern können, das gemeindliche Einvernehmen vorausgesetzt, unter den unten genannten Bedingungen, also ausnahmsweise, zugelassen werden

Begriffe
Als erheblich belästigend i.S. dieser Festsetzung sind sämtliche Betriebe und Anlagen einzustufen, die hinsichtlich einzelner, aber nicht untergeordneter Eigenschaften ihres Emissionsverhaltens den Zulässigkeitsmaßstab des § 8 BauNVO überschreiten und baurechtlich zumindest teilweise nach den Kriterien des § 9 Abs. 1 BauNVO zu bewerten sind. Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, sind in der Regel als in diesem Sinne erheblich belästigend einzustufen.
Umgebung i.S. dieser Festsetzung meint in erster Linie die störempfindlichen Nutzungen, die - außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegen - aufgrund gewachsener Gemengelagen unmittelbar oder mittelbar an das Plangebiet grenzen. Dabei handelt es sich in erster Linie um

Wohnnutzungen.
In zweiter Linie zählen dazu auch interne Nutzungen - z.B. bestandsgeschützte frei vermietbare Wohnnutzungen im Plangebiet. Solche singulären Nutzungen wurden im Rahmen der Bestandserfassung des Bebauungsplanverfahrens immer dann als zulässige freie Wohnnutzungen, die weiterhin Bestandsschutz genießen eingestuft, wenn sie auf der Grundlage einer zum Zeitpunkt ihrer Errichtung gültigen Baugenehmigung errichtet worden sind.
Darüber hinaus sind unter Umgebung i.S. dieser Festsetzung auch weitere interne Nutzungen zu verstehen - wie z.B. Büronutzungen, Beherbergungsbetriebe oder Betriebswohnungen, die ihrerseits selbst in gewissem Maße störempfindlich sind gegen Emissionen - falls diese Emissionen industriegebietsähnliche Eigenschaften aufweisen.

Erfordernis der Beschränkung auf ausnahmsweise Zulässigkeit
Die Beschränkung auf eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit gewährleistet eine Einzelfallprüfung künftiger Vorhaben im Bauantrags- bzw. im BImSch-Genehmigungsverfahren, wobei im zweiten Fall darüber hinaus das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Halle als Steuerinstrument nutzbar ist.
Die Zulässigkeit erheblich belästigender Betriebe, inklusive der Betriebe, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, muss - aufgrund der in den baulichen Zusammenhang der Siedlungsfläche der Stadt Halle eingebetteten Lage des Plangebiets - auch im Bereich der uneingeschränkten Gewerbegebietsflächen, der GE-Teilgebiete, durch Beschränkungen geregelt werden.
Dies begründet sich in erster Linie mit dem Schutz der Umgebung des Plangebietes. Soweit darüber hinaus Schutzansprüche zulässiger – d.h. genehmigter - interner Nutzungen bestehen, sind diese für die Dauer des Bestandsschutzes dieser Nutzungen ebenfalls beachtlich.
Dies ist aufgrund der komplexen gewachsenen Bestandssituation im ca. 200 ha großen Plangebiet nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für jeden relevanten Einzelfall abschließend regelbar.
Aus diesem Grund ist die abschließende Beurteilung der Zulässigkeit der o.g. Vorhaben einer Einzelfallprüfung zu unterziehen, die nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu leisten ist.
Daraus ergibt sich, dass die Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen oder von denen aufgrund anderer Eigenschaften, wie Emissionen von Luftschadstoffen oder Geruchsbelästigungen, eine erhebliche Belästigung ihrer Umgebung ausgeht, weder grundsätzlich auszuschließen noch regelmäßig zuzulassen sind. Stattdessen können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden, was die – voraussichtlich gutachterliche – Prüfung im Einzelfall sowie, im Falle eines BImSch-Verfahrens, das gemeindliche Einvernehmen seitens der Stadt Halle voraussetzt.

Standortalternativen für die betroffenen Betriebe
Durch die parallele Festsetzung eingeschränkter GIe-(Industriegebiets)-Flächen haben aber auch die oben beschriebenen Betriebe, die in den GE-Flächen unzulässig sind, die Möglichkeit, sich regulär im Plangebiet anzusiedeln.
Der Zuschnitt der GIe-Flächen wurde so gewählt, dass - unter Beachtung der Belange des Immissionsschutzes der jeweils relevanten Umgebung - die im Bestand vorhandenen Betriebe, für die z.T. das oben beschriebene Emissionsverhalten charakteristisch ist, vorrangig auf diesen GIe-Flächen angesiedelt sind.

Der Spezialfall der regulären Zulässigkeit
Viele der durch die obenstehende Festsetzung zunächst scheinbar vollständig ausgeschlossenen Anlagen können in den GE-Teilgebieten unter bestimmten

Voraussetzungen aber dennoch zulässig sein. Die Anlage 1 zur 4. BImSchV, welche sämtliche Anlagen listet, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, differenziert die betreffenden Anlagen danach, ob diese bestimmte Leistungsgrenzen oder Anlagengrößen erreichen oder überschreiten.
Erreicht ein Betrieb oder eine Anlage die in der Anlage 1 zur 4. BImSchV definierten Schwellenwerte nicht, bedarf dieser Betrieb oder diese Anlage keiner Genehmigung nach der 4. BImSchV.
Daraus leitet sich ab, dass diese Festsetzung nicht auf Betriebe und Anlagen in den GE-Teilgebieten anzuwenden ist, wenn die in der Anlage 1 zur 4. BImSchV definierten Schwellenwerte nicht überschritten werden und wenn die zugehörige Anlagenklassifikation nicht gemäß Festsetzung Nr. 2.2 im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen ist. Diese Betriebe und Anlagen sind in den GE-Teilgebieten allgemein zulässig.

Einzelfallprüfung im Rahmen der ausnahmsweisen Zulässigkeit
Um eine Abstufung zwischen dem ausnahmsweise zulässigen Störgrad in GEe- bzw. GE-Teilgebieten zu gewährleisten, sind in den GE-Teilgebieten Betriebe und Anlagen nicht schon unzulässig, wenn sie - i. S. des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nur wesentlich stören, sondern erst wenn sie - i. S. von § 8 Abs. 1 - als erheblich belästigend einzuschätzen sind, und sich demzufolge nicht mehr in ein GE, sondern allenfalls in ein GIe oder GI einfügen.
Die Einzelfallprüfung erfordert sowohl der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Schallemissionskontingente als auch – darüber hinausgehend – der Nachweis der Einhaltung sämtlicher im Einzelfall relevanten Immissionen an allen für das Vorhaben relevanten Immissionsorten (IO) zu erbringen ist.
Es handelt dabei sich stets um sämtliche, vom jeweiligen Vorhaben betroffenen externen IO. In der Regel sind das die Wohnnutzungen, welche an das Plangebiet angrenzen. Im Einzelfall kann aber auch der Nachweis der Einhaltung von Immissionsobergrenzen an internen IO erforderlich werden. Interne Immissionsorte sind z.B. bestandsgeschützte zulässige Wohnnutzungen im Plangebiet, deren Bestand insoweit flexibel ist, als mit ihrer endgültigen Aufgabe auch der zugehörige Schutzanspruch dieser gebietsfremden Nutzung erlischt.
Alternativ zum Nachweis der Einhaltung der Schallemissionskontingente genügt der qualifizierte gutachterliche Nachweis der Unterschreitung der Relevanzgrenze gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“.

Kriterien der ausnahmsweisen Zulässigkeit
Insgesamt sind Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, immer dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie:

- **unter der Festsetzung Nr. 2.2 gelistet sind,**
- **und wenn sie darüber hinaus gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen,**
- **und wenn von Ihnen keine erheblichen Belästigungen i.S. von 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ausgehen,**
- **und wenn die für die jeweiligen Teilflächen festgesetzten Schallemissionskontingente durch ein qualifiziertes Schallgutachten nachgewiesen werden.**

Der letzte Punkt gilt insbesondere auch dann als erfüllt, wenn in Anwendung des § 15 Abs. 3 BauNVO i. V. m. einer Unterschreitung der Relevanzgrenze

gemäß DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“ der Betrieb oder die Anlage gutachterlich als atypisch eingestuft werden.

1.2.2.2 *In allen Gewerbegebieten GE1 können – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen – Schank- und Speisewirtschaften i.S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden.*

Die unter Nr. 1.2.1 getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und Abs. 9 i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Begründung: Die GE1-Flächen sollen vorrangig der Ansiedlung produzierenden Gewerbes dienen. Um in diesem Zusammenhang einen steuernden Einflusses der Kommune zu wahren, sind Schank- und Speisewirtschaften i. S. des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.
Da sich diese Festsetzung nicht auf die GEe-, das GE 2- und das GE 3-Gebiet beziehen, bleiben Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes dort allgemein zulässig.

1.2.2.3 *Im Gewerbegebiet GE2 sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen – Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, wenn sie der Nahversorgung des Gebietes dienen.*
Ein Einzelhandelsbetrieb dient der Nahversorgung, wenn auf mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche nur nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß festgesetzter Liste (textliche Festsetzung 1.2.5) angeboten werden.

Die unter Nr. 1.2.1 getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung: Die GE 1-Flächen sollen vorrangig der Ansiedlung produzierenden Gewerbes dienen. Da am Standort aber bereits Nahversorger ansässig sind, wird hier ein GE 2-Teilgebiet festgesetzt. Dort ist Einzelhandel zulässig, sofern dieser nicht großflächig ist.
Auch das Gewerbegebiet und das nördlich angrenzende Wohngebiet (Diemitz) benötigen geeignete Flächen mit Nahversorgerfunktion. Aus diesem Grund soll der Standort nicht überplant werden und weiterhin als Nahversorgungsstandort bestehen. Großflächiger Einzelhandel ist jedoch auszuschließen.

1.2.2.4 *Im Gewerbegebiet GE3 sind – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen – Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, wenn sie im Sinne der textlichen Festsetzung 1.2.2.3 der Nahversorgung des Gebietes dienen oder auf mindestens 90 % ihrer Verkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten. Nicht zentrenrelevant sind alle Sortimente, die nicht in der zu 1.2.2.6 festgesetzten Liste der zentrenrelevanten Sortimente enthalten sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.*

Die unter Nr. 1.2.1 getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung: Wegen der Vorprägung des GE 3-Standortes selbst, wegen seiner vom ÖPNV besonders gut erschlossenen Lage sowohl im Plan- wie auch im Stadtgebiet und aufgrund der geplanten Prägung der gegenüberliegenden Ecke der Kreuzung Delitzscher Straße / Grenzstraße durch einen Baumarkt (Bebauungsplanverfahren Nr. 166) ist das GE 3- Teilgebiet im Rahmen der Gliederung des Plangebietes nicht vorrangig für die Ansiedlung produzierenden und Dienstleistungs-Gewerbes vorgesehen.

Das GE 3-Teilgebiet dient bereits im Bestand auch der Nahversorgung der im Plangebiet Beschäftigten. Darüber hinaus befinden sie sich in der unmittelbaren Nähe von Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahn), die auch der verkehrlichen Anbindung des Gebietes an die städtischen Wohnquartiere dienen. Sie sind außerdem gut durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen.

1.2.2.5 *Die nahversorgungsrelevanten Sortimente i. S. der „Halleschen Sortimentsliste“ (gelistet in der Anlage 3 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle) sind:*

- *Back- und Fleischwaren*
- *Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Getränke*
- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *pharmazeutische Artikel, Reformwaren*
- *Schnittblumen*
- *Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)*
- *Zeitungen/Zeitschriften*

Begründung: Die „Hallesche Sortimentsliste“ wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle beschlossen mit dem Ziel, den Ausschluss bzw. die ausnahmsweise Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO mit Hilfe von Bebauungsplanverfahren unter Bezugnahme auf § 1, Abs. 5 und 9 BauNVO regulieren zu können.

Daher eignet sich dieses Instrument als Grundlage für die Umsetzung des im Aufstellungsbeschluss gefassten Planungsziels, hier insbesondere: „Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben“.

Die Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente soll als Grundlage der zielgerichteten Neu- und Weiterentwicklung des Einzelhandels die Chance bieten, ein auch künftig attraktives konzentriertes und hinsichtlich der Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereit zu halten, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt.

1.2.2.6 *Die zentrenrelevanten Sortimente i. S. der „Halleschen Sortimentsliste“ (gelistet in der Anlage 3 zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle) sind:*

- *Die nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß festgesetzter Liste (textliche Festsetzung 1.2.5)*
- *Bastelzubehör, Künstlerartikel*
- *Bekleidung*
- *Bild- und Tonträger*
- *Bücher*
- *Büromaschinen*
- *Computer und Zubehör*

- *Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine)*
- *Elektrokleingeräte (elektr. Küchen- und Haushaltsgeräte)*
- *Foto*
- *Geschenkartikel*
- *Glas/Porzellan/Keramik*
- *Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Wolle*
- *Haushaltswaren*
- *Heimtextilien (Bett-, Haus- u. Tischwäsche, Gardinen)*
- *Hörgeräte*

Begründung: Die „Hallesche Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten Sortimente wurde im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle als Grundlage beschlossen, um insbesondere in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel ausschließen zu können.

Auf diese Weise soll das im gleichen Konzept festgeschriebene und hierarchisch aufgebaute Zentrengefüge der Stadt Halle - bestehend aus dem Hauptzentrum Altstadt, die beiden Nebenzentren Neustadt und Südstadt sowie einem Netz von Nahversorgungszentren und Fachmarktagglomerationen – geschützt werden.

1.2.2.7 *Im GE3-Teilgebiet können gewerbliche Einrichtungen und Anlagen, die der Freizeit, der Erholung und/oder dem Sport dienen, wie z.B. Fitnesscenter oder Bowlingbahnen ausnahmsweise zugelassen werden.*

Die unter Nr. 1.2.1 getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

Begründung: Das GE 3-Teilgebiet an der Delitzscher Straße ist im Bestand bereits vorgeprägt durch die Existenz eines gewerblichen Bowlingcenters mit gesamtstädtischer Ausstrahlung. Sportcenter unterschiedlicher Art, wie Hallen für Tennis bis hin zu Hallen für Bowlingcenter stellen – soweit es sich um selbstständige Anlagen handelt – keine Vergnügungsstätten dar (Fickert/Fieseler, §4a Rn. 22.6), sie sind also vom allgemeinen Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet nicht berührt.
Auch die Führung eines Fitnessstudios ist eine gewerbliche Tätigkeit, da sie eng an gewerbliche Leistungen, wie den Besuch eines Studios gebunden ist. (Fickert/Fieseler, §13 Rn. 4.1). In diesem Sinne sind sämtliche gewerblich geführte Freizeiteinrichtungen, die der Ausübung von Sport im weitesten Sinne dienen, im GE 3-Teilgebiet zulässig.
Darüber hinaus ist der Standort in geeigneter Weise verkehrlich erschlossen. Im Zusammenhang mit der weitergehenden Vorprägung des Standortes durch Einzelhandel, der ebenfalls erhalten bleiben soll, ist die Sicherung der vorhandenen Nutzung geboten.
Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich in der Tatsache, dass über die im Bestand vorhandene Fläche nicht hinausgegangen werden soll. Aus diesem Grund sind die vorhandenen ca. 3.000 m² Fläche als Bemessungskriterium für eine ausnahmsweise Zulässigkeit heranzuziehen.

1.3 Industriegebiete (GI und GIe) gemäß § 9 BauNVO

Rechtsgrundlage für alle unter Nr. 1.3 folgenden Festsetzungen: § 9 BauNVO

1.3.1 Industriegebiete (GI) und eingeschränkte Industriegebiete (GIe)

1.3.1.1 *In allen GIe und GI-Teilgebieten sind Gewerbe- und Industriebetriebe allgemein zulässig, die eines oder mehrere der Güter herstellen oder Leistungen erbringen, wie bereits unter der Festsetzung Nr. 1.2.1.1 gelistet. Dort nicht gelistete Betriebe können nur ausnahmsweise zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 9 sowie § 9 BauNVO

Begründung: Wie in den Gewerbegebieten sollen auch in den eingeschränkten und in den nicht explizit eingeschränkten Industriegebieten vorrangig Betriebe des produzierenden oder ansonsten arbeitsplatzintensiveren Gewerbes angesiedelt werden.
Hier gilt im Grundsatz die gleiche Begründung, die auch für die Festsetzung Nr. 1.2.1.1 gegeben wurde.
Der wesentliche Unterschied zwischen den allgemeinen Gewerbe- und den GIe- bzw. GI-Flächen besteht darin, dass sich hier ein industrieller Kern des früher wesentlich stärker industriell geprägten Plangebietes erhalten hat.
Da es ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans ist, die am Standort vorhandenen (Industrie)-Betriebe in ihrer Existenz und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, wurden hier GI-Flächen festgesetzt. In Teilbereichen erlauben die von der innerstädtischen Umgebung des Plangebietes limitierten Schallkontingente die Festsetzung reiner Industriegebiete nicht, da die Kontingente hier nur geringfügig über das Niveau der Gewerbegebiete angehoben werden konnten.
Wegen der ansässigen Betriebe mit besonderen Eigenschaften ihres Immissionsverhaltens, die sich in ein GE nicht mehr einfügen, war es jedoch planerisch geboten, hier nicht GE-Flächen sondern zumindest eingeschränkte GI-Flächen festzusetzen.
Insbesondere handelt es sich um die folgenden Bestandsbetriebe: Halloren Schokoladenfabrik (mögliche Geruchsemissionen), Verlags- und Druckhaus (Nachtlogistik) und den Großlogistiker Finsterwalder, dessen Betriebsgrundstück sich bis in die GI-Flächen im Plangebiet und –nach Süden über die Plangebietsgrenze hinaus – bis in die vom Bebauungsplan Nr. 146 festgesetzten GI-Flächen.
Zu den nicht explizit eingeschränkten Industriegebieten – im Plangebiet betrifft das noch das Betriebsgrundstück des ABB-Großtransformatorenwerks – ist noch anzumerken, dass auch hier, bedingt durch die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots gegen die innerstädtische Umgebung des Plangebiets, indirekte immissionsschutzrechtliche Einschränkungen bestehen, was insbesondere in den folgenden Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Ausdruck kommt.
Da es für Nutzungen, die sich aufgrund von einzelnen Eigenschaften ihres Immissionsverhaltens nicht in ein einfaches GE einfügen, nur wenig geeignete Standorte innerhalb der Stadt Halle gibt, werden – abweichend von den GEe- und GE-Teilgebieten – die unter der Festsetzung Nr. 1.2.2.1 nicht gelisteten Betriebe nicht vollständig ausgeschlossen sondern ausnahmsweise zugelassen. Dies soll der Stadt Halle die Möglichkeit eröffnen, im Rahmen einer künftigen Einzelfallprüfung besondere Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsverhalten wie z.B. die Schokoladenfabrik anzusiedeln, für die sich aufgrund des von die-

ser Nutzung ausgehenden Störgrades kein anderer geeigneter Standort im Stadtgebiet findet. Es ist nicht beabsichtigt, Betriebe, die an sich in den GE-Teilgebieten zulässig wären, aber nicht unter der Nr. 1.2.2.1 gelistet sind, auf diese Weise zu privilegieren.

1.3.1.2 *In allen GIe und GI-Teilgebieten sind die folgenden Nutzungen:*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und für Betriebsleiter*
- *und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO

Begründung: Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im GI keine Regelnutzungen, d.h. vom Gesetzgeber ist vorgesehen, dass sogenannte Betriebswohnungen im GI zunächst nur ausnahmsweise zulässig sind.
Im Fall der im Bestand zu sichernden Betriebe, die in den GIe- bzw. GI-Teilgebieten ansässig sind, handelt es sich um Großbetriebe oder größere mittelständische Betriebe, so dass Betriebswohnungen am Ort der Betriebsstätte nicht erforderlich sind.
Diese mittelständischen Betriebe können für die Aufsicht außerhalb der Betriebszeiten auf einen größeren Personalstamm oder professionelle Wachdienste zurückgreifen. Darüber hinaus waren gerade am Standort die nächtlichen Betriebszeiten bzw. Schichtarbeit unter Einschluss der nächtlichen Ruhezeiten eine Begründung für die Festsetzung eingeschränkter Industriegebiete. Auch aus diesem Grund sollten, allein aufgrund der Betriebsorganisation, in der Regel spezielle vor Ort wohnende Aufsichtspersonen und damit die zugehörigen Betriebswohnungen überflüssig sein.
Unter Abwägung des Nutzens einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen gegen die Risiken, die damit verbunden sein können, wird davon abgesehen, diese Nutzungen in den GIe- sowie GI-Teilgebieten zuzulassen.
Grundsätzlich die gleichen Überlegungen gelten bezüglich der Gefährdung der Nutzer von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 9 Abs. 3 Nr. 2. Darüber hinaus existieren im Plangebiet selbst alternative Standorte für Anlagen für sportliche Zwecke. Für die anderen Nutzungen, die nicht Bestandteil der Satzung werden, existieren im Stadtgebiet ausreichend andere geeignete Standorte.

1.3.2 Eingeschränkte Industriegebiete (GIe)

Begründung: Die eingeschränkten Industriegebiete GIe dienen in erster Linie der Standortsicherung von prägenden Bestandsbetrieben, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auch im Gewerbegebiet GE zulässig wären, wenn sie im konkreten Fall nicht - aufgrund einzelner Eigenschaften ihres Emissionsverhaltens – als erheblich belästigend zu klassifizieren wären. Aus diesem Grund fügen sie sich nicht mehr in den durch § 8 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Rahmen ein.
Die auf den GIe-Teilflächen zu sichernden Bestandsbetriebe stellten, würde jeder konkrete Einzelfall allein für sich betrachtet, im Gewerbegebiet einen Fremdkörper nach § 1 Abs. 10 BauNVO dar.
Da sie aber in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang stehen und - bis auf

eine unbebaute potentielle Erweiterungsfläche – die betreffenden GIe-Teilgebiete vollständig belegen, würden sie aber in ihrer Gesamtheit nach Anzahl und Lage der Eigenart eines Gewerbegebietes i.S. des § 15 Abs. 1 Satz 1 widersprechen.
Im Einzelnen handelt es sich dabei um die Betriebsstätte einer Schokoladenfabrik, von der Geruchsbelästigungen ausgehen können.
Weiterhin handelt es sich um die Betriebsstätte des Druckhauses einer Tageszeitung, von dem, bedingt durch seine nächtliche Hauptbetriebszeit Störungen ausgehen. Darüber hinaus ist diese Betriebsstätte mit der Logistik eines Zeitungsvertriebs und eines angeschlossenen Briefdienstes verbunden, die beide ebenfalls im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr betriebenen werden.
Weiterhin umfassen die GIe- Teilgebiete auch Betriebsteile eines Großlogistikers, der auf angrenzenden GI-Flächen innerhalb wie außerhalb des Plangebietes verschiedene Lagerplatze und –hallen betreibt, darunter auch Gefahrstofflager, die wiederum der Störfallverordnung unterliegen. Aber schon allein aufgrund des Störgrades des anlagenbedingten Verkehrs sind die Hauptbetriebsflächen des Logistikers mindestens in ein GIe oder sogar GI einzuordnen.

Gegen eine Festsetzung der GIe-Teilgebiete als allgenmeine GI-Teilgebiete spricht die Bestandssituation, d.h. ihre räumliche Nähe zu vorhandenen sensiblen Nutzungen. Da das Plangebiet allseitig in die städtische Siedlungsstruktur eingebettet ist, sind bereits im Bestand Konflikte zwischen dem im Gebiet ansässigen Industriebetrieb, einem Großtransformatorenwerk, und östlich angrenzender Wohnbebauung zu mindern. Eine Ausweitung der GI-Flächen über das vom Bestand gebotene Maß hinaus, ist mit dem Konfliktminderungsgebot nicht vereinbar.

Während die beschriebenen Bestandsbetriebe, deren Entwicklungsoptionen gesichert werden sollen, zu diesem Zweck einer Gebietskategorie zugeordnet werden müssen, deren Störgrad den Rahmen des in einem Gewerbegebiet Zulässigen übersteigt, gebietet die notwendige Rücksichtnahme auf die relevanten Schallimmissionsorte in der Nachbarschaft des Plangebietes die Festsetzung von Schallemissionskontingenten, welche für ein uneingeschränktes Industriegebiet GI relativ niedrig sind.
Im Rahmen des Konfliktminderungsgebotes zwischen diesen bestandsbedingten - an sich nicht miteinander vereinbaren - städtebaulichen Zielen werden deshalb die betreffenden Teilflächen nicht als allgemeine Industriegebiete GI sondern als eingeschränkte Industriegebiete GIe festgesetzt. Die Bestandsbetriebe erhalten so angemessene Entwicklungsoptionen in Bezug auf einzelne Eigenschaften ihres Emissionsverhaltens, die sich nicht in ein GE einfügen, unter gleichzeitiger Beachtung des notwendigen Schutzes der Nachbarschaft des Plangebiets.

1.3.2.1 *In allen GIe-Teilgebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

Begründung: Aufgrund des in die bebaute Siedlungsfläche der Stadt Halle integrierten Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost, können - unter Beachtung des Schutzes der Nachbarschaft - keine Störfallbetriebe zugelassen werden. Die erforderlichen Achtungsabstände wären in der Bestandssituation voraussichtlich nicht einzuhalten.
Die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele lassen sich auch erreichen, wenn keine Betriebe oder Anlagen zulässig sind, die der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen.

Gegen eine Zulässigkeit von Störfallbetrieben oder –anlagen in den GIe-Teilgebieten spricht die Bestandssituation, die sowohl durch die Nähe zu störfallsensiblen Nutzungen innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes – dieses ist vollständig in die städtische Siedlungsfläche integriert – charakterisiert ist.
Zu den betroffenen externen störfallsensiblen Nutzungen zählen der künftige Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.166 „Sondergebiet Baumarkt“ und im Westen, Süden und Osten an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzungen, Kleingartenanlagen sowie das Sport- und Freizeitgebiet Hufeisensee.
Im Rahmen des Konfliktvermeidungsgebotes ist aber bereits jetzt auszuschließen, dass Störfallbetriebe, z.B. auch an den künftigen Baumarkt heranrücken können.
Zu den internen störfallsensiblen Nutzungen zählt das an eine vorhandene Betriebsstätte angeschlossene Schokoladenmuseum, welches für das überregionale Image der Stadt Halle wichtig ist. Weitere störfallsensible Nutzungen sind im Bestand vorhandener großflächiger Einzelhandel in Verbindung mit einem Bowlingzentrum in der Delitzscher Straße Nr. 63a. Auch für diese Fälle muss ein Heranrücken von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen werden.

1.3.2.2 *In allen GIe-Teilgebieten können Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und wenn die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind, wobei die Verkaufsfläche im 200 m² nicht übersteigen darf (Hallescher Laden gemäß Einzelhandels- u. Zentrenkonzept der Stadt Halle).*

Die Beschränkung der Verkaufsfläche gilt, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, nicht für das Flurstück 881, Flur 2, Gemarkung Büschdorf (Delitzscher Straße Nr. 70, Schokoladenmuseum). Hier wird die Verkaufsfläche auf das Maß begrenzt, das von der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Baugenehmigung für den Verkauf im Schokoladenmuseum bestimmt wird.

Die unter Nr. 1.3.1 getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und Abs. 10 i.V. m. Abs. 9 BauNVO

Begründung:
In Bezug auf die im Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziele:

- Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Definition von Ausschlussbereichen und
- Zulassung von Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben

werden auch die GIe Teilgebiete - wie schon die GEe und GE1 Teilgebiete - bewusst als Ausschlussbereiche für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Davon ausgenommen bleibt nur der, einem Hauptbetrieb unterordnete, Einzelhandel (Betriebsverkauf), der darüber hinaus in seiner Verkaufsfläche in der Regel auf 200 m² beschränkt ist. Diese Beschränkung begründet sich im sogenannten „Halleschen Laden“, definiert im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle.
Von der Flächenbeschränkung wird in einem Fall abgesehen. Dabei handelt es sich um den Fabrikverkauf der Halloren-Schokoladenfabrik, der im direkten

räumlichen Zusammenhang mit dem traditionsreichen Schokoladenmuseum steht und deshalb nicht eindeutig räumlich zu begrenzen ist. Die große Bedeutung des Schokoladenmuseums für die Außendarstellung der Stadt Halle in Verbindung mit seiner identitätsstiftenden Wirkung innerhalb der Stadt, begründet diese ausnahmsweise Zulässigkeit einer größeren Verkaufsfläche hinreichend. Durch die Limitierung auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zulässige Verkaufsfläche ist überdies sichergestellt, dass keine unkontrollierte Zunahme der Verkaufsfläche möglich ist. Vielmehr wird der Satus quo gesichert.
Die Nahversorgung der im Gebiet Tätigen wird über die Zulassung von Einzelhandel im Teilgebiet GE 3 gesichert.

1.3.3 **Industriegebiete (GI)**

1.3.3.1 *Im GI 1-Teilgebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

Begründung: Aufgrund des in die bebaute Siedlungsfläche der Stadt Halle integrierten Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost, können - unter Beachtung des Schutzes der Nachbarschaft - keine Störfallbetriebe zugelassen werden. Die erforderlichen Achtungsabstände wären in der Bestandssituation voraussichtlich nicht einzuhalten.
Die im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele lassen sich auch erreichen, wenn keine Betriebe oder Anlagen zulässig sind, die der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen.

1.3.3.2 *Im GI 2-Teilgebiet können Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO

Begründung: In einer Neuplanung wären die Argumente gegen eine Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im GI2, die der Störfallverordnung (StörfallV) unterliegen, so gewichtig, dass im Rahmen der vorsorglichen Konfliktvermeidung keine neuen Störfallanlagen zuzulassen wären.
Da sich in diesem Teilgebiet aber ein bereits genehmigtes Gefahrstofflager befindet, welches bei seiner Zulassung in Bezug auf seine Auswirkungen auf schon vorhandene schutzwürdige Nutzungen überprüft wurde und mit der Ansiedlung eines Baumarktes im benachbarten Plangebiet zum B-Plan Nr. 166 vereinbar ist, ist derzeit nicht erkennbar, dass hier ein städtebaulicher Missstand existiert. Ein völliger Ausschluss von Störfallbetrieben ist daher in diesem Teilgebiet nicht gerechtfertigt.
Ergeben sich keine Anhaltspunkte für einen städtebaulichen Missstand, werden im Teilgebiet GI2 Störfallbetriebe ausnahmsweise zugelassen, wobei aufgrund der immissionsrechtlichen Festsetzungen auf Grundlage der BImSchV (Festsetzungen Nr. 2.2) weitere begründete Einschränkungen vorgenommen werden.
Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich in dem städtebaulichen Erfordernis, in der Bestandssituation seitens der Gemeinde auf mögliche Erweiterungs- oder Änderungsanträge zum bestehenden Gefahrstofflager steuernd

einzuwirken, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Nachbarschaftsschutzes.

1.3.3.3 *In sämtlichen GI-Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Dies gilt, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, nicht für einen 150 m breiten Streifen des Flurstücks 885, Flur 2, Gemarkung Büschdorf (Delitzscher Straße Nr. 72), der unmittelbar an die Delitzscher Straße grenzt.*

Hier können weiterhin Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und wenn die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind, wobei die Verkaufsfläche im 200 m² nicht übersteigen darf (Hallescher Laden gem. Einzelhandels- u. Zentrenkonzept der Stadt Halle).

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

Begründung: In den GI-Teilgebieten wird das Stör- und Gefahrpotential der dort zulässigen Nutzungen als so erheblich bewertet, dass allein aus diesem Grund Einzelhandelbetriebe im Kern des GI-Teilgebietes nicht zugelassen werden dürfen.
Von diesem strikten Ausschluss wird lediglich innerhalb eines 120 m breiten Streifens südlich der Delitzscher Straße abgewichen. Betroffen ist davon aber nur der unmittelbar an die Delitzscher Straße grenzende Teil des Korridors, der das GI-Teilgebiet mit der Delitzscher Straße verbindet. Dieser dient in erster Linie der verkehrlichen Anbindung der Betriebsgrundstücke an die Delitzscher Straße, aber auch als Sitz der Verwaltung der Firma Finsterwalder.
Die Möglichkeit, auf der bezeichneten Fläche weiterhin Betriebsverkauf ausnahmsweise zuzulassen, begründet sich darin, dass diese Nutzungen im Bestand auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Finsterwalder bereits vorhanden sind.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Festsetzungen getroffen.

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Zur Bauweise werden keine Festsetzungen getroffen.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur überbaubaren Grundstücksfläche werden keine Festsetzungen getroffen.

7.2.5 Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 - 10, 16, 22 BauGB)

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Verkehrsaufkommen ändert sich durch die Planung nicht wesentlich.

7.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden.

7.3.2 Innere Erschließung

Auch die innere Verkehrserschließung ist im Bestand bereits vorhanden. Sie wurde durch das Förderprogramm „Infrastrukturprogramm/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost“ ab 2012 erneuert.

Die Straßenbegrenzungslinien der im Rahmen dieses Förderprogramms erneuerten Straßen werden im Vorgriff auf die neuen Flurstückgrenzen der Straßengrundstücke vom Straßenbaulastträger im Fachbereich Bauen der Stadtverwaltung Halle vorgegeben und zeichnerisch festgesetzt. Als Verkehrsflächen werden die von den Straßenbegrenzungslinien eingeschlossenen Flächen zeichnerisch festgesetzt.

Baulastträger für die Bahnübergänge im Bebauungsplangebiet ist die Deutsche Bahn. Aus diesem Grund werden die Flächen der Bahnübergänge als Bahnverkehrsfläche dargestellt, die Straßenbegrenzungslinien jedoch durchgezogen, so wie auch die Straßenverkehrsfläche die Bahnfläche schneidet.

Die planfestgestellten Verkehrsflächen von Delitzscher Straße und Grenzstraße werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Weitere Informationen zum Förderprogramm finden sich unter den Ausführungen zur städtebaulichen Bestandssituation in Kapitel 5.3: Bestehende Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.

7.3.3 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege wurden im Rahmen des Infrastrukturprogramms/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost erneuert bzw. geschaffen und sind bereits vorhanden.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Die Anlagen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen) wurden im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert bzw. geschaffen und sind bereits vorhanden.

7.3.5 ÖPNV

Das Gebiet ist durch den ÖPNV gut erschlossen. Auf der Delitzscher Straße verkehrt die Straßenbahn. Im weiteren Plangebiet, z.B. Fritz-Hoffman-Straße verkehren Omnibusse.

7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB) – Begründung der grünordnerischen Festsetzung

Straßenbegleitende Baumpflanzungen wurden im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert bzw. geschaffen und sind bereits vorhanden.

3. Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25

Für jede angefangene 200 m² Fläche, die auf einem als GE/GI/GEe/GIe festgesetzten Baugrundstück über den Bestand im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes hinaus versiegelt wird, ist mindestens ein standortheimischer mittelgroßkroniger Laubbaum (= Baumart mit mindestens 20 m² Kronendurchmesser) in der Qualität 3 x versetzt, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Ab einer Fläche von 500 m² kann alternativ für jede angefangene 500 m² versiegelte Fläche mindestens ein standortheimischer großkroniger Laubbaum (= Baumart mit mindestens 50 m² Kronendurchmesser) in gleicher Qualität gepflanzt werden.

Begründung: Das Bebauungsplangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Viele gewerblich genutzte Grundstücke sind bis 80 % versiegelt, in Einzelfällen darüber hinaus bis 100 %. Für die Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes, zur Sicherung gesunder Arbeitsbedingungen und für ein Mindestmaß an Durchgrünung wird eine Pflanzbindung erlassen im Bereich der Gewerbeflächen. Im Bereich der Mischgebietsflächen, die kleinteiliger sind und Gartenflächen an der Wohnbebauung besitzen, wo Grenzabstände zu Nachbarn einzuhalten sind, wird auf eine allgemeine Bepflanzungsfestsetzung verzichtet.

Die vorwiegend gewerblich genutzten, stark versiegelten Siedlungsflächen in Halle-Ost weisen Überwärmungseffekte mit einer hohen lufthygienischen Langzeitbelastung auf und sind nach Untersuchungen zum Schutzgut Klima/Luft empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen. Um die Wärmeinseln nicht zu verstärken, die Staubbindung durch Pflanzen zu erhöhen und die Luftfeuchte zu verbessern, sind aus klimatischer Sicht weitere Versiegelungen möglichst zu vermeiden und eine Erhöhung des Vegetationsanteils anzustreben. Für die Gewerbeflächen, auf denen neue Bauvorhaben umgesetzt werden, legt die grünordnerische Festsetzung die Begrünung auf etwa 10 % der Grundstücksfläche in Form von Bäumen fest. Damit wird nicht in die unveränderten Bestandsflächen eingegriffen (Bestandsschutz), nur bei neuen baulichen Maßnahmen wird eine Mindestbegrünung festgelegt, so dass mit fortlaufender Bautätigkeit das Ziel erreicht werden kann, den Vegetationsflächenanteil im Gebiet insgesamt nicht zu verringern bzw. sogar zu erhöhen. Dieses ist vom Umfang zumutbar und lässt genügend Flexibilität der Anordnung. Sollte im Einzelfall die Pflanzbindung auf dem Baugrundstück nicht umsetzbar sein (z.B. aufgrund von Grenzabständen der Bepflanzung), ist eine Umsetzung auch außerhalb der Baugrundstücke, ggf. über eine Ablöse bei der Stadt Halle, möglich.

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

Die Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung wurde im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert und ist bereits vorhanden.

7.5.1 Wasserversorgung

Die Infrastruktur für die Wasserversorgung wurde im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert und ist bereits vorhanden.

7.5.2 Entwässerung

Die Infrastruktur für die Entwässerung wurde im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert und ist bereits vorhanden.

7.5.3 Energieversorgung

Die Infrastruktur für Elektroenergie und Straßenbeleuchtung, wurde im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert und ist bereits vorhanden.

Fernwärmeversorgung liegt nach Kenntnisstand Vorentwurf in Teilen des Gebiets an.

7.5.4 Telekommunikation

Die Infrastruktur für Telekommunikation wurde im Rahmen des Infrastrukturprogramms Halle-Ost erneuert und ist bereits vorhanden.

7.5.5 Abfallentsorgung

Leitungsrechte (§ 9 Abs.21 BauGB) bestehen nach Kenntnisstand Vorentwurf nicht.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen. Dieser Trennungsgrundsatz ist für alle raumbedeutsamen Planungen anzuwenden.

Die Anwendung des Trennungsgebotes findet jedoch Grenzen durch das ebenfalls zu beachtende Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die alleinige Beachtung des Trennungsgebotes würde den Flächenverbrauch unverhältnismäßig befördern und sämtlichen Zielen des Klima- und des Naturschutzes widersprechen. Zwischen beiden Geboten ist daher ein planerischer Ausgleich geboten.

Dieser fand zunächst bei der Darstellung der Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung.

Aufgrund störanfälliger Nutzungen im weiteren Umfeld sind in der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus Einschränkungen für die künftig zulässigen Betriebe und Anlagen erforderlich. Diese können nicht allein den dem Bauleitplanverfahren zeitlich nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen bleiben.

Die im Rahmen der Bauleitplanung bereits notwendigen Einschränkungen werden im vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 und Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt vorgenommen:

nutzungsbezogen durch Ausschluss bestimmter Betriebs- und Anlagenarten,
eigenschaftsbezogene Gliederung durch Geräuschkontingentierung.

§ 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine räumliche Aufteilung der zulässigen Nutzungsarten und deren Zuordnung zu bestimmten Standortbereichen. Dabei kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten nicht nur innerhalb eines Bebauungsplangebietes sondern auch gemeindebezogen erfolgen, d. h. die einzelnen Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Stadtgebiet können sich ergänzen. Dabei muss insgesamt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleiben.

Diese Gliederung kann mit den weiteren Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO verbunden werden. Zur Feinsteuerung können nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen völlig ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs. 9 BauNVO ergänzt § 1 Abs. 5 BauNVO dadurch, dass anstelle der in der BauNVO erwähnten Kategorien auch nur bestimmte Arten der Nutzungen bzw. Unterarten feingesteuert werden können. Bei Gewerbebetrieben kann damit z. B. an bestimmte Branchen oder an den typischen Störgrad angeknüpft werden.

Von diesem Instrumentarium soll mit dem Bebauungsplan Nr. 155 für das Industrie- und Bestandsgewerbegebiet Gebrauch gemacht werden. Es wird darauf abgestellt, dass innerhalb des gemeindeübergreifenden Bebauungsplans „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ Ansiedlungsflächen für Industriebetriebe zur Verfügung stehen, die aufgrund der Lage des Gebietes außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen einen höheren Störgrad aufweisen können, als dies in der Nachbarschaft zu Kleingartenanlagen und Wohnbebauung der Fall sein kann. Das Gewerbegebiet an der A 14 dient damit vorrangig der Ansiedlung von Industriebetrieben, die in den GIe- und GI-Teilgebieten des vorliegenden Plangebiets aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausgeschlossenen werden müssen.

7.6.1 Nutzungsbezogener Ausschluss von Betriebs- und Anlagenarten

Die im Bebauungsplan Nr. 155 erforderlichen nutzungsbedingten Ausschlüsse erfolgen auf der Grundlage der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2015 (BGBl. I S. 670) geändert worden ist“ sowie der Zwölften Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) „Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), die zuletzt durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist“

Die aufgrund ihrer wesentlichen Umweltauswirkungen genehmigungsbedürftigen Anlagen sind im Anhang 1 der 4. BImSchV abschließend aufgelistet. Dabei werden verschiedene Anlagentypen auch danach differenziert, ob sie einer Genehmigung nach Störfallverordnung (StörfallV – 12. BImSchV) bedürfen.

Störfallanlagen werden, abgesehen vom GI2-Teilgebiet, aufgrund der zu geringen Abstände zu störfallsensiblen Nutzungen, komplett ausgeschlossen.

Weil im Fall der Störfallbetriebe europäisches Recht (Seveso III-Richtlinie) derzeit noch nicht in deutsches Recht umgesetzt ist – eine Neufassung der 12 BImSchV liegt erst als Referen-

tenentwurf vor – kann momentan nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden, dass Betriebe und Anlagen, die weder der 4. noch der 12. BImSchV unterliegen, da sie deren Schwellenwerte unterschreiten, doch als Störfallbetriebe einzuschätzen sind, sofern sie unter die verschärften Schwellenwerte der Seveso III-Richtlinie fallen.

Weiterhin werden Anlagen ausgeschlossen, wenn sie sich aufgrund ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich nicht in den Gebietsbestand einfügen. Im Umkehrschluss heißt das, dass Betriebe und Anlagen, die sich in die Eigenart des bestehenden Gewerbegebietes einfügen, nicht ausgeschlossen werden sollen. Das ist in der Regel dann zu vermuten, wenn die Produktionsmengen der im Anhang 1 der 4. BImSchV erfassten Anlagen so gering sind, dass sie die in diesem Anhang benannten Schwellenwerte unterschreiten.

Weiterhin werden in Zusammenarbeit mit der unteren Immissionsschutzbehörde aus dem Anhang 1 der 4. BImSchV diejenigen Anlagen ausgewählt, die als unbedenklich eingestuft werden können. Das sind überwiegend Anlagen, die in der Regel im vereinfachten Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung genehmigt werden können.

Damit wird vermieden, sich auf diverse Abstandserlasse beziehen zu müssen, die für das Land Sachsen-Anhalt nicht verbindlich sind und demzufolge nur wegweisenden Charakter haben.

Um das gemeindliche Einvernehmen zur Bedingung für eine Genehmigung im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu machen, werden sämtliche Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, so festgesetzt, dass sie nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Auf diese Weise kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Auswirkung jedes Vorhabens geprüft werden.

Um zu den im vorliegenden Fall relevanten Ausschlusskriterien zu gelangen, wurde die Wirkung der einzelnen Betriebs- bzw. Anlagenarten auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen und hier insbesondere das Schutzgut Mensch bewertet, wobei insbesondere auf Luftschadstoffe und Gerüche abgestellt wurde. Hinsichtlich der Geräuschemissionen greifen zudem die unter dem folgenden Punkt ***eigenschaftsbezogene Gliederung*** noch weiter erläuterten Festsetzungen zur Schallkontingentierung.

- ***Entfernungen von relevanten Anlagen zu störsensiblen Nutzungen***

Das Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost ist zwischen den Bahnanlagen sowie dem Wohngebiet an der Freiimfelder Straße im Westen, dem alten Ortskern Diemitz im Norden und den Wohngebieten der Ortslage Büschdorf im Osten in das Siedlungsgebiet der Stadt Halle eingebettet.

Lediglich im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Industrie- und Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße – Europachaussee (HES)“ an. Dort existiert ein Logistikstandort, in den ein modernes Gefahrstofflager integriert ist.

Der Logistikstandort im Bebauungsplangebiet Nr. 146 wurde entwickelt als Arrondierung eines bereits länger auf Flächen der GI- und GIe-Teilgebiete südlich der Delitzscher existierenden Logistikstandortes. Im TG GI2, unmittelbar an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 gelegen, befindet sich ein bereits länger bestehendes Gefahrstofflager. Dieses existierte bereits vor dem Jahr 1990.

Das bestehende Gefahrstofflager im GI2 erfordert im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 155 eine besondere Beachtung. Entscheidend ist die Einhaltung eines angemessenen Achtungsabstands zu sämtlichen störfallsensiblen Nutzungen im Umfeld des Gefahrstofflagers.

Zu beachten sind in diesem Zusammenhang insbesondere der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt“, die Fremdkörper „Wohnen“ im Plangebiet, sowie die großen Bürogebäude (wie z.B. die Zeitungsredaktion), das Sport- und Freizeitzentrum an der Delitzscher Straße und unbedingt auch das Schokoladenmuseum. Sämtliche störfallsensiblen Nutzungen sind Anrainer der Delitzscher Straße.

Die nächstgelegene sensible Nutzung mit dem geringsten Abstand zum vorhandenen Gefahrstofflager im Plangebiet ist die Betriebswohnung des Speditionsbetriebes (Grenzstraße 13). Der aus Sicht der aktuellen Planung sehr geringe Abstand dieser im Bestand vorhandenen Betriebswohnung zum im Bestand vorhandenen Gefahrstofflager ist durch einen Gerichtsvergleich aus dem Jahr 2006 vor der 2. Kammer des Verwaltungsgerichts Halle (Az. 2A109/05HAL) legalisiert worden und genießt demzufolge Bestandsschutz. Weitere Informationen zum Inhalt dieses Vergleichs finden sich unter dem Anstrich *„Gewerbegebiete (GE)“* unter Betriebswohnungen. Die Nutzung der Betriebswohnung Grenzstraße 13 wird im Regelfall durch den Betrieb des vorhandenen Gefahrstofflagers nicht beeinträchtigt. Die Vorbereitung der Sicherungsmaßnahmen für den eventuellen Störfall kann nur zwischen den benachbarten Betrieben geregelt werden.

Ansonsten sind die nächstgelegenen störfallsensiblen Nutzungen das in Aufstellung befindliche Sondergebiet Baumarkt an der Ecke Delitzscher Straße / Grenzstraße (ca. 400 m), die Kleingartenanlage „Kanenaer Weg“ (ca. 330 m) und das Schokoladenmuseum in der Schokoladenfabrik, Delitzscher Straße Nr. 70 (ca. 250 m).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt“ wurde bei der oberen Immissionsschutzbehörde des Landes Sachsen-Anhalt abgefragt, ob ein ausreichender Achtungsabstand zum Gefahrstofflager im Teilgebiet TG 58 vorliegt. Die Einhaltung des erforderlichen Achtungsabstandes wurde durch die obere Immissionsschutzbehörde bestätigt.

In einer Empfehlung zur Abstandsbetrachtung für den Störfallbetrieb „Gefahrstofflager der Firma MIL in der Grenzstraße 11“ vom 23.10.2015 hat die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 166 (Baumarkt) eine fachaufsichtliche Einordnung auch des älteren Gefahrstofflagers im TG GI2 vorgenommen. Dieses Lager wurde in die Abstandsklasse I (bis 200 m) eingeordnet. Die Abstände zur Gartenanlage und zum Schokoladenmuseum unterschreiten zwar den Abstand zum geplanten Baumarkt, liegen aber außerhalb des einzuhaltenden Achtungsabstandes vom 200 m.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist aber unbedingt auszuschließen, dass sich weitere Störfallbetriebe innerhalb des Plangebietes so ansiedeln, dass ihre Achtungsabstände die tatsächlichen Abstände zu den betrachteten sensiblen Nutzungen unterschreiten. Aus diesem Grund ist es geboten, für sämtliche eingeschränkten Industriegebietsflächen Störfallbetriebe als unzulässig festzusetzen.

- ***Begründung der Nutzungsbeschränkung***

Zusammenfassend lässt sich der Ausschluss von Störfallbetrieben und –anlagen folgendermaßen begründen: Jeder weitere Betrieb oder jede weitere Anlage in den GIe- oder GI-Teilgebieten, welche(r) der Störfallverordnung unterliegt, würde zusätzliche Nutzungsbeschränkungen innerhalb der jeweils erforderlichen Achtungsabstände bewirken. Diese Beschränkungen können sich auf Teile des Plangebietes, aber auch auf die Umgebung des Plangebietes beziehen.

Nutzungsbeschränkungen innerhalb des Plangebietes wären aber keinesfalls mit dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziel vereinbar, die Ansiedlung von produzierendem und von Dienstleistungsgewerbe zu fördern. Gerade letztere Nutzungskategorie ist von einem nicht unbedeutenden Publikumsverkehr geprägt und fügt sich nicht oder nur schlecht in die Achtungsabstände zu Störfallbetrieben ein.

Die durch die textlichen Festsetzung 2.2 ausgeschlossenen Anlagen werden im Folgenden jeweils mit der im Anhang zur 4. BImSchV aufgeführten Nummer benannt. Anhand der 4. BImSchV, die auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planes eingesehen werden kann, lässt sich die exakte Bezeichnung der einzelnen Anlagennummern ab der 2. Stelle nachvollziehen.

7.6.2 Begründung der Festsetzungen zum Immissionsschutz in ihrer Nummerierung entsprechend Teil B Textliche Festsetzungen

2. Immissionsschutz

2.1 ~~Schallemissionsschutz im Plangebiet~~ Schutz vor Geräuschimmissionen

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente LEK,tags,nachts für die Teilflächen TF001 bis TF141

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent	
	S	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m^2]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF001a	1.680	60	47
TF001b	2.500	**60**	**42**
TF001c	270	**60**	**53**
TF001d	860	**60**	**42**
TF001e	3.240	**60**	**43**
TF001f	230	**56**	**38**
TF002a	6.400	**63**	**50**
TF002b	7.450	**63**	**45**
TF003	20.760	**65**	**49**
TF004	22.020	**63**	**49**
TF005	3.910	**63**	**49**
TF006	3.740	**60**	**42**
TF007	7.720	**62**	**44**
TF008	6.120	**62**	**45**
TF009	5.000	**62**	**45**
TF010	4.720	**62**	**45**
TF011	3.150	**62**	**45**
TF012	2.670	**62**	**42**
TF013	1.720	**62**	**42**

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent	
	S	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m^2]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF014	5.950	**60**	**42**
TF014b	610	**56**	**40**
TF015	8.280	**60**	**47**
TF016	3.440	**60**	**47**
TF017	5.850	**55**	**40**
TF018	7.290	**60**	**47**
TF019	12.640	**61**	**47**
TF020	790	**58**	**42**
TF020b	2.540	**58**	**39**
TF021	1.120	58	42
TF022	900	**58**	**42**
TF023	780	**58**	**42**
TF024	4.360	**58**	**45**
TF025	2.890	**60**	**45**
TF026	5.860	**60**	**45**
TF027	1.700	**60**	**45**
TF028	680	**60**	**45**
TF029	4.000	**58**	**42**
TF030	9.010	**60**	**45**
TF031	15.050	**62**	**47**
TF032	4.640	**62**	**47**
TF033	24.910	**62**	**47**
TF034	15.870	**60**	**43**
TF035	24.750	**62**	**45**
TF036	10.800	**62**	**47**
TF037	31.420	**65**	**48**

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent	
	S	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m^2]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF038	26.000	**65**	**48**
TF039	28.520	**60**	**45**
TF040	15.840	**58**	**43**
TF041	6.070	**55**	**42**
TF041b	1.420	**55**	**39**
TF041c	730	**55**	**38**
TF042	12.860	**58**	**43**
TF043	3.470	**55**	**42**
TF044	3.610	**58**	**43**
TF045	400	**58**	**43**
TF045b	1.640	**58**	**40**
TF046	1.590	**58**	**43**
TF047	9.720	**59**	**45**
TF048	18.340	**59**	**45**
TF049	23.870	58	43
TF050	1.460	**55**	**42**
TF050b	800	**55**	**42**
TF051	1.090	**57**	**43**
TF052	20.890	**58**	**43**
TF053	7.650	**60**	**45**
TF054	11.670	**58**	**43**
TF055	3.410	**58**	**43**
TF056	27.000	**62**	**47**
TF057	19.180	**60**	**47**
TF058	11.720	**60**	**47**
TF059	16.230	**58**	**43**

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent	
	S	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m^2]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF060	6.660	**58**	**43**
TF061	4.190	**58**	**43**
TF062	14.510	**54**	**39**
TF062b	320	**57**	**41**
TF063	2.430	**55**	**40**
TF064	4.670	**58**	**43**
TF064b	3.980	**57**	**39**
TF065	5.250	**58**	**43**
TF065b	6.150	**57**	**41**
TF066	7.450	**58**	**43**
TF067	3.430	**59**	**44**
TF068	8.690	**58**	**43**
TF069	23.840	**60**	**45**
TF070	3.060	**62**	**47**
TF071	28.660	**58**	**43**
TF072	33.670	**58**	**43**
TF073	23.760	**60**	**45**
TF074	54.820	**60**	**47**
TF075	89.990	60	45
TF076	11.950	**60**	**45**
TF077	22.460	**60**	**45**
TF078	7.200	**58**	**43**
TF079	7.110	**56**	**42**
TF080	18.070	**56**	**44**
TF081	56.160	**57**	**42**
TF082	6.850	**56**	**41**

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent	
	S	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m^2]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF083	10.040	**56**	**41**
TF084	26.870	**56**	**41**
TF085	3.480	**56**	**41**
TF086	1.550	**56**	**42**
TF087	21.980	**55**	**40**
TF088	17.060	**55**	**40**
TF089	3.390	**60**	**45**
TF090	8.700	**58**	**41**
TF091	810	**58**	**41**
TF091b	230	**58**	**40**
TF092	800	**58**	**43**
TF093	2.210	**62**	**46**
TF094	3.340	**58**	**42**
TF094b	270	**58**	**40**
TF095	10.000	**58**	**41**
TF096	8.820	**58**	**43**
TF097	21.780	**58**	**42**
TF097b	180	**58**	**41**
TF098	20.950	**58**	**43**
TF099	14.870	**58**	**43**
TF100	12.150	**60**	**45**
TF101	2.350	**58**	**43**
TF102	1.360	**58**	**43**
TF103	3.370	**63**	**44**
TF104	4.480	**58**	**42**
TF105	10.180	**58**	**42**

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent	
	S	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m^2]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF106	2.720	**59**	**44**
TF107	2.780	**63**	**44**
TF108	1.610	**53**	**42**
TF108b	680	**51**	**40**
TF109	1.610	**58**	**42**
TF110	19.970	**58**	**43**
TF111	6.650	**60**	**45**
TF112	8.520	**60**	**45**
TF113	1.740	**60**	**45**
TF114	3.540	**60**	**45**
TF115	2.870	**60**	**47**
TF116	6.450	**58**	**42**
TF117	1.000	**60**	**47**
TF118	1.830	**58**	**42**
TF119	18.710	**60**	**47**
TF120	21.090	**62**	**47**
TF121	40.260	**60**	**45**
TF122	6.090	**57**	**42**
TF123	12.210	**60**	**45**
TF124	3.790	**60**	**45**
TF125	16.740	**58**	**43**
TF126	2.240	**60**	**45**
TF127	4.190	**58**	**43**
TF128	3.360	**60**	**45**
TF129	5.130	**63**	**48**
TF130	38.670	**60**	**48**

Teilflächen	Flächengröße	Emissionskontingent	
	S	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
	[m^2]	[dB]	[dB]
1	2	3	4
TF131	19.710	**60**	**48**
TF132	51.720	**59**	**48**
TF133	16.190	**59**	**47**
TF134	36.520	**59**	**48**
TF135	63.350	**62**	**50**
TF136	15.040	**58**	**43**
TF136b	1.530	**58**	**35**
TF137	8.300	**50**	**47**
TF138	8.540	**58**	**43**
TF139	7.480	**50**	**47**
TF140	2.630	**55**	**40**
TF141	18.140	**50**	**47**

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die in der Spalte 1 der obenstehenden Tabelle angegebenen Teilflächen beziehen sich auf die in den Beiplänen A (Schallemissionskontingente tags) und B (Schallemissionskontingente nachts) markierten Teilflächen (TF) der Schallemissionskontingentierung nach DIN 45691.

Begründung: Die Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691 ist eine anerkannte Methode, um einen Ausgleich zwischen den Schutzansprüchen sensibler Nutzungen in der Umgebung gewerblicher Bauflächen und den Ansprüchen der Betriebe auf Bestandssicherheit inklusive Entwicklungsoptionen am Standort herbeizuführen.
Genehmigte gewerbliche Nutzungen genießen für den Fall, dass sich schutzbedürftige Nutzungen im Wirkungsbereich ihrer Emissionen ansiedeln, keinen statischen Bestandsschutz. Ihre Genehmigung unterliegt dem dynamischen Anspruch, sich stets entsprechend dem Stand der Technik, an die technischen Regelwerke in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzupassen. Das kann unter bestimmten Umständen langfristig dazu führen, dass sich ein im Bestand vorhandener Betreib an seinem Standort nicht halten kann.
In diesem Sinne schafft die Festsetzung definierter Schallkontingente für die Betriebe die erforderliche Sicherheit, sich langfristig in einem immissionsrechtlich klar bestimmten Rahmen bewegen zu können. Diese Entwicklungssicherheit am Betriebsstandort dient damit der Förderung der Wirtschaft und den Er-

halt von gewerblich/industriellen Arbeitsplätzen, was eines der im Aufstellungsbeschluss formulierten Hauptplanungsziele ist.

Durch die Berücksichtigung der Belange der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes dient die Emissionskontingentierung gleichzeitig auch der planerischen Umsetzung des Rücksichtnahmegebots im Sinne Vermeidung neuer Konflikte sowie einer Minderung bestehender Konflikte, soweit diese sich aus der im Bestand teilweise vorhandenen Unterschreitung an sich gebotener Abstände zwischen unvereinbaren Nutzungen ergeben.

Die Methodik der Bewertung der Schutzansprüche der relevanten Immissionsorte und die sich daraus ableitenden Konsequenzen für die schalltechnische Untersuchung, die der Schallemissionskontingentierung zugrunde liegt, werden unter „Auswirkungen der Planung, Belange der Bevölkerung“ ausführlich dargestellt.

2.2 Nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftige Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe), den Gewerbegebieten (GE), den eingeschränkten Industriegebieten (GIe) und den Industriegebieten (GI)

In allen GEe-, GE-, GIe und GI-Teilgebieten können die in der folgenden Liste aufgeführten Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden:

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 und § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sowie der Anhang 1 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2015 (BGBl. I S. 670) geändert worden ist“

Begründung: Anlagen der Nrn. 1 (Wärmeerzeugung, Bergbau und Energie) und 2 (Steine und Erden, Glas, Keramik, Baustoffe) umfassen Kraftwerke, einschließlich der Anlagen zur Nutzung von Windenergie sowie Steinbrüche oder andere Analgen zur Rohstoffgewinnung oder –bearbeitung, Brennöfen und andere Anlagen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht in einem Gebiet angesiedelt werden können, das - wie das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost - komplett in die Siedlungsfläche der Stadt Halle integriert ist.

Anzumerken ist, dass der Ausschluss von Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen und die in den Nrn. 1 und 2 im Anhang 1 zur 4. BImSchV aufgeführt sind, nicht zu einem Komplettausschluss der Nutzung an sich führen muss.
Aufgrund der im Anhang 1 zur 4. BImSchV gelisteten Mengenbeschränkungen, bedürfen Nutzungen, die unter den Nrn. 1 und 2 erfasst sind, welche aber die in der Anlage 1 aufgeführten Mengen unterschreiten, keiner Genehmigung nach der 4. BImSchV und können daher im Gebiet zulässig sein, sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Nr. 3 Stahl, Eisen und sonstige Metalle einschließlich Verarbeitung:

Nummer 3.23:
Anlagen zur Herstellung von Metallpulvern oder –pasten, insbesondere Aluminium, Eisen- oder Magnesiumpulver oder –pasten oder blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten, ausgenommen Anlagen zur Herstellung von Edelmetallpulver.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort[17] des Plangebietes, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 3 sind die beiden Unterkategorien Nummer 3.22 (mittlere Schredderanlagen) und Nummer 3.23 (Anlagen zur Herstellung und Beschichtung mit Metallpulvern) ausgenommen. Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann.
Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

Nr. 4 Chemische Erzeugnisse, Arzneimittel, Mineralölraffination und Weiterverarbeitung:

Nummer 4.3.1:
Anlagen zur Herstellung von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit nicht von Nummer 4.1.19 erfasst, ausgenommen Anlagen, die ausschließlich der Herstellung der Darreichungsform dienen, in denen Pflanzen, Pflanzenteile oder Pflanzenbestandteile extrahiert, destilliert oder auf ähnliche Weise behandelt werden, ausgenommen Extraktionsanlagen mit Ethanol ohne Erwärmen.

Nummer 4.5:
Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen, wie Schmieröle, Schmierfette Metallbearbeitungsöle.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort des Plangebietes, der in die städtische Siedlungsfläche integriert ist, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 4 sind die beiden Unterkategorien Nummer 4.3.1 (Pflanzliche Arzneimittelproduktion) und Nummer 4.5 (Herstellung von Schmierstoffen) ausgenommen. Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann.
Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

[17] In diesem Zusammenhang ist relevant, dass der Standort des Gewerbegebietes in die städtische Siedlungsfläche der Stadt Halle integriert ist.

Nr. 5 Oberflächenbehandlung mit organischen Stoffen, Herstellung von bahnenförmigen Materialien aus Kunststoffen, sonstige Verarbeitung von Harzen und Kunststoffen

Nummer 5.1.1.2:
Anlagen zur Behandlung von Oberflächen, ausgenommen Anlagen, soweit die Farben oder Lacke ausschließlich hochsiedende Öle (mit einem Dampfdruck von weniger als 0,01 Kilopascal bei einer Temperatur von 293,15 Kelvin) als organische Lösungsmittel enthalten und die Lösungsmittel unter den jeweiligen Verwendungsbedingungen keine höhere Flüchtigkeit aufweisen, von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln, insbesondere zum Appretieren, Bedrucken, Beschichten, entfetten, Imprägnieren, Kaschieren, Kleben, Lackieren, einigen oder Tränken mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 25 bis weniger 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger 200 Tonnen je Jahr, ausgenommen zum Bedrucken

Nummer 5.1.2:
Anlagen zur Behandlung von Oberflächen, ausgenommen Anlagen, soweit die Farben oder Lacke ausschließlich hochsiedende Öle (mit einem Dampfdruck von weniger als 0,01 Kilopascal bei einer Temperatur von 293,15 Kelvin) als organische Lösungsmittel enthalten und die Lösungsmittel unter den jeweiligen Verwendungsbedingungen keine höhere Flüchtigkeit aufweisen, von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben und Lacke organische Lösungsmittel mit einem Anteil von mehr als 50 Gew.-% an Ethanol enthalten und in der Anlage insgesamt 50 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 30 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr an organischen Lösungsmitteln verbraucht werden oder sonstige organische Lösungsmittel enthalten und in der Anlage insgesamt 25 Kilogramm bis weniger 150 Kilogramm organische Lösungsmittel je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr an organischen Lösungsmitteln verbraucht werden.

Nummer 5.1.3:
Anlagen zur Behandlung von Oberflächen, ausgenommen Anlagen, soweit die Farben oder Lacke ausschließlich hochsiedende Öle (mit einem Dampfdruck von weniger als 0,01 Kilopascal bei einer Temperatur von 293,15 Kelvin) als organische Lösungsmittel enthalten und die Lösungsmittel unter den jeweiligen Verwendungsbedingungen keine höhere Flüchtigkeit aufweisen, zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder von weniger als 200 Tonnen je Jahr

Nummer 5.6:
Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl.

Nummer 5.11:
Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Polyurethan-Ausgangsstoffe 200 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen zum Einsatz von thermoplastischen Polyurethangranulat.

Nummer 5.12:
Anlagen zur Herstellung von PVC-Folien durch Kalandrieren unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Zusatzstoffen mit einer Kapazität von 10 000 Tonnen oder mehr pro Jahr.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort des Plangebietes, der in die städtische Siedlungsfläche integriert ist, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 5 sind die Unterkategorien Nummer 5.1.1.2, 5.1.3 und 5.1.3 (Anlagen zur Behandlung von Oberflächen), Nummer 5.6 (Herstellung von bahnenförmigen Materialien), Nummer 5.11 (Verarbeitung von Polyurethan) und Nummer 5.12 (Anlagen zur Herstellung von PVC-Folien) ausgenommen.
Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann. Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

Nr. 6 Holz und Zellstoff

Nummer 6.3.2:
Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten oder Holzfasermatten mit einer Produktionskapazität von weniger als 600 Kubikmetern je Tag.

Nummer 6.4:
Anlagen zur Herstellung von Holzpresslingen (z.B. Holzpellets, Holzbriketts) mit einer Produktionskapazität von 10 000 Tonnen oder mehr je Jahr.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort des Plangebietes, der in die städtische Siedlungsfläche integriert ist, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 6 sind die beiden Unterkategorien Nummer 6.3.2 (Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten oder Holzfasermatten) und Nummer 6.4 (Herstellung von Holzpresslingen) ausgenommen.
Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann. Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

Nr. 7 Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel, landwirtschaftl. Erzeugnisse

Nummer 7.22.2:
Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionskapazität von 1 Tonne bis weniger als 300 Tonnen Hefe oder Stärkemehlen je Tag oder weniger als 600 Tonnen Hefe oder Stärkemehlen je Tag, sofern die Anlage an nicht mehr als 90 aufeinanderfolgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist.

Nummer 7.23.2:
Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionskapazität von weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag mit Hilfe von Extraktionsmitteln, soweit die Menge des eingesetzten Extraktionsmittels 1 Tonne oder mehr beträgt oder weniger als 600 Tonnen Fertigerzeugnissen mit Hilfe von Extraktionsmitteln, sofern die Anlage an nicht mehr als 90 aufeinanderfolgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist.

Nummer 7.27.2:
Brauereien mit einer Produktionskapazität von 200 Hektoliter Bier je Tag als Vierteljahresdurchschnitt bis weniger als 3 000 Hektoliter Bier je Tag oder weniger als 6 000 Hektoliter Bier je Tag, sofern die Anlage an nicht mehr als 90 aufeinanderfolgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist.

Nummer 7.31.2:
Anlagen zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao oder thermischen Veredelung von Kakao oder Schokoladenmasse mit einer Produktionskapazität von 50 Kilogramm bis weniger als P Tonnen je Tag gemäß Mischungsregel bei der Verwendung tierischer Rohstoffe, ausgenommen Milch, allein oder mit pflanzlichen Rohstoffen, oder von 50 Kilogramm bis weniger als 300 Tonnen je Tag bei der Verwendung ausschließlich pflanzlicher Rohstoffe oder weniger als 600 Tonnen je Tag bei der Verwendung ausschließlich pflanzlicher Rohstoffe, sofern die Anlage an nicht mehr als 90 aufeinanderfolgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist.

Nummer 7.31.3.2:
Anlagen zur Herstellung von Lakritz mit einer Produktionskapazität von weniger als 300 Tonnen je Tag bei der Verwendung ausschließlich pflanzlicher Rohstoffe oder weniger als 600 Tonnen je Tag bei der Verwendung ausschließlich pflanzlicher Rohstoffe, sofern die Anlage an nicht mehr als 90 aufeinanderfolgenden Tagen im Jahr in Betrieb ist.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort des Plangebietes, der in die städtische Siedlungsfläche integriert ist, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 7 sind die Unterkategorien Nummer 7.22.2 und 7.23.2 (Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen), Nummer 7.27.2 (kleinere Brauereien), Nummer 7.31.2 (Schokoladenverarbeitung) und Nummer 7.31.3.2 (Lakritzherstellung) ausgenommen.
Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann. Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

Nr. 8 Verwertung und Beseitigung von Abfällen

Nummer 8.9.2:
Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen (einschließlich der Trockenlegung) mit einer Durchsatzkapazität je Woche von 5 oder mehr Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen.

Nummer 8.12.2:
Anlagen zur zeitlichen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei 30 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen.

Nummer 8.12.3.2:
Anlagen zur zeitlichen Lagerung von Abfällen, auch soweit es sich um Schlämme handelt, ausgenommen die zeitweilige Lagerung bis zum Einsammeln auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle und Anlagen, die durch Nummer 8.14 erfasst werden bei Eisen- und Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1 000 bis weniger als 15 000 Quadratmetern oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 bis weniger 1 500 Tonnen.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort des Plangebietes, der in die städtische Siedlungsfläche integriert ist, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 8 sind die Unterkategorien Nummer 8.9.2 (Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen), Nummer 8.12.2 und 8.12.3.2 (Anlagen zur zeitlichen Lagerung von Abfällen) ausgenommen.
Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann. Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

Nr. 9 Lagern und Umschlagen von Stoffen

Nummer 9.11:
Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen, ausgenommen Anlagen die von Nummer 9.3 erfasst werden, zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben könne, durch Kippen von Wagen oder Behältern oder unter Verwendung von Baggern Schaufelladegeräten, Greifern, Saughebern oder ähnlichen Einrichtungen, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden können, ausgenommen Anlagen zum Be- und Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sowie Anlagen zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten oder zur Erfassung von Getreide, Ölsaaten oder Hülsenfrüchten, soweit 400 Tonnen oder mehr je Tag bewegt werden können und 25 000 Tonnen oder mehr je Kalenderjahr umgeschlagen werden können.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort des Plangebietes, der in die städtische Siedlungsfläche integriert ist, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 9 ist die Unterkategorie Nummer 9.11 (Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern) ausgenommen.
Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über

die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann. Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

Nr. 10 Sonstiges

Nummer 10.15.1:
Prüfstände für oder mit Verbrennungsmotoren, ausgenommen
1. Rollenprüfstände, die in geschlossenen Räumen betrieben werden
2. Anlagen, in denen mit Katalysator oder Dieselrußfilter ausgerüstete Serienmotoren geprüft werden,
mit einer Feuerungswärmeleistung von insgesamt 300 Kilowatt oder mehr.

Nummer 10.22:
Anlagen zur Begasung, Sterilisation oder Entgasung, mit einem Rauminhalt der Begasungs- oder Sterilisationskammer oder des zu begasenden Behälters von 1 Kubikmeter oder mehr, soweit sehr giftige oder giftige Stoffe oder Gemische eingesetzt werden oder soweit 40 Entgasungen oder mehr je Jahr gemäß TRGS 512 Nummer 5.4.3 durchzuführen sind.

Nummer 10.25:
Kälteanlagen mit einem Gesamtinhalt an Kältemittel von 3 Tonnen Ammoniak oder mehr.

Begründung: *Anlagen mit einem Emissionsverhalten, das am Standort des Plangebietes, der in die städtische Siedlungsfläche integriert ist, das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung verletzen würde, können im Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.*
Von den Anlagen unter Nr. 10 sind die Unterkategorien Nummer 10.15.1 (Prüfstände), Nummer 10.22 (Begasungs- oder Sterilisationskammern) und Nummer 10.25 (Kälteanlagen) ausgenommen.
Von diesen Anlagen ist anzunehmen, dass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur 4. BImSchV die Aussicht darauf besteht, dass der Nachweis über die notwendige Einhaltung des Rücksichtnahmegebots geführt werden kann. Damit die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle in diese Nachweisführung einbezogen werden muss, werden die o.g. Anlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

7.6.3 Eigenschaftsbezogene Gliederung mittels Schallkontingentierung

Die auf die konkrete Situation im Plangebiet zugeschnittenen und auf der Grundlage des vorliegenden Gutachtens getroffenen Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen dienen einerseits dazu, den Bestand und die Entwicklungsoptionen der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu sichern; andererseits aber auch dazu, die berechtigten Schutzansprüche der störempfindlichen Nutzungen außerhalb - sowie innerhalb - des Plangebietes zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies dadurch erreicht, dass für einzelne Teilflächen[18] zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dabei wird ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 festgelegt, welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schallleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Die Festsetzung ist erforderlich, da vom Plangebiet insgesamt Auswirkungen auf die westlich, nördlich und östliche gelegenen Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen ausgehen.

Durch die Festsetzung der Schallemissionskontingente wird sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte (IRW) sowohl tagsüber als auch nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen in erster Linie im Gutachten selbst. Hier nur eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse:

- ***Grundlagen***

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit dem zugehörigen Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" unter Verweis auf die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau), nennt schalltechnische Orientierungswerte (ORW) für den Immissionsschutz, die sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehen. Dies erfordert, dass eine klare Gebietszuordnung i.S. der BauNVO möglich ist.

Weiter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 auf nachgeordnete technische Regelwerke hingewiesen, wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit ihren Immissionsrichtwerten (IRW).

In der TA Lärm wird auch geregelt, wie mit den Fällen umzugehen ist, in denen die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht angewendet werden können, so z.B. in vorbelasteten Bereichen, sog. „Gemengelagen“, sowie in Bereichen, in denen (nach den Kategorien der BauNVO) unvereinbare Nutzungsmischungen vorliegen.

---

[18] Die räumliche Lage und die Grenzen der Teilflächen können den Beiplänen A (Tageszeitraum) und B (Nachtzeitraum) entnommen werden.

Auf dieser Grundlage ist eine umfängliche Prüfung der Situation am Standort erfolgt, sowohl hinsichtlich der Einordnung der einzelnen Immissionsorte (IO) als auch hinsichtlich der Möglichkeit, auf die verschiedenen Gemengelagensituationen abzustellen.

Mit der Planung wird der Nachweis erbracht, dass durch die Schallemissionen der im Plangebiet anzusiedelnden Unternehmen unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die entsprechenden Immissionsrichtwerte (IRW) eingehalten werden.

Da die Gewerbebetriebe keiner statischen Genehmigung bzgl. ihres Emissionsverhaltens unterliegen, existiert im Konfliktfall kein emissionsrechtlicher Bestandsschutz für die Ausübung ihrer Nutzung. Das Instrument der flächenbezogenen Schallemissionskontingente nach DIN 45691 dient zum Abgleich zwischen den Schutzansprüchen der Umgebung (externe IO) und dem Interesse der Gewerbetreibenden an einer optimalen Ausnutzung der immissionsrechtlich zulässigen Schallemissionen. Gleichzeitig schützt ein angemessenes Schallemissionskontingent dauerhaft den Bestand und die möglichen Entwicklungsoptionen der Betriebe im Plangebiet, indem es die dauerhafte Einhaltung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sichert.

- ***Vorbelastung***

Zunächst wurden die am Standort bestehenden Vorbelastungen ermittelt.

Ein Teil der Untersuchungen zur Vorbelastung im Plangebiet konnte aus einem früheren Bebauungsplanverfahren - dem Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße - Europachaussee (HES)“ aus dem Jahr 2012 – welches der Arrondierung des Bestandsgewerbegebietes Halle-Ost diente - übernommen werden.

Die im südöstlichen Bereich des Plangebietes im Bestand befindlichen Unternehmen des Logistikstandortes, des Reparaturwerkes für Großtransformatoren (Fa. ABB) sowie einer Containerfertigung (Fa. OECON) sind im Rahmen dieser Bauleitplanung bereits messtechnisch erfasst worden.

Für die Firmen ABB und OECON wurden in gesonderten Schallimmissionsprognosen Emissionskontingente ermittelt, die im Ergebnis als gewerbliche Vorbelastung zur Kontingentierungsberechnung im Bebauungsplan Nr. 146 der Stadt Halle zu berücksichtigen waren. Um den ansässigen Betrieben noch einen Entwicklungsspielraum einzuräumen, wurden seitens der Stadt auch im Sinne einer Staffelung der Teilgebiete folgende Emissionskontingente als Vorbelastung eingestellt:

Fa. ABB: tags: L_{EK} = 62 dB(A) und
nachts: L_{EK} = 50 dB(A).
Fa. OECON: tags: L_{EK} = 50 dB(A) und
nachts: L_{EK} = 47 dB(A).

Für die im Plangebiet ansässigen Transportunternehmen (Logistikstandort der Fa. Finsterwalder sowie Spedition Schimcke) werden durch den Gutachter, im Analogieschluss zu eigenen schalltechnischen Untersuchungen mit einem ähnlichen Firmenprofil, folgende Emissionskontingente vergeben:

tags: L_{EK} = 59 dB(A) und
nachts: L_{EK} = 48 dB(A).

Westlich der Grenzstraße soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 (Gewerbe) als planerische Vorbelastung im Sinne der DIN 45691 berücksichtigt werden.

Als planerische Vorbelastung für dieses Plangebiet mit einer vorgesehenen gewerblichen Nutzung wurden die folgenden Werte seitens der Stadt vorgegeben:

tags: L_{EK} *= 60 dB(A) und*

nachts: L_{EK} *= 45 dB(A.)*

Dabei sind 60 dB (A) der flächenbezogene Schallleistungspegel für ein Gewerbegebiet, der nach DIN 18005 anzusetzen ist, wenn die unterzubringenden Anlagen nicht bekannt sind.

Analog wurde für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt“ durch den Gutachter, im Analogieschluss zu eigenen schalltechnischen Untersuchungen mit einem ähnlichen Firmenprofil, eine ausreichende planerische Vorbelastung in Höhe von:

tags: L_{EK} *= 60 dB(A) und*

nachts: L_{EK} *= 45 dB(A.)*

vorgesehen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden sowohl vom Fachbereich Planen der Stadt Halle als auch vom Schallgutachter alle im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe erfasst und hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens bewertet.

- ***Methodik der schalltechnischen Untersuchung (Voruntersuchung)***

Die Erarbeitung einer Schallemissionskontingentierung für ein ca. 200 ha großes Plangebiet, dessen Rand immerhin eine Länge von ca. 8,6 km besitzt und das darüber hinaus mehrere schalltechnischen Gemengelagen im Sinne der TA Lärm aufweist, stellt ein äußerst komplexes Vorhaben dar.

Den gegenwärtigen Stand des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens zu erreichen, setzte aufgrund der Komplexität dieser Aufgabe mehrere Zwischenschritte voraus. Im Verlauf dieses Prozesses wurde, begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans, eine umfangreiche mehrstufige schalltechnische Untersuchung durch das Büro Goritzka Akustik, Dipl.-Ing. M. Goritzka und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig erstellt.

Mittels dieser schalltechnischen Untersuchung werden für die einzelnen Teilflächen flächenbezogene zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche bestimmt. Dabei wird ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 festgelegt, welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schallleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Die daraus abgeleitete Festsetzung von Schallemissionskontingenten ist planerisch erforderlich, da vom gesamten Plangebiet Auswirkungen auf die westlich, nördlich und östlich gelegenen Wohnnutzungen und Kleingartenanlagen ausgehen. Durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenten wird sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte (IRW) sowohl im Tages- als im auch Nachtzeitraum an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die endgültige Kontingentierung gründet sich auf die Endfassung dieser schalltechnischen Untersuchung (Bericht 3655-2/12 „Kontingentierung Bebauungsplan Nr. 155 Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost“, mit Stand vom 15.06.2015).

Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen in erster Linie im Gutachten selbst. Dort sind auch die IRW sämtlicher Immissionsorte aufgelistet.

- ***Festlegung der Immissionsrichtwerte (IRW) für die (externen) Immissionsorte (IO) im Rahmen der Voruntersuchung zum Schallgutachten***

Im Rahmen der Voruntersuchung wurden zunächst Immissionsrichtwerte (IRW) für die Bewertung der Schutzansprüche sämtlicher relevanter IO angesetzt. In einem ersten Schritt wurden ausschließlich die IRW für die jeweiligen Gebietskategorien nach BauNVO verwendet. Im Bereich der westlichen Fritz-Hoffmann-Straße wurde auf die Einordnung der Immissionsorte (IO) in der stadtinternen IO-Datenbank zurückgegriffen. Diese Einordnung geht auf frühere Planverfahren zurück (hier: Planfeststellung Zugbildungsanlage).

In Gebieten ohne eindeutige Zuordnung zu einer Gebietskategorie gemäß BauNVO wurden im ersten Schritt der schalltechnischen Untersuchung die IRW zunächst unter Beachtung einer Kappungsgrenze von 55/45 dB(A) angesetzt, d.h. keine Wohnnutzung wurde auf diese Weise schlechter eingestuft als eine Wohnnutzung in einem Mischgebiet (MI).

Der Grund dieses ersten planerischen Ansatzes zur Bewertung der Schutzansprüche sämtlicher Wohnnutzungen war das Bestreben, im ersten Schritt der schalltechnischen Untersuchung den (maximalen) Schutz der Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebietes zunächst sicherzustellen. Davon ausgehend waren die Auswirkungen dieses Ansatzes auf die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu bewerten.

Mit Bezug auf die IRW der externen IO und mit Blick auf die von den Bestandsbetrieben benötigten Emissionskontingente wurde versuchsweise im Rahmen einer Voruntersuchung eine erste Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt.

- ***Ergebnis der Voruntersuchung***

In Verbindung mit ihrem Bestandsschutz genießen die im Plangebiet zulässig ausgeübten Wohnnutzungen einen Anspruch auf gesunde Lebensverhältnisse.

Zum Nachweis, dass durch die Planung keine Gesundheitsgefahr eintreten kann, wurden (zunächst noch im Rahmen der Voruntersuchung) die Schallimmissionspegel an den Orten zulässiger freier Wohnnutzungen im Plangebiet bestimmt, die sich nach den Vorschriften der TA Lärm ergaben, wenn die Emissionskontingente zusammen mit der Vorbelastung als Emissionen angesetzt werden.

Es ergaben sich Immissionspegel, welche die in einem Mischgebiet MI zulässigen Immissionspegel vielfach unterschritten, insbesondere für den Fall, dass den Wohngrundstücken selbst kein Emissionskontingent zugeteilt wurde.

Dieser Effekt entsteht u.a. durch die im Bestand vorhandene Nähe zwischen dem Großtransformatorenwerk im GI-Teilgebiet und einem externen Immissionsort im Libellenweg (WA). Die spezielle Lage dieses externe IO wirkt begrenzend auf die Kontingente in der gesamten Fläche des Plangebietes. Dies hat zur Folge, dass im Falle des der Voruntersuchung zu-

grunde gelegten planerischen Ansatzes, die Belastung der internen (Wohn)-Nutzungen in vielen Fällen nicht nur sehr weit von der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung entfernt ist, sondern dass diese (Wohn)-Nutzungen in vielen Fällen so behandelt werden, als lägen sie in einem Misch- und nicht inmitten eines Gewerbegebietes.

Die gemäß dem ersten planerischen Ansatz berechneten Emissionskontingente sind für ein Gewerbegebiet allerdings als sehr gering zu bewerten. Die im Bestand vorhandenen Nutzungen könnten weiterhin existieren, aber voraussichtlich nicht in allen Fällen wäre ausreichend Entwicklungsspielraum vorhanden und für die Revitalisierung brachgefallener Gewerbeflächen im Sinne der Planungsziele wäre das Entwicklungspotenzial sehr beschränkt.

Dieses Ergebnis lässt sich insbesondere darauf zurückführen, dass im Rahmen der hier beschriebenen ersten planerischen Ansatzes zunächst auf die Nutzung der Zwischenwertbildung für die Bestimmung der Immissionsrichtwerte (IRW) für Immissionsorte (IO) in Gemengelagen verzichtet wurde. In Anwendung der TA-Lärm ist aber gerade auch die Anwendung der Zwischenwertbildung für den Fall sogenannter Gemengelagen planerisch geboten.

Ohne Zwischenwertbildung läge eine nur einseitige Rücksichtnahme seitens des Gewerbes auf das Wohnen vor. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme schreibt jedoch beiden Nutzungsarten vor, Abstriche von ihren gebietsspezifischen Ansprüchen hinzunehmen. Deshalb war - auf der Grundlage eines modifizierten planerischen Ansatzes - eine weiterführende Stufe der schalltechnischen Untersuchung durchzuführen.

- ***Methodik der weitergehenden Untersuchungen auf der Grundlage der Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm für die Immissionsorte (IO) in Gemengelagen***

Die weitergehende Variante der Untersuchung 3655-2/12 wurde vom Gutachter mit Stand vom 07.08.2015 vorgelegt. Dieser Variante wurde ein planerischer Ansatz zugrunde gelegt, der zunächst einmal das Erfordernis berücksichtigt, auch die internen Wohngrundstücke zu kontingentieren. Dies ist sinnvoll, weil an modernen Gebäuden, aufgrund der Energie-Einsparverordnung (EnEV) und entsprechend des Standes der Technik, der Einsatz von Lüftungsanlagen oder sonstiger Haustechnik, insbesondere von Luftwärmepumpen, sehr wahrscheinlich zunehmen wird. Auch von möglichen Stellplätzen auf Wohnrundstücken gehen Schallemissionen aus, so dass auch für den Fall der Inanspruchnahme des Bestandsschutzes einer Wohnnutzung diese ein angemessenes Schallemissionskontingent benötigen wird.

Darüber hinaus stellt der modifizierte planerische Ansatz den Versuch dar, insbesondere auch die Spezifika der schalltechnischen Gemengelagen mittels angemessener Zwischenwertbildung für die Immissionsrichtwerte (IRW) der externen IO zu berücksichtigen.

Die Zwischenwertbildung für die Ermittlung von IRW gemäß TA Lärm Nr. 6.7 dient insbesondere der Berücksichtigung von (schalltechnischen) Gemengelagen, wie sie in der TA Lärm beschrieben, in der Vorstufe der schalltechnischen Untersuchung zunächst aber nicht berücksichtigt sind. Gemäß aktueller Rechtsprechung ist diese Zwischenwertbildung weiterhin zulässig. Die so gebildeten IRW sind jedoch, im Gegensatz zur früher gängigen Praxis, nicht bloß als Orientierungswerte, sondern tatsächlich als Grenzwerte, die nicht zu überschreiten sind, heranzuziehen.

Die Zwischenwertbildung selbst erfolgte unter genauer Abwägung der im Einzelfall relevanten Faktoren und führt zu einer Hierarchie von Schutzansprüchen, angefangen vom Wohnen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) über das Wohnen am Rand eines WA in

unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Mischgebiet (MI) bzw. zu einem eingeschränktem Gewerbegebiet (GEe) bis hin zum Wohnen an der Grenze zu einem Gewerbegebiet (GE).

Auf der Grundlage dieses Ansatzes wurde die Voruntersuchung weiterentwickelt zu einem Stand der schalltechnischen Untersuchung, welche dann als Grundlage für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 155 diente, zu dem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte.

Während die Voruntersuchung sich zunächst primär auf die Bestimmung angemessener baugebietsbezogener IRW fokussiert hatte - dazu diente insbesondere die Zuordnung jedes einzelnen externen IO zu Gebietskategorien gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO - wurden im Rahmen des modifizierten planerischen Ansatzes immerhin ca. 9 untereinander abgestufte Kategorien von tags/nachts-Kombinationen für die IRW der externen IO benutzt. Auf diese Weise konnten lagespezifische Besonderheiten der störempfindlichen Nutzungen (Wohnen, Kleingarten usw.) angemessen berücksichtigt werden.

Die Lage der externen IO mit Gebietszuordnung, einschließlich ihrer klassenbezogener IRW-Zwischenwertbildung nach TA Lärm, ist auf der folgenden Doppelseite in der Abbildung 1 dargestellt. Eine größere Darstellung dieser Karte findet sich in der Anlage 2.

Mittels schematischer Darstellung werden in der folgenden Abbildung 2 die baugebietsbezogenen IRW erläutert, die in der Umgebung des Plangebietes zu berücksichtigen sind.

Im gleichen Schema werden in der folgenden Abbildung 3 die in der vorangehenden Abbildung 2 lokalisierten Gemengelagen anhand von Gemeinsamkeiten ihrer Lage klassifiziert. Für jede Klassifizierung wird später ein angemessener IRW-Zwischenwert entsprechend der Abstufungen zwischen den einzelnen Kategorien abgeleitet werden.

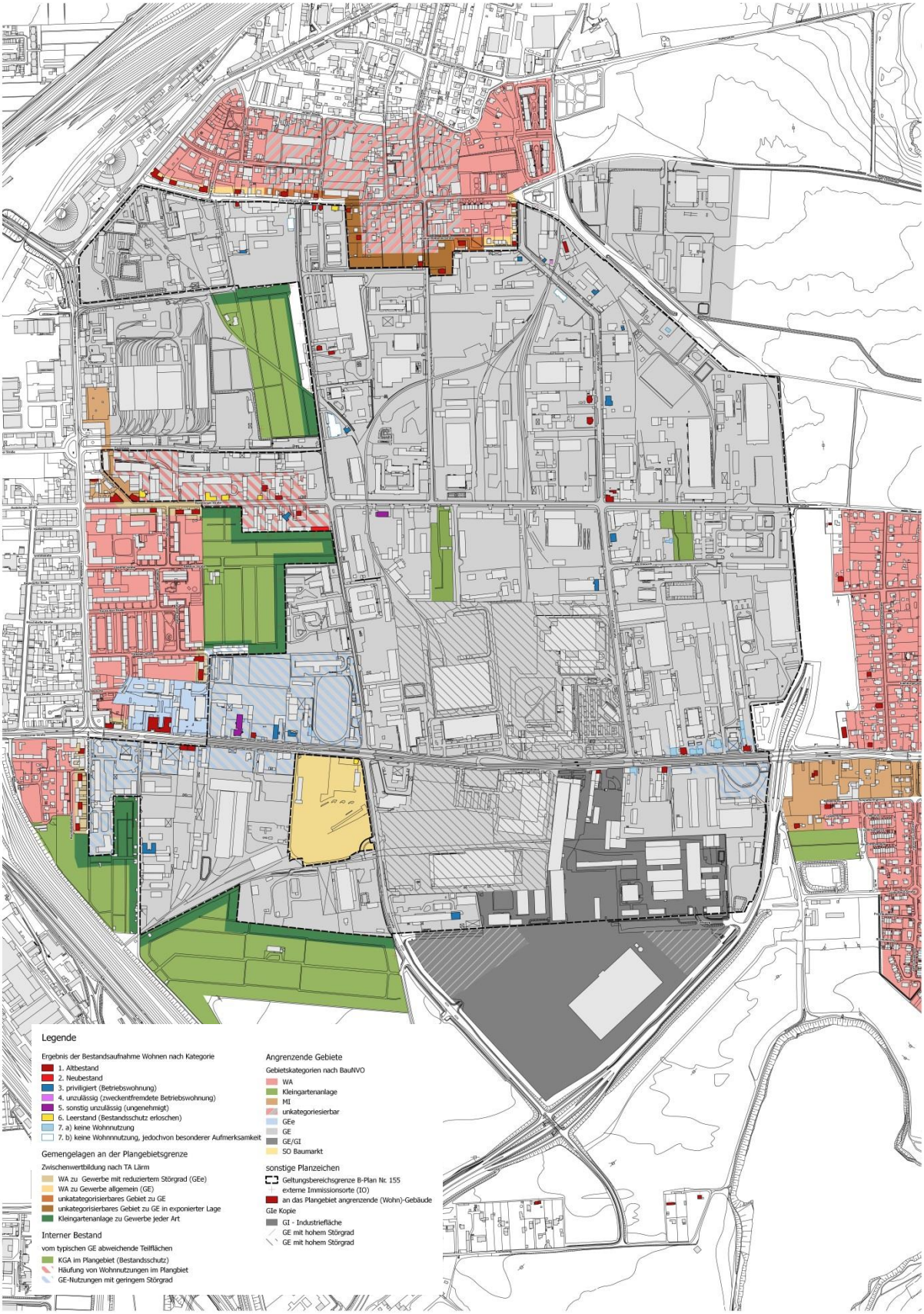


Abb. 1: Kategorisierung der Umgebung des Plangebietes entsprechend BauNVO und Markierung der schalltechnischen Gemengelagen i.S. der TA Lärm, in denen die IRW mittels Zwischenwertbildung bestimmt werden.

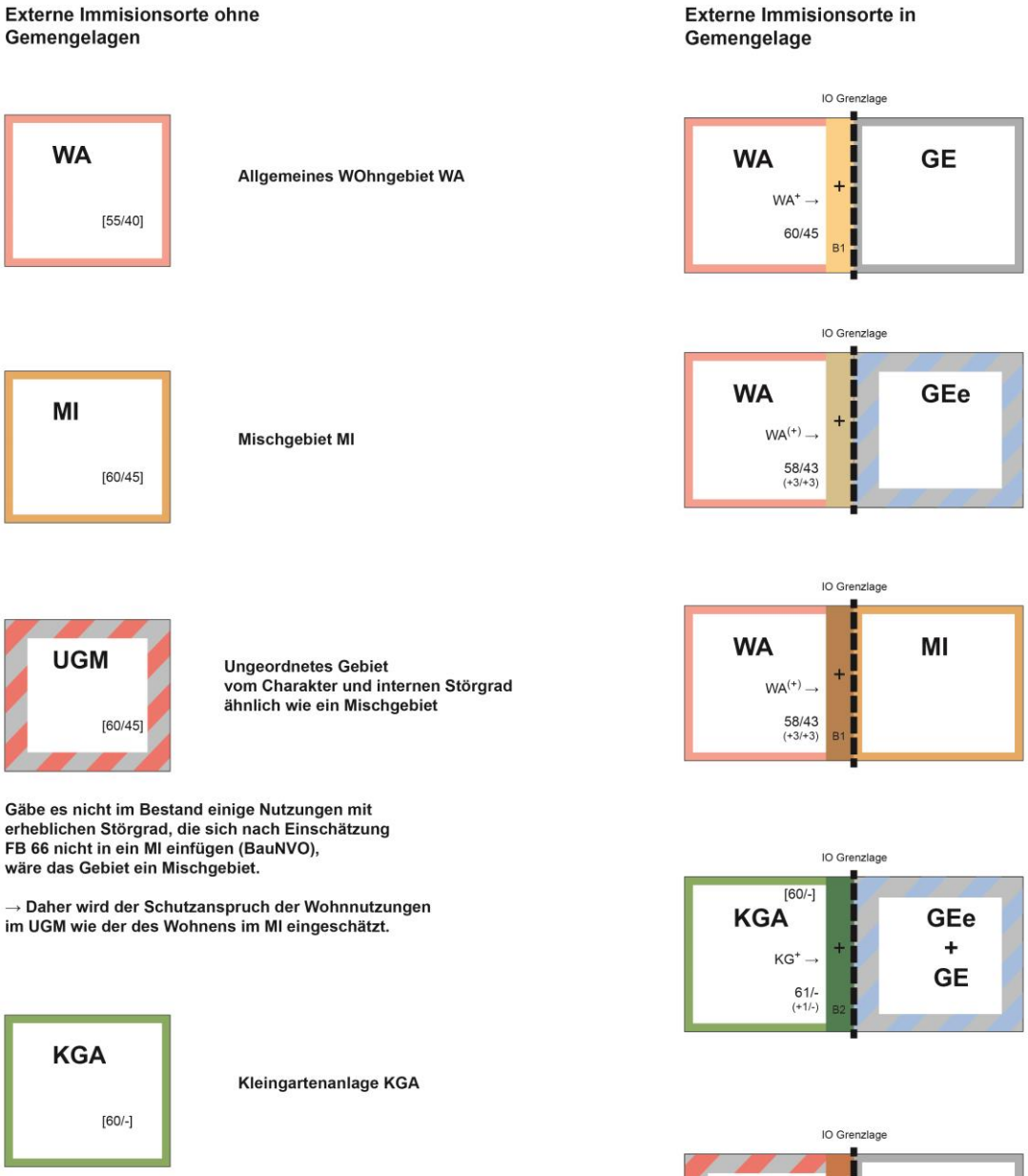


Abb. 2: Schematische Darstellung der baugebietsbezogenen IRW, die in der Umgebung des Plangebietes gemäß TA Lärm zu berücksichtigen sind.

Abb. 3: Schematische Darstellung möglicher Gemengelagen und der aus ihrer Bewertung abgeleiteten Zwischenwerte für die IRW gemäß TA Lärm.

Im Bereich der externen IO sind zunächst Gemengelagen zwischen dem Plangebiet und allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleingartenanlagen (KGA) sowie Gebieten ohne eindeutige Gebietszuordnung nach BauNVO zu unterscheiden.

Im Fall der Wohngebiete wird weiter differenziert, ob das WA unmittelbar an ein GE oder an ein GEe bzw. MI grenzt. Für die erste Gemengelagenkategorie (also WA-GE) werden die IRW für ein WA (tags/nachts 55/40 dB(A)) auf IRW-Zwischenwerte (tags/nachts 60/45 dB(A)) angehoben. Diese Werte entsprechen exakt den IRW für ein MI. Die hier beschriebene Zwischenwertbildung lässt sich, insbesondere im Bereich der Fritz-Hoffmann-Straße, mit der gewachsenen Bestandssituation zwischen einem Bauunternehmen (u.a. Betrieb einer Betonmischanlage) und der historischen Ortslage Diemitz begründen. Durch die Planung verschlechtert sich die Situation für das benachbarte Wohngebiet nicht und es werden IRW eingehalten, die in einem Mischgebiet, welches auch dem Wohnen dient, völlig unproblematisch sind.

Für Gemengelagen zwischen einem WA und einem MI (insbesondere im Bereich der Reideburger Straße) bzw. zwischen einem WA und einem GEe (als solches wurde in den ersten planerischen Überlegungen das Teilgebiet nördlich der Delitzscher Straße zwischen Grenzstraße und westlichem Rand des Plangebiets eingestuft) werden geringere Zwischenwerte (tags/nachts 58/43 dB(A)) angesetzt. Diese liegen etwa in der Mitte zwischen den IRW für ein WA und ein MI. Hier begründet sich die Zwischenwertbildung darin, dass Gewerbe, das zum Teil auch in einem Mischgebiet (MI) zulässige wäre, weniger durch die Rücksichtnahme gegenüber einem angrenzenden Wohngebiet beeinträchtigt wird, da im Mittel ohnehin geringere Schallemissionen vorliegen. Auch hier wird differenziert: Wohnnutzungen in ungünstiger Randsituation zum MI bzw. GEe müssen höhere Immissionen hinnehmen, als sich das aus den IRW für ein WA ableiten lässt. Die hinzunehmenden Immissionen sind aber geringer, als in der noch ungünstigeren Grenzlage zwischen einem WA und einem GE.

Ebenfalls relevant sind Gemengelagen zwischen einer Kleingartenanlage (KGA) und einem GE oder einem GEe bzw. MI. Kleingartenanlagen besitzen für den Nachtzeitraum keinen Schutzanspruch und tagsüber den Schutzanspruch eines Mischgebiets. Im Fall einer Zwischenwertbildung ist hier also vom IRW eines MI (tags/nachts 60/45 dB(A)) auszugehen, allerdings beschränkt auf den Tageszeitraum. Weil zwischen Wohnen in einem WA in Gemengelage zu einem GE und einer KGA - letztere entspricht in Bezug ihre die Störempfindlichkeit einer typischen Mischgebietsnutzung – in Gemengelage zu einem GE zu differenzieren ist, wird der IRW-Zwischenwert für eine KGA um 1 dB(A) auf (tags/nachts 61/-- dB(A)) angehoben. Da sich bezüglich der Gemengelagen KGA / MI bzw. KGA / GEe nicht um Bruchteile eines dB differenzieren lässt, werden sämtliche Gemengelagen zwischen einer Kleingartenanlage und dem Plangebiet gleichbehandelt (s. Abb. 3).

Dass die Anwendung von Zwischenwerten gemäß TA Lärm nicht zu einer Veränderung des Gebietscharakters führt, wird im Schallgutachten mittels Isophonen nachgewiesen. Indem diese Linien zeigen, in welcher Entfernung von der Grenze des jeweiligen Gebietes die gebietsspezifischen IRW eingehalten werden, wird nachgewiesen, dass nur der Rand des jeweiligen Gebietes erhöhte Immissionen hinnehmen muss.

In der Umgebung des Plangebietes existieren aber auch Teilgebiete, die sich keiner der Baugebietskategorien nach BauNVO zuordnen lassen.

Im Rahmen des modifizierten Ansatzes mit Zwischenwertbildung sind bis zu diesem Stadium der Untersuchung allein die externen Immissionsorte (IO) zu betrachten. Diese Beschränkung ist zunächst einmal durch die DIN 45691 so vorgegeben, weil für eine normgerechte Emissionskontingentierung ausschließlich die externen IO maßgebend sind.

Die mittels Zwischenwertbildung bestimmten IRW der externen IO sind aber - wie im vorangehenden Abschnitt „Methodik der weitergehenden Untersuchungen auf der Grundlage der Zwischenwertbildung …“ erläutert - gemäß aktueller Rechtsprechung nicht mehr als bloße Orientierungswerte anzuwenden. Sie sind im Sinne von Grenzwerten einzuhalten.

Der abschließende Nachweis der Einhaltung dieser IRW an den externen IO wird mit der schalltechnischen Untersuchung Bericht 3655-2/12 „Kontingentierung Bebauungsplan Nr. 155 Bestandsgewerbegebiet Halle-Ost“, mit Stand vom 15.06.2016 erbracht.

- ***Bewertung der Bestandswohnnutzungen im Plangebiet (interne IO)***

Eine besondere Eigenart des Plangebietes besteht gerade darin, dass im Bestand des Gewerbegebietes Halle-Ost nicht nur gewachsene Gemengelagen aufgrund der Nichtbeachtung des Abstandsgebotes zwischen unterschiedlichen Gebietskategorien nach BauNVO vorliegen, sondern dass sich auch Nutzungen, die gemäß BauNVO in einem Baugebiet nicht gemeinsam zulässig wären, im Gebiet ansatzweise vermischt haben.

Um deren Einfluss auf die Gebietsprägung bewerten zu können, wurde in den Jahren 2013 bis 2015 eine umfangreiche Bestandserfassung durchgeführt, die sämtliche in der Stadtverwaltung der Stadt Halle verfügbaren Daten (Bauakten, Einwohnermeldeamt sowie Stadtarchiv) zusammenfasst und die - unter Einbeziehung ergänzender Ortsbegehungen - Basis der Bewertung ist.

Abschließend wurden alle untersuchten mutmaßlichen Wohnnutzungen im Plangebiet untereinander abgeglichen und den folgenden Kategorien zugeordnet:

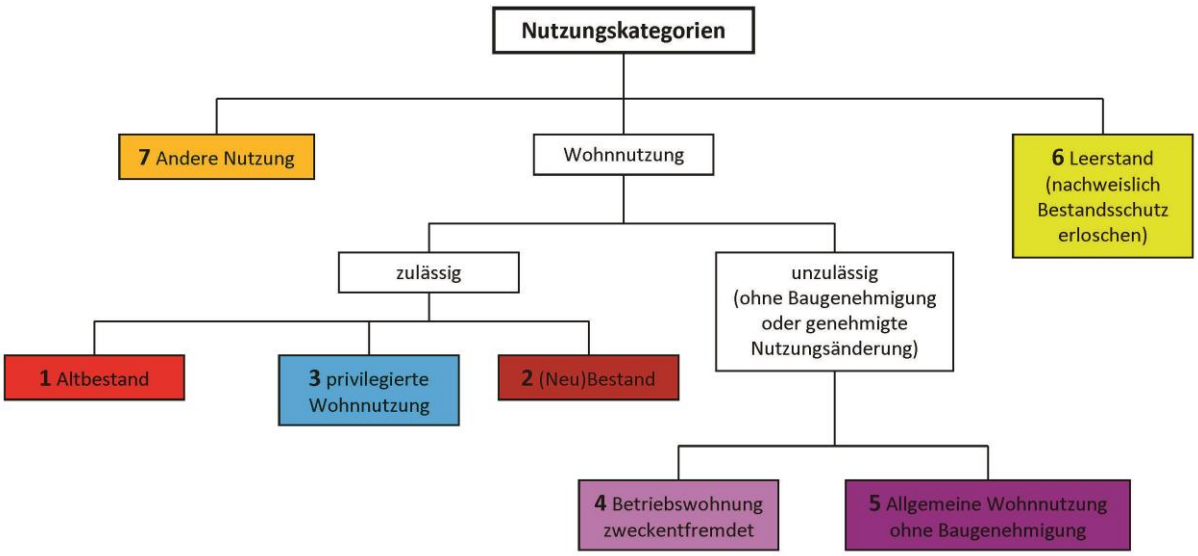


Abb. 4: Kategorisierung der Verdachtsfälle auf Wohnnutzungen im Plangebiet

Es wurde unterschieden zwischen den im Gebiet zulässigen Wohnnutzungen:

1. *Altbestand (wie z.B. die gründerzeitliche Bebauung mit kontinuierlich ausgeübter Wohnnutzung oder frühere Betriebswohnungen, deren Betriebsbindung bereits zu dem Zeitpunkt erloschen war, als das BauGB für die neuen Länder verbindlich wurde),*
2. *Neubestand (nicht betriebsgebundene allgemeine Wohnnutzungen, die auf der Grundlage des BauGB eine Baugenehmigung aufweisen),*
3. *Privilegierte Wohnnutzungen (Betriebswohnungen mit Betriebsbindung),*

sowie den im Bestand des Gebietes gegenwärtig unzulässigen Wohnnutzungen:

4. *Zweckentfremdete Betriebswohnungen (i.d.R. Betriebswohnungen, die während der wirtschaftlichen Umbrüche der 1990er Jahre ihre Betriebsbindung verloren haben, z.T. länger oder periodisch leer standen und – unter Nichtbeachtung der Bestimmungen des BauGB – ohne Antrag auf Nutzungsänderung ungenehmigt als Wohnungen hergerichtet worden sind. Die Unzulässigkeit dieser Nutzungen wurde in der Regel erst im Rahmen der hier beschriebenen städtebaulichen Analyse offenbar) und*
5. *Allgemeine Wohnnutzungen ohne Baugenehmigung (Wohnnutzungen, die einer Baugenehmigung bedurft hätten).*

Nutzungen, die sich nicht in die Kategorien 1 bis 5 einordnen ließen, wurden entweder der Kategorie 6 (Leerstand) oder der Kategorie 7 (andere Nutzung) zugeordnet.

Privilegierte Wohnnutzungen der Kategorie 3 können in den GEe- und GE-Teilgebieten weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden. Rechtsgrundlage ist § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Auch die Nutzungen nach Kategorie 7 (keine Wohnnutzung) können im GE fallweise weiterhin zulässig sein, sofern es sich um Nutzungen handelt, die sich in ein GE einfügen.

In Bezug auf die Kategorie 6 (erloschener Bestandsschutz / Leerstand) ist das Kriterium der Zulässigkeit an sich irrelevant. In diesen Fällen liegt überhaupt keine Bestandsnutzung mehr vor.

Die Nutzungen der Kategorien 1 und 2 werden mit der Festsetzung von Bauflächen gemäß §§ 8 und 9 BauNVO langfristig unzulässig. Das ist immer genau dann der Fall, wenn die Nutzung endgültig aufgegeben wird und ihr damit Bestandsschutz erlischt.

Die beiden verbleibenden Nutzungskategorien 4 (zweckentfremdete Betriebswohnungen) und 5 (allgemeine Wohnnutzung ohne Baugenehmigung) sind bereits im Bestand unzulässig. Diese Tatsache ist in den betroffenen Einzelfällen erst durch die Datenerhebung im Rahmen des Planverfahrens offenbar geworden. **Die betroffenen Nutzungen werden also nicht erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgrund der Festsetzung des Baugebietes als GE unzulässig, sie sind es bereits jetzt.**

Bestandschutz im Plangebiet als freie nichtprivilegierte Wohnnutzung (ohne Betriebsbindung) haben daher künftig allein die Wohnnutzungen der Kategorien 1 (Altbestand) und 2 (Neubestand).

Im Rahmen der Gebietsgliederung wird planerisch angestrebt, möglichst viele dieser Bestandswohnnutzungen in einer geeigneten Gebietskategorie zusammenzufassen. Umsetzen lässt sich dieser Ansatz aber nur im Bereich der westlichen Reideburger Straße, weil hier die

Dichte der Wohngebäude (ausgeübtes Wohnen und Wohngebäudeleerstand) ausreichend hoch ist, um die Festsetzung eines Mischgebietes zu begründen (s. Abb. 1). Gleichzeitig gelingt es mit dieser Festsetzung, künftigen Konflikten um vier von fünf im Plangebiet ungenutzt leer stehenden Wohngebäuden vorzubeugen, indem in diesem Teilgebiet ein Wiederaufleben der Wohnnutzungen legalisiert wird.

Der östliche Bereich der Delitzscher Straße mit einer ansatzweise gründerzeitlichen Bebauungsstruktur, die grundsätzlich auch für Wohnen geeignet ist, wird im Gegensatz zur westlichen Reideburger Straße gegenwärtig aber überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt, so dass ein Mischgebietscharakter hier nicht mehr gegeben ist.

In allen anderen Fällen handelt es sich um weitgehend isolierte Einzelnutzungen in einem von Gewerbe, z.T. aber auch von Gewerbebrachen geprägten Umfeld, das insgesamt ca. 200 ha groß ist.

Für die Berechnung der Schallemissionskontingente sind die internen Immissionsorte (IO) unerheblich, d.h. sie wirken nicht auf das Ergebnis der normgerecht optimierten Verteilung der Kontingente ein. Die DIN 45691 kennt keine internen Immissionsorte.

Das ist auch folgerichtig, da es im allgemeinen Fall der Bauleitplanung, der Ausweisung von Neubaugebieten, als Planungsfehler anzusehen wäre, wenn innerhalb eines Gewerbegebietes besonders störempfindliche Nutzungen zugelassen würden, wie das bei Wohngebäuden der Fall ist. Weil das Berechnungsverfahren im Rahmen der DIN 45691 ohnehin aufwendig und wenig anschaulich ist, wurde im Rahmen der Erstellung der DIN ein solcher – ohnehin zu vermeidender Fall – nicht in die Normierung aufgenommen.

In Bestandsgebieten, wie dem Plangebiet, kann es jedoch zu genau einer solchen nicht normierten Situation kommen. Dann muss eine städtebauliche Bewertung vorgenommen werden, die sich auf eine – soweit wie möglich belastbare - schalltechnische Untersuchung stützen muss.

Dabei ist zunächst der Schutzanspruch der erfassten internen IO, d.h. im hier vorliegenden Fall, der Status der im Plangebiet untersuchten Nutzungen zu bewerten. Eine Übersicht über die Lage der internen IO bietet die Abbildung 1, während in ihr Status, d.h. die Zuordnung der Nutzung zu einer der eingangs beschriebenen Kategorien 1 bis 7 in der Anlage 3 tabellarisch erfasst ist.

Die erfassten zulässigen Wohnnutzungen (Kategorien 1 und 2) sind, sofern sie sich nicht im MI-Teilgebiet an der westlichen Reideburger Straße befinden, als eingestreute singuläre gebietsuntypische Nutzung in einem Gewerbegebiet anzusehen. Das wird auch deutlich in der Kartendarstellung (Abb. 1).

Da sie das sie umgebende Gewerbegebiet nicht prägen - dazu liegen sie vereinzelt oder manchmal auch paarweise insgesamt viel zu weit auseinander, ohne unmittelbaren räumlichen Bezug zueinander – sind sie als interne Gemengelagen im Sinne der TA Lärm aufzufassen. Diese kennt nicht nur die Gemengelage an der Grenze zweier benachbarter Baugebiete, sondern auch den Fall der einzelnen Nutzung, die sich das umgebende Baugebiet nicht einfügt.

Der gegenseitige Anspruch auf Rücksichtnahme verschiebt sich in diesem Fall deutlicher als in den Gemengelagen zwischen zwei unverträglichen Baugebieten zu Lasten der gebietsfremden Einzelnutzung, auch wenn diese weiterhin Anspruch auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse hat.

Abb. 5: Schematische Darstellung der IRW für die internen Immissionsorte (IO).

Planerisch besteht ein nicht lösbarer Konflikt zwischen den mit dem Gebietserhaltungsanspruch verbundenen Rechten der Gewerbetreibenden auf die weitere Ausübung ihres Gewerbes, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Dynamik immissionsrechtlicher Betriebsgenehmigungen, und den Schutzrechten der störempfindlichen Nutzung, und dem Schutz der bestandsgeschützten Wohnnutzungen.

Als planerischer Ansatz für das Plangebiet wurde eine sehr moderate Erhöhung des IRW für den Nachtzeitraum um + 1 dB(A), bezogen auf den IRW eines Mischgebietes, angesetzt. Da ein MI der Unterbringung von Wohnen dient und eine Erhöhung der Schallimmissionspegel um + 1 dB(A) gerade im Bereich der Hörschwelle liegt, ist davon auszugehen, dass die nächtliche Ruhephase gewährleistet ist.

Als IRW für den Tageszeitraum wurde eine Erhöhung des IRW für ein Mischgebiet um + 3 dB(A) angesetzt. Das ist ungefähr die Mitte zwischen den Werten eines MI und eines GE und liegt um 2 dB(A) deutlich unter den IRW, die für privilegierte Wohnnutzungen, wie z.B. Betriebswohnungen, zulässig sind.

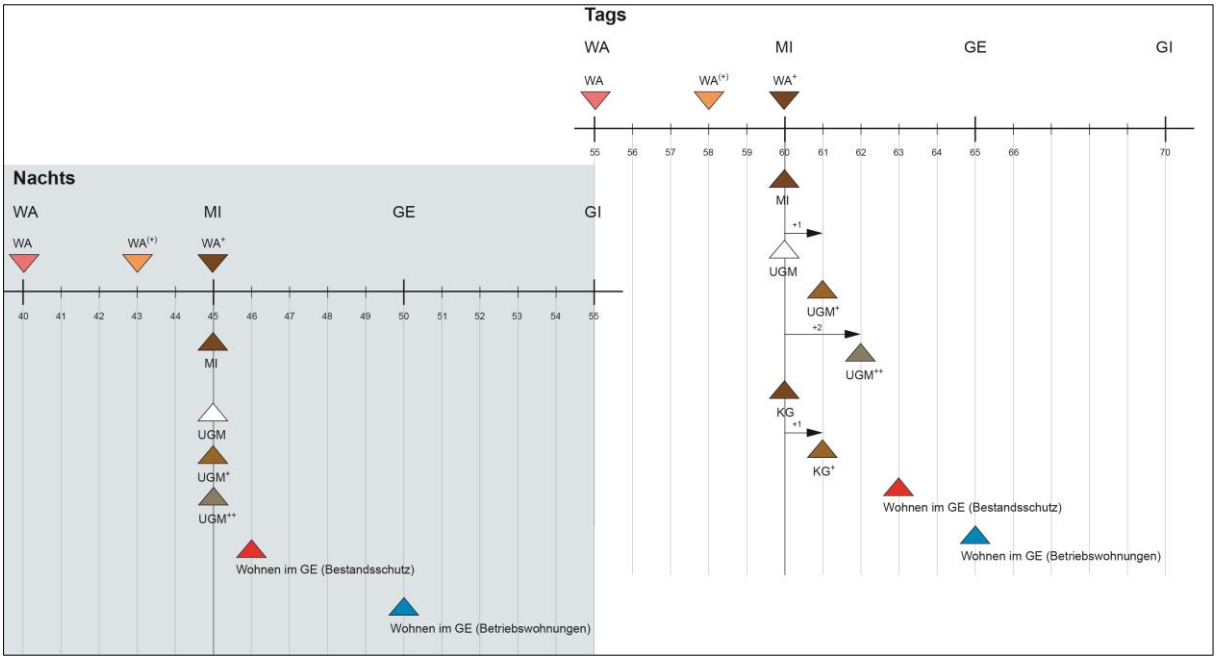


Abb. 6: Vergleich der mittels Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm abgeleiteten IRW für verschiedene Gemengelagen mit den IRW für Wohnen im Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI).

Die Darstellung in Abb. 6 zeigt, dass im Plangebiet deutlich zwischen dem Tages- und dem Nachtzeitraum differenziert wird. Anstelle einer einheitlichen Anhebung um z.B. + 2 dB(A) für beide Zeiträume, wird versucht, insbesondere dem nächtlichen Ruhebedürfnis der Wohnnutzungen entgegenzukommen und dies im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots im Tageszeitraum zugunsten der gewerblichen Nutzungen zu kompensieren.

Da außerhalb der GI- und GIe-Flächen, entsprechend der Grundzüge der Planung, die Ansiedelung von eher klein- und mittelständischen Betreiben im Plangebiet angestrebt wird, die erfahrungsgemäß weniger Gebrauch von der Möglichkeit der Schichtarbeit machen, sollte auf die oben beschriebene Weise ein fairer Interessenausgleich gewährleistet werden. Dort, wo im Bestand größere Nachtkontingente benötigt werden, wurde aber das erforderliche Kontingent bereitgestellt. Das war möglich, indem mittels der DIN-normierten Optimierungsrechnung entsprechende Randbedingungen vorgegeben wurden.

Für die privilegierten Wohnnutzungen im GE (Betriebswohnungen), die als ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ein Teil des GE sind, ist kein Zwischenwert zu bilden. Für diese Nutzungen gelten die IRW in einem GE von 65/50 dB(A) tags/nachts.

Gleiches gilt für das im Gebiet vorhandene Beherbergungsgewerbe (Grenzstraße Nr. 35). An den betreffenden IO (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) gelten die IRW für ein GE von 65/50 dB(A) tags/nachts. Die Grenzwerte für Schlafräume in Beherbergungsbetrieben beziehen sich auf die DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ und gelten für die Innenräume. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass es schalltechnischen Konsens ist, für ein angekippt geöffnetes Fenster eine Dämpfung von ca. -14 dB(A) anzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Dämpfung des Außenschalls sind für das Hotel Westfalia Innenpegel von ca. 35 dB(A) nachts erreichbar, was noch im sogenannten gesunden Schlafbereich liegt.

Im gleichen Schema wie in der Abbildung 2 werden in der Abbildung 5 die internen IO klassifiziert. Nur im Fall der derzeit im Plangebiet zulässigen allgemeinen Wohnungsnutzungen,

die mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Bestandschutz erhalten werden, war der auf die oben beschriebene Weise gebildete Zwischenwert anzusetzen. Alle anderen Fälle sind entweder Teil des eines GE oder eines MI oder bereits heute unzulässig.

Eine graphische Übersicht über die Abweichungen der, einzelnen Immissionsorten mittels Zwischenwertbildung zugeordneten, IRW gibt Abb. 6. Hier ist schnell erkennbar, dass für den Nachtzeitraum keiner der Zwischenwerte der externen IO die in einem MI zulässige Grenze überschreitet. Damit wird nachgewiesen, dass die Nachtruhe in der gesamten Umgebung des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im Tageszeitraum wird lageabhängig in feinen Abstufungen zwischen den verschiedenen externen ebenso wie zwischen den internen Immissionsorten differenziert. Am weitesten überschreitet mit + 3 dB(A) der Zwischenwert für das Bestandswohnen in den GE-Teilgebieten des Plangebietes den in einem MI zulässigen IRW.

Das Plangebiet wurde gemäß DIN 45691 kontingentiert. Die Emissionskontingente wurden, gemäß der Berechnungsvorschrift nach DIN, allein in Bezug auf die Einhaltung der IRW an den externen IO bestimmt.

Mittels Zonierung, d.h. abnehmenden Kontingenten in Richtung des Gebietsrandes, konnte die Kontingentierung, unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen, für das Gesamtgebiet optimiert werden.

Im Ergebnis dieses Ansatzes können den GE-Teilflächen in der Regel Kontingente von 58 dB/m² bis zu 62 dB/m², in Einzelfällen sogar bis 63 dB/m² (Tankstellen, sowie Fa. Papenburg) im Maximum sogar 65 dB/m² (Fa. Papenburg) zugeordnet werden.

Diese Emissionskontingente sind für die Festsetzung von Gewerbegebietsflächen ausreichend. Dort, wo der Bestand es nötig macht, lassen sich selbst die erforderlichen GIe- bzw. GI-Flächen festsetzen. Aus gewerblicher Sicht wäre aber die Festsetzung insgesamt höherer Kontingente anzustreben.

Für gewerbliche Bauflächen ist in den gesetzlichen Vorschriften und technischen Regelwerken keine Mindestkontingentierung vorgegeben. Es ist aber planerisch stets geboten, Gewerbegebiete nur dann festzusetzen, wenn dort das von § 8 BauNVO vorgegebene Nutzungsspektrum angesiedelt werden kann. Im Plangebiet ist das im Allgemeinen durchaus der Fall. Dabei ist aber zu beachten, dass dies, laut Schallgutachten, in bestimmten Randlagen nicht uneingeschränkt der Fall ist. In diesen Randgebieten war es planerisch geboten, eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festzusetzen.

Dies zeigt aber auch, dass das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost – bedingt durch seine in die städtische Siedlungsfläche eingebettete Lage – in Bezug auf die im Gebiet zulässige Nutzungsintensität bzgl. Schallemissionen deutlich limitiert ist. Diese Beschränkung ergibt sich bereits aus der erforderlichen Rücksichtnahme auf angrenzende Gebiete mit Schutzanspruch.

Insgesamt lassen sich die Planungsziele: Sicherung des Gewerbebestands und Revitalisierung der brachliegenden Gewerbeflächen mit Hilfe der beschriebenen Kontingentierung im Grundsatz erreichen. Gleichzeitig finden die Belange der störsensiblen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, wie auch im Gebiet selbst, ausreichend Beachtung. Jede Festsetzung von Schallemissionskontingenten unterhalb der vom Schallgutachten er-

rechneten Optimierung in Bezug auf die relevanten externen Immissionsorte würde aber den im Aufstellungsbeschluss formulierten Grundzügen der Planung deutlich entgegenstehen.

Nicht maßgeblich gemäß DIN 45691 für die Begrenzung der Schallemissionskontingente sind – wie weiter vorn beschrieben – die internen Immissionsorte (IO). Dennoch genießen die im Gebiet zulässigen allgemeinen Wohnnutzungen auf der Grundlage ihres Bestandsschutzes weiterhin Schutzansprüche, auch gegen Schallimmissionen.

Zwecks Überprüfung der Einhaltung dieser Schutzansprüche wurden die zugehörigen maximalen Immissionspegel L_{IP} für die internen IO, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergeben können, berechnet. Diese Immissionspegel L_{IP} werden verglichen mit den eingangs beschriebenen Immissionsrichtwerten für die internen IO. In diesem Fall stellen diese IRW jedoch nicht eine Art Immissionsgrenzwerte dar, wie im Fall der externen IO, denn in den Berechnungsvorschriften der DIN 45691 sind interne IO nicht maßgeblich.

In den folgenden städtebaulichen Betrachtungen werden die IRW der internen IO daher im Sinne von Orientierungswerte (siehe Abb. 5 und 6) herangezogen. Ausgangspunkt dieser Betrachtung ist die festgesetzte Kontingentierung, die ausschließlich mit Bezug auf die externen IO berechnet wurde. Da diese Kontingentierung auch die Gemengelagen zwischen Plangebiet und Umgebung berücksichtigt, stellen die so berechneten Schallemissionskontingente das Maximum der im Gebiet festsetzbaren schalltechnischen Nutzungsintensität dar.

Werden die so bestimmten maximal zulässigen Schallemissionen im Plangebiet, gemeinsam mit der Vorbelastung aus der Umgebung, als Schallquellen angesetzt, ergibt sich an keinem der internen IO eine Überschreitung der eingangs, im Wege der Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm Nr. 6.7, für freie Wohnnutzungen bestimmten IRW von 63 dB(A) tags. Im Gegenteil, die maximalen Immissionspegel L_{IP} unterschreiten in den meisten Fällen die zugehörigen IRW um ca. 1 bis 5 dB(A).

In 20 von insgesamt 76 untersuchten Immissionspegeln wird der angesetzte Zwischenwert (63 dB(A)) um mehr als 3 dB(A) unterschritten. In diesen Fällen sind die Immissionspegel sogar kleiner als 60 dB(A), also kleiner als der IRW eines Mischgebietes. In 13 weiteren Fällen beträgt die Unterschreitung des Zwischenwerts 2 dB(A), in 23 weiteren Fällen 1 dB(A) und in den restlichen 20 Fällen wird der Wert von 63 dB(A) eingehalten.

In einer Variante der schalltechnischen Untersuchung zum Vorentwurf wurden den Grundstücken, die zu zulässigen nichtprivilegierten Bestandswohnungen gehören, keine Schallemissionskontingente zugeordnet. Dies entspricht dem Bestandsfall, dass auf dem betreffenden Grundstück eine Wohnnutzung ausgeübt wird. In diesem Fall wird der oben angesetzte Immissionsrichtwert von 63 dB(A) sogar um 2 bis 7 dB(A) unterschritten. In Einzelfällen werden unter diesen Umständen selbst Immissionspegel von nur 55 dB(A) erreicht (gerundet auf ganze dB).

Zukünftig ist aber auch denkbar, dass an einem Wohnhaus schallemittierende Haustechnik installiert wird - z.B. eine Luftwärmepumpe) - die zu einer Lärmbelastung des Bestandswohnens führt, welche aber vom eigenen Grundstück ausgeht. Solche Sonderfälle wären aber nicht dem umgebenden Gewerbe und damit den planerischen Festsetzungen anzulasten.

Die derzeitigen Wohngrundstücke können nicht ohne eine nachgewiesene Kontingentierung bleiben, weil sonst ihre gewerbliche Nachnutzung ausgeschlossen oder zumindest erschwert wäre. Dies wurde im Entwurf berücksichtigt.

Zum Umgang mit den beiden ungenehmigten Wohnnutzungen im Plangebiet (Reideburger Straße Nr. 44 und Delitzscher Straße Nr. 53) ist anzumerken, dass die Möglichkeit einer Legalisierung dieser Wohnnutzungen ernsthaft geprüft wurde.

In allen Fällen wurde - im Rahmen eines Anhörungsverfahrens - den Eigentümern seitens der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit eingeräumt, durch Vorlage einer Baugenehmigung oder geeigneter Nachweise den Status einer im Bestand zulässigen nichtprivilegierten Wohnnutzung herzustellen. Im Fall der Otto-Stomps-Straße Nr. 43 konnte dieser Nachweis geführt werden, so dass sich die Zahl unzulässiger Wohnnutzungen auf zwei verringerte.

Deren Legalisierung wäre prinzipiell auf zwei Wegen möglich: Mittels Festsetzung des Gebietes als Mischgebiet oder mittels Fremdkörperfestsetzung.

Die Option einer Festsetzung von weiteren Mischgebieten ist bereits eingangs diskutiert worden. Dass diese Option nicht ausgeschlossen wurde, zeigt der Umgang mit den Wohnnutzungen (unter Einschluss der leer stehenden Wohngebäude) an der Reideburger Straße, westlich der Grenzstraße. Diese Option war sowohl im Fall der Reideburger Straße Nr. 44 als auch der Delitzscher Straße Nr. 53 nicht anwendbar, da es sich im ersten Fall um eine isolierte Einzelnutzung handelt und im zweiten Fall auch die Nachbarschaft zur zulässigen Wohnnutzung Nr. 57 keine gebietsprägende Wirkung entfaltet. Auch die Option einer Ausdehnung des Mischgebietes an der Reideburger Straße nach Osten ist nicht anwendbar, weil die Grenzstraße eine Zäsur darstellt.

Die Option der Fremdkörperfestsetzung zieht aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes das Erfordernis nach sich, sämtliche im Bestand zulässigen Wohnnutzungen ebenfalls als Fremdkörper festzusetzen. Es wäre nicht vertretbar, eine bzw. zwei singuläre Wohnnutzungen, die im Gebiet ungenehmigt ausgeübt werden, mittels Fremdkörperfestsetzung besserzustellen als die genehmigten Bestandswohnnutzungen.

Da diese Nutzungen, für sich betrachtet, ihre Umgebung nicht prägen, sie aber insgesamt so über das Plangebiet verteilt sind, dass ihre dauerhafte Verfestigung als Wohnnutzung geeignet ist, das langfristig angestrebten Planungsziel eines innerstädtischen Gewerbestandortes erheblich zu stören – ein Grund sind die dynamischen Betreiberpflichten des Gewerbes – schließt sich auch diese Option unter Beachtung des primären Planungsziels aus.

In Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen wird angestrebt, dass auf lange Sicht im Plangebiet die Möglichkeit bestehen soll, nichtprivilegierte Bestandswohnungen durch gewerbliche Nutzungen ersetzten zu können.

Darüber hinaus besteht im speziellen Fall der Reideburger Straße Nr. 44 noch das Problem, dass auf drei von vier Seiten des Wohngebäudes der nächtliche Immissionsrichtwert von 46 dB(A) teilweise deutlich überschritten wird. Auf der Südseite, in Richtung des GIe-Teilgebietes nördlich der Delitzscher Straße (Druck- und Verlagshaus der Mitteldeutschen Zeitung sowie Großlogistiker Finsterwalder) beträgt der Schallimmissionspegel sogar 48,1 dB(A). Damit ist der hier als Orientierungswert angesetzte Immissionsrichtwert von 46 dB(A) um +2,1 dB(A) deutlich überschritten, bezogen auf die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet, wo Wohnen unbedenklich ist, sogar um +3,1 dB(A). Wäre die betreffende Nutzung Teil des Gewerbegebietes (z.B. eine Betriebswohnung oder ein Beherbergungsbetrieb) läge keine Überschreitung vor. Da es sich aber hier um eine freie Wohnnutzung handelt, die frei vermietbar ist, kann eine Überschreitung des nächtlichen IRW eines Mischgebiets um mehr als 3 dB(A) nicht zugelassen werden, ohne die mit der Festsetzung als Fremdkörper verbundenen Schutzansprüche signifikant zu verletzen.

Die einzige Planungsalternative in diesem Fall, eine Reduzierung der Schallemissionskontingente im südlich angrenzenden GIe-Teilgebiet, ist nicht umsetzbar, weil dann der Fall eintreten könnte, dass die dann festzusetzenden Schallemissionskontingente die Festsetzung des Gebietes als GIe nicht mehr zulassen. Dann wäre möglicherweise aber auch die Entwicklung und damit evtl. verbunden die weitere Existenz der in diesem GIe-Teilgebiet zulässigen – für die Stadt Halle sehr wichtigen – gewerblichen Nutzungen in Frage gestellt.

In Abwägung zwischen dem Einzelinteresse zweier nicht genehmigter Wohnnutzungen und den möglichen Folgen für bedeutende genehmigte gewerbliche Nutzungen kann von der Option einer Fremdkörperfestsetzung nicht Gebrauch gemacht werden.

- ***Die Wohnnutzung in der Delitzscher Straße Nr. 74 – ein Sonderfall***

Im Rahmen der Bestandsermittlung wurde auf dem Flurstück 821, Flur 2, Gemarkung Büschdorf, unter der Adresse Delitzscher Straße Nr. 74 eine allgemeine Wohnnutzung ermittelt, für die nach Prüfung durch die Bauaufsicht eine Genehmigung vorliegt.

Diese singuläre Wohnnutzung befindet sich an der Delitzscher Straße im Bereich der nördlichen Grundstückszufahrt zum Betriebsgrundstück der Firma ABB, die dort ein Großtransformatorenwerk im gewachsenen Bestand betreibt. Entsprechend der im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungsziele hat die Sicherung des Weiterbestandes und der Entwicklungsfähigkeit eines der letzten im Stadtgebiet verbliebenen Industriebetriebe eindeutig Priorität im Konflikt mit einer im Altbestand vorhandenen singulären Wohnnutzung.

Im Fall dieser Wohnnutzung werden durch die gewerblichen Schallimmissionen die eingangs beschriebenen (per Zwischenwertbildung bestimmten) Immissionsrichtwerte (IRW) für singuläre nichtprivilegierte Wohnnutzungen im Gewebegebiet überschritten, besonders deutlich im Nachtzeitraum. In diesem Zeitraum werden Immissionspegel von 51,5 bzw. 52,4 dB(A) an der Nord- bzw. Ostfassade erreicht. Damit ist zwar noch nicht die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreicht oder überschritten, aber eine ausreichende nächtliche Ruhephase bei geöffnetem oder angekippten Fenster ist nicht mehr möglich. Dies ist auch der Grund, warum in allen GIe- und GI-Teilgebieten Betriebswohnungen nicht zugelassen werden.

Hier befindet sich jedoch eine zulässige allgemeine Wohnnutzung ohne Betriebsbindung in einer im Bestand vorgefundenen Gemengesituation. Durch die Planung selbst wird der Konflikt zwischen den Nutzungen nicht herbeigeführt. Die Planung ist aber auch nicht imstande, den bestehenden Konflikt kurzfristig zu lösen. Dieses Beispiel verdeutlicht noch einmal sehr gut, warum im Plangebiet auch keine Fremdkörperfestsetzung Wohnen getroffen werden kann.

Als Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wäre die Wohnnutzung in der Delitzscher Straße Nr. 74 dauerhaft im Plangebiet zulässig. Aufgrund der dynamischen Betreiberpflichten müsste der angrenzende Industriebetrieb – trotz Festsetzung der Fläche seines Betriebsgrundstückes als GI – sich mit jeder Novellierung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der nachgeordneten Verordnungen und Regelwerke an die aktualisierten Schutzansprüche dieses Fremdkörpers in einem Industriegebiet anpassen. Das widerspräche aber fundamental den im Aufstellungsbeschluss formulierten Grundzügen der Planung, insbesondere auch deshalb, weil auf diese Weise der bestehende Konflikt langfristig verfestigt würde.

Die gewerblich verursachten Schallimmissionen vor den Fenstern der Delitzscher Straße Nr. 74 erreichen dennoch nicht den Bereich der unmittelbaren Gesundheitsgefährdung.

Dieses ist aber der Fall für die Verkehrslärmbelastung (Straße und Straßenbahn). Die Verkehrslärmimmissionen für die Delitzscher Straße sind in der Abbildung 7 dargestellt.

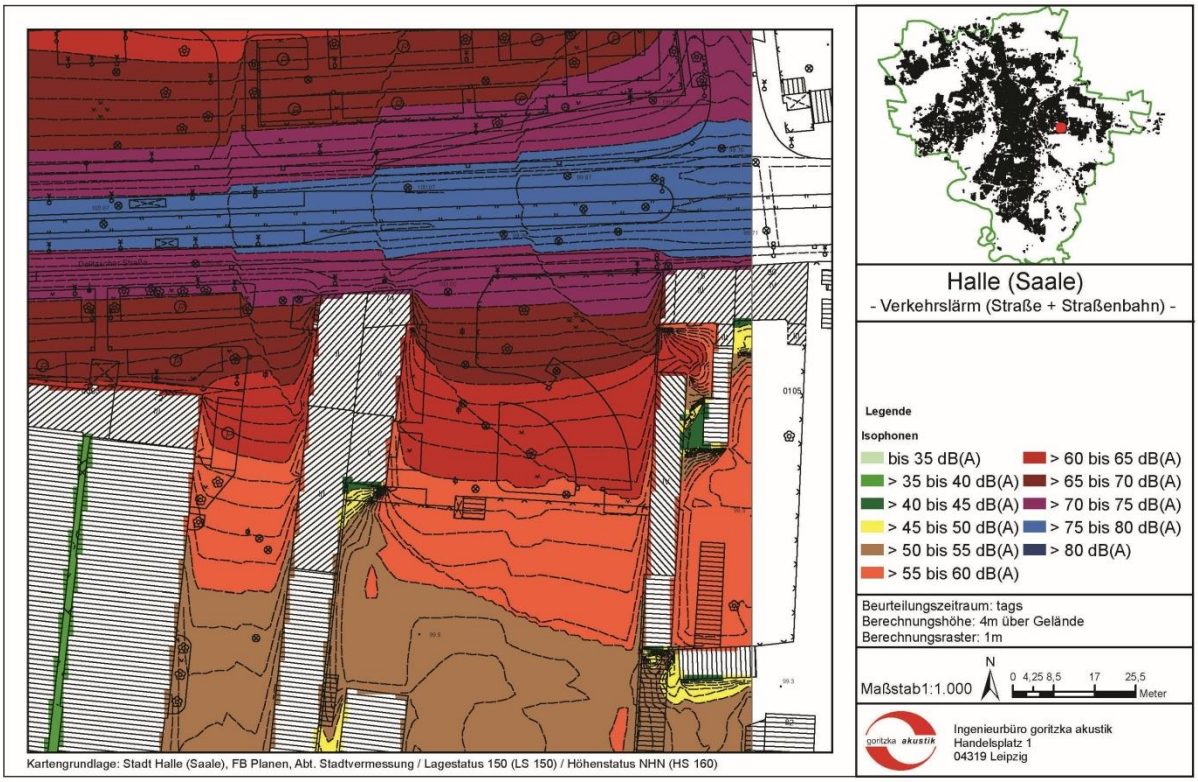


Abb. 7: Vom Straßenverkehr verursachte Schallimmissionen am Standort Delitzscher Straße Nr. 74. Quelle: Lärmaktionsplan der Stadt Halle (Dezember 2014)

Im Bereich der Nord- und auf Teilen der Ostfassade überschreiten die Verkehrslärmimmissionen die Grenze zur Gesundheitsgefährdung. Daher liegt eine Überdeckung im Sinne der TA Lärm vor. In diesem Fall brauchen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm (hier die IRW-Zwischenwerte: 63/46 dB(A) tags/nachts für Wohnen im GE) nicht eingehalten zu werden.

Das betreffende Gebäude ist – allein schon aufgrund der Belastung durch die verkehrsbedingten Lärmimmissionen – nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Es besitzt nur eine Nord- und eine Ostfassade, die beide unmittelbar den Immissionen der Delitzscher Straße ausgesetzt sind. Das möglicherweise erforderliche Einschreiten der zuständigen Immissionsschutzbehörde zur Vermeidung der Gesundheitsgefährdung einer genehmigten Wohnnutzung durch Verkehrslärm kann vom aktuellen Bebauungsplanverfahren nur angestoßen werden. Über die nötigen Maßnahmen zur Durchsetzung der Schutzansprüche der Wohnnutzung gegenüber der vorhandenen Verkehrslärmbelastung entscheidet die zuständige Immissionsschutzbehörde außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die vorhandene Wohnnutzung nicht stärker beeinträchtigt als durch die Bestandssituation. Aufgrund dieser vorgefundenen Situation, d.h. der Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung durch den Verkehrslärm in Verbindung mit der Tatsache, dass keine Möglichkeit besteht, durch eine Änderung der Orientierung der Wohn- und Ruheräume oder durch andere Maßnahmen (Veränderung der Straße) die bestehende Situation zu ändern, ist eine Fremdkörperfestsetzung hier nicht möglich und auch nicht geboten, trotz der Tatsache, dass diese Wohnnutzung genehmigt ist.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich ein möglicher Planungsschaden nur auf die Differenz des Bodenwertes für eine isolierte Wohnnutzung in einem intensiv gewerblich/industriell geprägten Umfeld - in Verbindung mit dem unmittelbaren Einfluss gesundheitsschädlichem Verkehrslärms - und des Bodenwertes für eine gewerbliche Nutzung in einer für eine gewerbliche Nutzung hervorragend erschlossenen Umgebung mit perfekter Verkehrsanbindung beschränken würde. Selbst wenn dieser Fall eintreten sollte, wäre fraglich, ob überhaupt eine Wertminderung des Grundstückes eintreten würde.

- ***Zusammenfassung:***

Die dem Entwurf zum Bebauungsplan zugrunde gelegte Variante der Schallemissionskontingentierung ist ausgewogen bezüglich der Gegenseitigkeit des Rücksichtnahmegebots, indem auch die Belange der Wirtschaft Berücksichtigung finden. In ausführlicher Einzelfallabwägung wurden, mittels Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm Nr. 6.7, die jeweiligen lagespezifischen Besonderheiten jedes IO in einer schalltechnischen Gemengelage beachtet.

Das Ergebnis dieser DIN-gerechten Kontingentierung zeigt, dass die so bestimmte optimale Verteilung der Schallemissionskontingente an den Orten zulässiger Bestandswohnungen nur zu Schallimmissionen im Plangebiet führt, die in der Regel den zugehörigen Zwischenwert des IRW - hier 63 dB(A) für den Tageszeitraum - unterschreiten. In der überwiegenden Zahl der Fälle wird dieser Zwischenwert sogar deutlich unterschritten. Dies gilt in noch stärkerem Maße, wenn auf den Wohngrundstücken selbst kein Schall emittiert wird, also immer dann, wenn die Wohnnutzung noch nicht durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt ist.

Das Ausmaß der Unterschreitungen der IRW für die genehmigten (d.h. für die zulässigen internen) Wohnnutzungen signalisiert aber auch, dass die Höhe der zu vergebenden Emissionskontingente fast ausschließlich von den Lage und dem Schutzanspruch der externen IO bestimmt wird. Die zulässigen internen Wohnnutzungen wirken sich daher nicht noch zusätzlich limitierend auf die Höhe der gewerblichen Emissionskontingente aus.

Eine Ausnahme davon stellt die genehmigte Bestandswohnnutzung in der Delitzscher Straße Nr. 74 dar. Hier bewirkt die Nähe zu den im Bestand vorhandenen Industriebetrieben eine Überschreitung auch der IRW für ein Gewerbegebiet, d.h. nicht einmal eine Betriebswohnung darf an diesem Standort zugelassen werden.

An diesem Beispiel lässt sich zeigen, dass sich die Lage einer Wohnnutzung im Plangebiet, insbesondere ihre räumliche Nähe zu intensiv lärmemittierenden Betrieben, die im genehmigten gewerblichen Bestand vorhanden sind, sehr negativ auf die jeweiligen Immissionen am Ort des Wohnens auswirken kann. Im erwähnten Fall, der Delitzscher Straße Nr. 74, muss der o.g. Zwischenwert für das Wohnen im Plangebiet jedoch nicht eingehalten werden, weil hier eine Überdeckung durch Verkehrslärm im Sinne der TA Lärm vorliegt.

Ungünstig verhalten sich auch die Lärmimmissionen am Standort der ungenehmigten Wohnnutzung in der Reideburger Straße Nr. 44. Die Überschreitungen der IRW-Zwischenwerte für den Nachtzeitraum betreffen hier alle vier Fassaden. Die Überschreitung des zugehörigen Zwischenwertes von 46 dB(A) an der Südfassade beträgt über 2 dB(A). Eine nichtprivilegierte Wohnnutzung hat erheblich größere Schutzansprüche, insbesondere in Bezug auf die nächtliche Ruhephase, als eine privilegierte Wohnnutzung, wie z.B. eine Betriebswohnung. Der für eine dauerhafte freie Wohnnutzung als noch angemessen eingeschätzte Zwischenwert von 46 dB(A) wird hier so deutlich überschritten, dass diese Überschreitung in einer künftigen Abwägung nicht toleriert werden kann. Damit wäre eine Festsetzung als Fremd-

körper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nur dann möglich, wenn die Emissionskontingente des südlich angrenzenden GIe-Teilgebietes, die diese Immissionen verursachen, reduziert würden. Da für diese Teilgebiete ohnehin nur relativ geringe Schallemissionskontingente[19] festgesetzt werden konnten, ist dieses Vorgehen ausgeschlossen, wenn die grundsätzlichen Planungsziele erreicht werden sollen. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, die unzulässigen Wohnnutzungen als Fremdkörper festzusetzen.

Eine charakteristische Besonderheit des Plangebietes besteht darin, dass nicht nur (nach BauNVO unvereinbare) Nutzungen z.T. unmittelbar aneinander grenzen (Gemengelagen i. S. der TA Lärm) sondern dass sich in Einzelfällen solche unvereinbaren Nutzungen auch im Plangebiet vermischen.

Aus dieser Herangehensweise ergeben sich für den größten Teil der Gewerbegebiets-(GE)-Teilflächen Emissionskontingente von ca. 55 dB/m². Bestandsbetriebe, die bereits jetzt ein höheres Emissionskontingent beanspruchen, konnten mit 58 bis maximal 62 dB/m² berücksichtigt werden.

[19] Die dort festgesetzten Schallemissionskontingente sind für die Bestandsbetriebe und ihre Entwicklung ausreichend. Diese Betriebe fügen sich aufgrund bestimmter Eigenschaften ihres Immissionsverhaltens nicht mehr in ein GE ein, wie z.B. die Halloren-Schokoladenfabrik (Geruchsemmissionen). Weil die Schallemissionskontingente nicht für allgemeine industrielle Nutzungen ausreichen, konnten nur eingeschränkte Industriegebiete (GIe) festgesetzt werden. Aber auch in den GIe muss, aus Gründen der Gebietswahrung, ein Mindestmaß an Schallemissionskontingenten festgesetzt werden, welches GIe-typische Nutzungen zulässt. Schallemissionskontingente, die kaum Nutzungen zulassen, wie sie für ein ausgeprägtes Gewerbegebiet typisch sind, wären dem Gebietscharakter nicht angemessen. Daher stünde eine Absenkung der GIe-Schallemissionskontingente zugunsten singulärer Wohnnutzungen den Grundzügen der Planung entgegen.

7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

7.7.1 Kennzeichnungen (9 Abs. 5 BauGB)

Besonders zu kennzeichnende Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind - abgesehen von den Flächen, unter denen der Bergbau umgeht - im Plangebiet nicht bekannt. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten) sind im Plangebiet nicht bekannt.

7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)

Eine wichtige nachrichtliche Übernahme hat sich aus der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zum Vorentwurf ergeben. Im Planteil A sind die Flächen, unter denen Bergbau umgeht, nachrichtlich übernommen. Dargestellt ist im Planteil die äußere Umgrenzung der Fläche. Der vollständige Inhalt der Stellungnahme wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

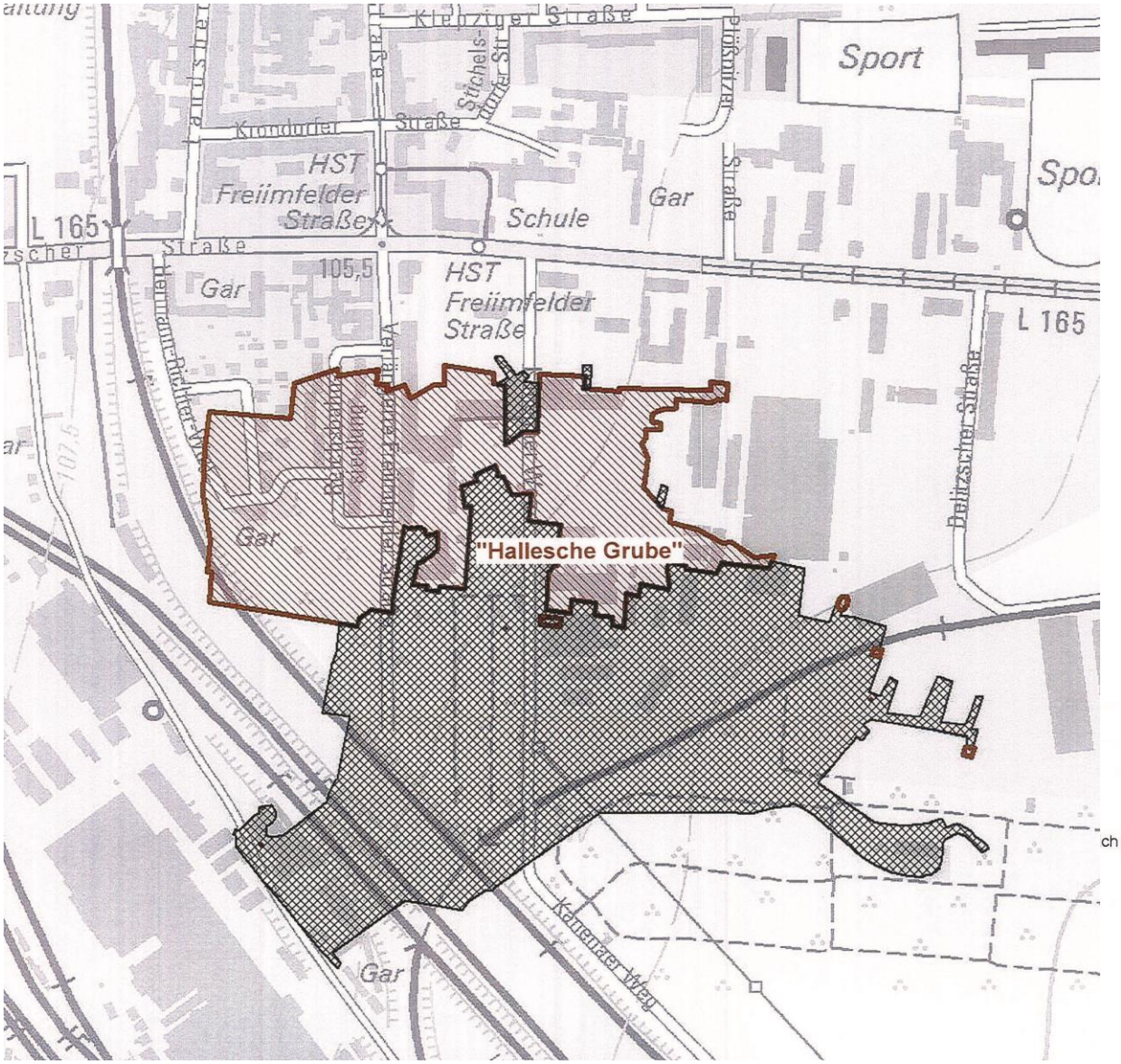


Abb. 8: Flächen, unter denen Bergbau umgeht (Quelle: Stellungnahme des LA f. Geologie und Bergwesen)

Weiterhin nachrichtlich übernommen werden die Grenzen der Planfeststellungsbereiche der Delitzscher Straße (nach Straßenbahnrecht) sowie der Grenzstraße (Planfeststellungsbereich Europachaussee (HES) – Grenzstraße, 3. Bauabschnitt) nach Straßenrecht.

Nachrichtlich übernommen werden auch die Bahnanlagen. Da die Bahnübergänge über die Straßen in der Trägerschaft der Deutschen Bahn AG liegen und in diesem Sinn ebenso wie die Bahnanlagen selbst gewidmete Bahnverkehrsflächen darstellen, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen ebenfalls nachrichtlich zu übernehmen sind, sind diese Flächen als Bahnflächen dargestellt, wobei die Straßenbegrenzungslinie durchläuft. In beiden Fällen ist die nachrichtliche Übernahme zum Verständnis der Bebauungsplanung notwendig.

Die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebietes wird nachrichtlich als Biotop nach § 30 BNatSchG übernommen.

8. Flächenbilanz

8.1 Bauflächen

Die Bilanz überbaubarer Flächen wird durch den einfachen Bebauungsplan nicht verändert.

8.2 Verkehrsflächen

Über die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen hinaus werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

8.3 Grünflächen

Die Fläche des Postsportplatzes (Flurstück 19/86, Flur 6, Gemarkung Halle) von 29.177 m² ist im Flächennutzungsplan zwar als Grünfläche mit Versorgungsfunktion (Sportplatz) dargestellt, faktisch sind moderne Sportanlagen aber Bau- und keine Grünflächen (wegen der Bodenversiegelung durch Nebengebäude und – zunehmend – durch Kunstrasen).

Mit der Überplanung als GE-Teilgebiet geht damit kein Stadtgrün sondern allenfalls eine funktionale Rasenfläche verloren, wobei der bestehende Sportplatz durch die getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert wird. Die gewerblichen Nutzungsalternativen bestehen - ungeachtet der Darstellung im Flächennutzungsplan - bereits jetzt.

Die Überplanung der Grün- und Verkehrsfläche vor dem Verwaltungsgebäude der Firma Papenburg (Flurstück 164, Flur 18, Gemarkung Halle) als GE-Teilgebiet führt zu einem möglichen Verlust von ca. 6.300 m² Stadtgrün, jedoch nicht als direkte Folge der Planung. Auch im Bestand hätte die Firma Papenburg das Vorfeld ihres Verwaltungsquartiers überbauen können.

Für die Überplanung auch dieser Teilfläche als Gewerbegebietsfläche spricht, dass sie (zusammen mit dem Rest der Betriebsfläche der Firma Papenburg) erst im Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans durch ein Votum des Stadtrates dem Bebauungsplangebiet hinzugefügt wurde. In den vom Stadtrat beschlossenen Planungszielen wird eine mögliche Erhaltung dieser Grünfläche nicht erwähnt. Auch die Alternative, dieses Flurstücks im Aufstellungsbeschluss aus dem Bebauungsplangebiet auszugrenzen, wurde nicht umge-

setzt. Demzufolge ist im Bebauungsplanverfahren zunächst vom Auftrag des Stadtrates auszugehen, auch für diese Teilfläche die Option einer gewerblichen Entwicklung zu sichern.

Würde die private Fläche im Gegensatz dazu als Grünfläche festgesetzt, entstünden dadurch, dass dann eine mögliche bauliche Nutzung dieser Fläche definitiv ausgeschlossen wird, mit großer Wahrscheinlichkeit Entschädigungsansprüche seitens der Stadt Halle gegenüber der Eigentümerin, der Firma Papenburg.

Darüber hinaus war diese Fläche bereits im Vorentwurfsstadium als Gewerbegebietsfläche festgesetzt und wurde so im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgehängt. Für die Rechtsposition der Firma Papenburg bedeutet das gegebenenfalls Einspruchsmöglichkeiten gegen einen unabgestimmt geänderten Entwurf.

8.4 Andere

Andere Flächen sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und werden auch nicht festgesetzt.

8.5 Zusammenfassung - Numerische Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche [m²]**	**Fläche [ha]**	**Anzahl**
Kleingartenanlagen	15.710	1,6	2
Sportfläche	49.607	5,0	2
Gewerblich genutzte Fläche	1.685.853	168,4	562
Grünfläche	6.420	0,6	131
Straßenverkehrs- /Bahnfläche	146.700	14,7	285
Summe	**1.902.290**	**190,2**	**852**

9. Planverwirklichung

Der Bebauungsplan Nr. 155 schafft kein neues Baurecht, das über den Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB hinausgeht. Vielmehr sichert diese Bauleitplanung den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe und regelt – soweit das im Bestand möglich ist – die Konflikte zwischen den störenden und den störempfindlichen Nutzungen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zwischen dem Plangebiet und der Umgebung.

Die weitere Entwicklung wird sich evolutionär, vom Bestand ausgehend, entwickeln. Der Unterschied zur Situation ohne Bauleitplanung ist der, dass sich die künftige Entwicklung städtebaulich geordnet vollziehen wird.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

Diese Bauleitplanung schafft die rechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung der vor Ort tätigen Betriebe und darüber hinaus für die dringend notwendige Revitalisierung von Gewerbebrachen.

Letzteres nützt nicht nur der Wirtschaftskraft der Stadt Halle sondern auch der Natur und dem Klimaschutz, weil nicht anstelle der revitalisierten Gewerbeflächen andernorts Flächen auf der sogenannten grünen Wiese versiegelt werden.

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)

Die Anwohner der Nachbarschaft werden vor ungeordneten Entwicklungen im Plangebiet geschützt, indem ihre immissionsschutzrechtlichen Belange ermittelt und durch geeignete Festsetzungen geschützt werden (z.B. flächenbezogene Schallemissionskontingente, Ausschluss von Störfallanlagen und Anlagen nach 4. BImSchV, Anlage 1, deren Störgrad im Regelbetrieb sich in das, in die städtischen Siedlungsflächen integrierte Gewerbegebiet nicht einfügt).

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)

Die Belange der Baukultur werden von der Planung nicht berührt.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Umweltbericht ausführlich betrachtet.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Revitalisierung des Bestandsgewerbegebiets soll für solche Betriebe sowohl langfristige entwicklungsperspektiven im Gebiet eröffnen als auch die Ansiedlung weiterer Betriebe befördern. Langfristig verspricht sich die Stadt Halle von diesem Vorgehen eine Erhöhung der Gewerbesteuereinnahmen in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die übergeordneten Ziele der halleschen Stadtentwicklung für den Bebauungsplan Nr. 155 sind:

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

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Belange des Verkehrs werden von der Planung nicht berührt.

10.6 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

10.7 Belange des städtischen Haushaltes

10.7.1 Direkte haushaltrelevante Aufwendungen

Das Bebauungsplanverfahren schließt an eine Reihe von investiven Maßnahmen an und sichert die regelgerechte Verwendung von früher eingesetzten Fördermitteln (Infrastrukturprogramm Halle-Ost, Ausbau der Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost [HES]).

Aus dem Bebauungsplan selbst ergeben sich direkt keine Aufwendungen für den städtischen Haushalt.

10.7.2 Risikoabschätzung bzgl. möglicher Schadensersatzansprüche

Im Rahmen der immissionsrechtlichen Begutachtung des Plangebietes und seiner Umgebung wurde – insbesondere im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung – dafür Sorge getragen, dass die getroffenen Festsetzungen eine weitere Ausübung bestandsgeschützter (Wohn)-Nutzungen nicht so weit beeinträchtigen, dass Schadenersatzansprüche auf der Grundlage des § 42 BauGB entstehen können.

Dort, wo eine Häufung solcher Nutzungen (unter Beachtung auch leer stehender Wohngebäude) als gebietscharakterverändernd in Richtung Mischgebiet eingeschätzt werden konnte, wurde deshalb dem veränderten Gebietscharakter durch die entsprechende Festsetzung eines (gegliederten) MI Rechnung getragen. Das ist der Fall im Bereich der Reideburger Straße, westlich der Grenzstraße.

Die gleiche Festsetzung war für die im Gebiet genehmigen, aber vereinzelt ausgeübten, sonstigen (d.h. nichtprivilegierten) Wohnnutzungen jedoch nicht möglich, insbesondere wegen des Gebots der Beachtung des Gebietserhaltungsanspruchs als Gewerbegebiet.

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes in die Siedlungsfläche der Stadt Halle limitieren die externen störempfindlichen Nutzungen, die an das Plangebiet angrenzen, die zulässigen Schallemissionen im Gebiet so weit, dass an den überprüften internen Wohnstandorten eine Wohnnutzung aber auch weiterhin ausgeübt werden kann. Wie dem Abschnitt über dem Immissionsschutz entnommen zu entnehmen ist, sind die hinzunehmenden Beeinträchtigungen weit von der relevanten Schwelle jeder Gesundheitsgefährdung entfernt.

Komforteinbußen der ausgeübten Wohnnutzungen sind dennoch nicht auszuschließen, diese wären aber darauf zurückzuführen, dass mit der Revitalisierung brachgefallener Gewerbeflächen in der Regel der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, in dem diese Wohnungen ursprünglich errichtet worden sind. Da es sich um sonstige Wohnnutzungen handelt, die in ein gewachsenes Gewerbegebiet eingestreut sind, waren diese Wohnungen nie mit einem höheren Wohnkomfort verbunden und aufgrund des Gebietserhaltungsanspruches war auch nicht mit einer Komfortverbesserung zu rechnen.

Aufgrund der, auf wirtschaftliche Strukturanpassungseffekte im Gebiet der Neuen Bundesländer nach 1990 zurückzuführenden, überdurchschnittlichen Zahl an Betriebsaufgaben und der entsprechenden Schwierigkeiten der Grundstückseigentümer, die gewerblich genutzten Flächen weiterhin ausreichend mit geeigneten Betrieben und Anlagen auszulasten, hat sich

im Plangebiet eine, z.T. durch gewerbliche Unternutzung geprägte, Situation entwickelt, wie sie im Aufstellungsbeschluss als Planerfordernis beschrieben ist.

Nach stadtplanerischer Einschätzung hat sich der Gebietscharakter an den Standorten der, durch die aktuelle Bauleitplanung überplanten, sonstigen genehmigten Wohnnutzungen bisher nicht von einem Gewerbegebiet mit eingestreuten Gemengesituationen in ein Mischgebiet verändert. Deshalb ist davon auszugehen, dass die immissionsrechtliche Gesamtsituation der bestandsgeschützten Wohnnutzungen sich durch die getroffenen Festsetzungen im Vergleich zum Status quo nicht wesentlich und im Vergleich zum Status quo ante (bis 1990) überhaupt nicht verschlechtern wird.

Separat ist aber die Situation der beiden, im Rahmen der Bestandserfassung als ungenehmigt bewerteten Wohnnutzungen einzuschätzen. Es handelt sich um die Wohnnutzungen Reideburger Straße Nr. 44 sowie Delitzscher Straße Nr. 53.

Eine Legalisierung mittels Festsetzungen des Bebauungsplans wäre nur mittels Fremdkörperfestsetzungen nach § 10 BauNVO möglich. Eine solche Festsetzung stünde wiederum den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen, Ausschlussbereiche für das Wohnen festzusetzen, entgegen, denn auf diese Weise würde das Wohnen im Gewerbegebiet planerisch sogar verfestigt, was sich wiederum schädlich auf die bereits eingesetzten Fördermittel (Infrastrukturprogramm Halle-Ost) auswirken könnte. Außerdem sind gerade an diesen beiden Wohnstandorten Überschreitungen der mittels Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm gebildeten nächtlichen Immissionsrichtwerte für die im Bestand vorhandenen nichtprivilegierten Wohnungen zu verzeichnen.

Aus den o.g. Gründen können diese beiden Nutzungen keinen Bestandsschutz erhalten. Dies ist aber nicht das Ergebnis der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern der baurechtlichen Bewertung der Ist-Situation. Mit einer - nicht absolut auszuschließenden - Änderung dieser baurechtlichen Bewertung, könnten eine oder beide Nutzungen dennoch künftigen Bestandsschutz erlangen.

Dies wäre dann der Fall, wenn im Zuge einer juristischen Prüfung die eingangs dargelegte Bewertung ihres Status als ungenehmigt ausgeübte Wohnnutzung revidiert werden müsste. Erst in diesem Fall wäre zu prüfen, ob die Überschreitungen der nächtlichen Schallimmissionen, insbesondere auf der Südseite der Reideburger Straße Nr. 44 zu entschädigungsrelevanten Beeinträchtigungen der nächtlichen Ruhe führen könnten.

Eine vorweggenommene Absenkung der fraglichen Immissionen wäre nur zu Lasten der ohnehin eher knappen Emissionskontingente von südlich und östlich gelegenen Bestandsbetrieben möglich und ließe sich nicht zu Gunsten einer ungenehmigten gebietsfremden Nutzung begründen. Im Gegenteil könnten solche Festsetzungen gerade Schadenersatzansprüche seitens des betroffenen Gewerbes begründen.

10.7.3 Zusammenfassung

Direkte Aufwendungen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans definitiv nicht.

Aufwendungen für mögliche Gerichtskosten sind jedoch nicht unwahrscheinlich, da mit einer Anfechtung der Untersagungen ungenehmigter Wohnnutzungen zu rechnen ist. Diese Untersagung ist aber bauordnungsrechtlich und damit unabhängig vom Bebauungsplan geboten. Insofern sind mögliche Aufwendungen nicht durch das Bebauungsplanverfahren verursacht.

Selbst wenn die Unzulässigkeit einer oder beider betroffenen Nutzungen vor Gericht erfolgreich bestritten werden sollte, ergäben sich daraus noch keine unmittelbaren Schadenersatzansprüche. Auch als Bestandsnutzung wären die Schallimmissionen an beiden (un)genehmigten Nutzungen als unterhalb des Niveaus der Gesundheitsgefährdung zu bewerten, d.h. privilegierte Wohnnutzungen wären hier durchaus zulässig. Allenfalls könnte eine größere Rücksichtnahme seitens der Umgebung für den Zeitraum gefordert werden, über den die Bestandsnutzung ausgeübt wird.

Insgesamt würde sich ein möglicher Schadensersatz auf die Differenz zwischen den Bodenwerten „Wohnen im Gewerbegebiet“ und „gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet“ beschränken. Angesichts des relativ geringen Wohnwertes von Bestandswohnungen in Gewerbegebieten ist das finanzielle Restrisiko für den Haushalt der Stadt Halle als gering einzuschätzen.

Umweltbericht, Teil B

Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB

Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele verfolgt:

Darstellung von gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung

Erweiterung des Mischgebietes entlang der westlichen Reideburger Straße

Um die berechtigten Schutzansprüche interner störempfindlicher Nutzungen (Bestandswohnen) sowie externer störempfindlicher Nutzungen (Wohnen und Kleingärten) planungsrechtlich abzusichern, wird das Plangebiet in Teilflächen gegliedert, für die jeweils angepasst Schallemissionskontingente festgesetzt werden, die sich aus dem wechselseitigen Rücksichtnahmegebot ableiten.

1.2 Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. … Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Die geplante Entwicklung des Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34, bauleitplanerisch abgesichert.

Aufgrund der Gleichzeitigkeit der beiden Planverfahren ermöglicht der Gesetzgeber eine Abschichtung hinsichtlich der durchzuführenden Umweltprüfung. Das BauGB verweist zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen in § 2 Abs. 4 explizit darauf, dass die Umweltprüfungen bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Für die Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34 ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich, ebenso für den Bebauungsplan Nr. 155. Im Fall des Bebauungsplans Nr. 155 beschränken sich die Festsetzungen in erster Linie darauf, die Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Mittels Schallemissionskontingentierung nach DIN 45691 wird eine Konfliktbewältigung bezüglich der Lärmemissionen innerhalb des Plangebiets sowie zwischen

Plangebiet und Umgebung angestrebt. Des Weiteren werden Regelungen zur Beschränkung des Einzelhandels getroffen.

1.3 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die gesetzlichen Ziele des Umweltschutzes zu beachten, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verankert sind:

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Als weitere Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu beachten:

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.
Als weitere Fachgesetze wurden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) berücksichtigt. Die wesentliche zu berücksichtigende Zielaussage ist der Schutz, die Erhaltung, Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

Des Weiteren wird auf die unter Pkt. 4.1 und 4.2 des städtebaulichen Teils dieser Begründung genannten Vorgaben verwiesen, die im Rahmen der Planung ebenfalls beachtet wurden.

1.3.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet liegt inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und wird im Westen, Süden und z.T. im Osten abschnittsweise von Kleingartenanlagen gesäumt. Insbesondere die Kleingartenanlagen am südwestlichen Rand des Plangebietes stellen, als Teil einer im Erläuterungsbericht (Beiplan) zum Flächennutzungsplan dargestellten Frischluftschneise, ein raumbedeutsames Element dar.

Darüber hinaus sieht der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) von 1997 in diesem Bereich - zwischen dem Bebauungsplangebiet und den Bahnanlagen im Südwesten - eine fußläufige Verbindung von der Ostseite des Hauptbahnhofs bis zum Freizeit- und Erholungszentrum auf Hufeisensee vor.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Plangebietsflächen werden im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt, dieses gilt auch für die beiden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Kleingartenanlagen. Diese sind auch in der Kleingartenkonzeption der Stadt Halle (Saale) von 2013 als Umstrukturierungsflächen aufgrund ihrer für Erholungszwecke ungünstigen Lage zum Rückbau vorgeschlagen. Die umliegenden Gartenanlagen außerhalb des Geltungsbereiches sind dagegen im Flächennutzungsplan auch als Kleingartenanlagen und gehören nach der Kleingartenkonzeption zu den Erhaltungsbereichen.

Die als Anlage für sportliche Zwecke genutzte Fläche an der nordwestlichen Ecke der Kreuzung Grenzstraße / Delitzscher Straße wird in ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans von der Darstellung „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ zu gewerbliche Baufläche einbezogen. In diesem Fall begründet sich die Anpassung des Flächennutzungsplans in den geänderten Ansprüchen an Sportplätze. Genügten in der Vergangenheit in der Regel Rasen- und Ascheplätze, so ist es inzwischen Standard, auch Kunstrasenplätze vorzuhalten. Ein Kunstrasenplatz ist als bauliche Anlage auf einer als Grünfläche festgesetzten Fläche unzulässig. Da Anlagen für sportliche Zwecke in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig sind, wird der Weiterbetrieb des Sportplatzes durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Im Gegensatz zu einer Festsetzung als Sonderbaufläche erlaubt die gewählte Änderung des FNP eine größere Flexibilität der künftigen Nutzung.

Die mit Scherrasen und Gehölzgruppen bewachsene Freifläche östlich der Berliner Brücke ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, soll aber im Zuge der geplanten Änderung aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und fehlenden Bedeutung als Grünfläche für die Erholung als Gewerbefläche dargestellt werden.

1.3.3 Lärmaktionsplan der Stadt Halle vom Dezember 2014

Im Sinne der allgemeinen Grundsätze der Lärmaktionsplanung der Stadt Halle zeigt der Gewerbestandort Halle-Ost positive Auswirkungen. Es werden gewerbliche Bauflächen für eine Bündelung geräuschintensiver gewerblich/industrieller Nutzungen an einem geeigneten, insgesamt wenig störenden Standort rechtssicher angeboten.

Durch die Bündelung des gewerblichen Lieferverkehrs der am Standort ansässigen Betriebe über die zu diesem Zweck hergestellte Europachaussee (Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Hall-Ost: HES) wird der Innenstadtbereich verkehrlich entlastet, was im Sinne Lärmaktionsplanung die Lärmbelastung der innerstädtischen Wohnquartiere reduzieren soll.

Aufgrund der in die Siedlungsstruktur integrierten Lage des Plangebietes und der damit verbundenen Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann das Gewerbegebiet Halle-Ost einen Beitrag zur Reduzierung der innerstädtischen Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) während der Spitzenzeiten des Berufsverkehrs leisten, was ebenfalls zu einer Minderung der Lärm- und der Feinstaubemissionen beitragen soll.

1.3.4 Luftreinhalteplan Halle (Saale) vom Mai 2011

Durch die Bündelung von Lieferverkehren am Standort und auf der dafür vorgesehenen Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete Hall-Ost (HES), der Europachaussee, sollen Teile des gewerblichen Verkehrs aus der Innenstadt und damit aus der Umweltzone herausgezogen werden, weshalb dort eine Reduzierung der Feinstaub- und Stickoxidemissionen erwartet werden sollte.

1.3.5 Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung

Die Durchführung der Bebauungsplanung im Vollverfahren mit Umweltprüfung begründet sich nach § 3 BauGB wie folgt:

„… wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der nächsten Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a …, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird und

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen“

Da im Bebauungsplan eine Einschränkung der Zulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen vorgenommen wird, ist die Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht mehr rechtssicher gegeben. Daher muss auch keine Vorprüfung zur Feststellung, ob ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird, durchgeführt werden und kommt es auch nicht mehr darauf an, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der „Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes“ vorliegen.

- ***Prüfungsanforderungen Naturschutz und Landschaftspflege***

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Es gilt somit, die Auswirkungen der Planung auf Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen sind überwiegend nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies begründet sich in der Größe der als Bezug heranzuziehenden in der jeweiligen Umgebung vorhandenen Betriebsgrundstücke. Weitere Gewerbebrachen sind größtenteils bereits als Lager- und Abstellflächen versiegelt. Die Kleingarten- und Sportplatzflächen können angesichts der großflächigen baulichen Strukturen im Bestand ebenfalls als Baulücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils beurteilt werden, soweit sie nicht den Bebauungszusammenhang unterbrechen. Da der Bebauungsplan als einfacher und nicht als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird, muss die Frage, ob ein Bauvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt werden muss, im Bebauungsplan nicht abschließend geklärt werden. Aus städtebaulichen Gründen und für den Fall, dass Ausgleichserfordernisse nach § 35 BauGB entstehen könnten, wird den Erfordernissen des § 1 a BauGB Rechnung getragen und zur Eingriffskompensation ein pauschaler Ausgleich in Form von Baumpflanzungen festgesetzt.

- ***Prüfungsanforderungen Immissionsschutz***

Es ist zu prüfen, ob die immissionsschutzrechtlichen Belange nach § 50 BImSchG eingehalten werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen von in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- ***Umweltprüfung der umweltbezogenen Schutzgüter***

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und

Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab Folgendes:

Abschichtung: Im Parallelverfahren wird im Zuge der Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Inhalte sind entsprechend der unterschiedlichen Maßstabsebene und des abweichenden Geltungsbereiches untereinander abgestimmt, um Mehraufwand zu vermeiden.

Betroffene Schutzgüter: Aus einer überschlägigen Vorprüfung der Betroffenheit der Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass aufgrund der thematischen Ausrichtung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Betroffenheit beim Schutzgut Mensch aufgrund der Schallemissionen von gewerblichen und industriellen Nutzungen am größten ist. Da der B-Plan überwiegend allgemeine Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben trifft, selbst aber keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft nur in geringerem Maße betroffen.

Gutachten: Um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden und den immissionschutzrechtlichen Belangen nachzukommen, ist ein Schallgutachten zum Bebauungsplan erstellt worden. Für die Erforderlichkeit weiterer gesonderter Fachgutachten haben sich im Verfahren und auch nach Abfrage bei den sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Hinweise ergeben.

1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Bebauungsplangebiet Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum halleschen Innenstadtbereich im Stadtbezirk Halle-Ost zwischen den Bahnanlagen im Westen und der Europachaussee im Osten. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 190 ha auf und erstreckt sich über große Teile der drei Stadtviertel: Freiimfelde/Kanenaer Weg, Diemitz und Büschdorf.

Die im Bereich gelegenen Flächen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum und nur zu geringen Teilen, vorwiegend Straßen und Wege, im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

Am südwestlichen Rand des Plangebietes plant die Stadt Halle eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer vom Hauptbahnhof bis zum Freizeitzentrum Hufeisensee. Das ist in der Gestaltung der Kleingartenanlage am Kanenaer Weg mittel- und langfristig zu beachten.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Pflanzen

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in einem überwiegend gewerblich genutzten Bereich, der durch Versiegelung/Bebauung in sehr hohem Umfang in Anspruch genommen wird und anthropogen stark überprägt ist. Auf kleineren Teilflächen besteht eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen. Über 96 % des Plangebiets werden für Gewerbe-, Industrie-, Wohn-. und Straßen- und Schienenverkehrsflächen genutzt, Sport-und Grünflächen machen unter 4 % der Fläche aus. Im Bereich der Wohnnutzung sind einzelne Hausgärten vorhanden.

Teile der gewerblich genutzten Flächen (etwa 7 %) sind brachliegend und weisen Spontanvegetation in Form von Ruderalfluren und Gebüschen auf. Viele Brachflächen, die hohe Anteile von Flächenbefestigungen, Fundamentresten und Gebäuderuinen aufweisen, werden als Lagerflächen zumindest teilgenutzt. Die Brachflächen auf den Gewerbegrundstücken sind überwiegend strukturarm und mit artenarmen Dominanzgesellschaften und wenigen Sträuchern bewachsen, oft auch nur oberflächlich über versiegelten Platz- und Wegeflächen oder Fundamentresten. Ein kleinerer Teil der Brachflächen ist strukturrreicher mit ruderalen Gebüschen und Baumgruppen oder Siedlungsgehölzen vorwiegend aus nichtheimischen Pionierarten wie Eschen-Ahorn, Hybridpappel oder Robinie.

Biotop-/Nutzungstyp	**Fläche (ha)**	**Anzahl**
Kleingartenanlagen	1,6	2
Sportfläche	5,0	2
Gewerbliche Brachfläche, strukturarm	8,0	15
Gewerbliche Brachfläche, strukturreich	4,5	13
Gewerblich /baulich genutzte Fläche	155,9	534
Grünfläche	0,6	1
Straßenverkehrs- /Bahnfläche	14,7	285
Summe	**190,2**	**852**

Tab UB 1 Flächenverteilung der Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet

Eigenständige Grünanlagen sind im Gebiet nicht vorhanden. Lediglich gegenüber der Berliner Brücke befindet sich eine 0,6 ha große private Grünfläche. Die Fläche ist eine mit Scherrasen bewachse und vorwiegend randständig mit Bäumen überstellte private Grünfläche, die einem gewerblichen Verwaltungsbau vorgelagert ist. Die Bäume im nördlichen Teil der Fläche sind überwiegend als Baumersatzpflanzungen für Baumfällungen an anderer Stelle angelegt worden und damit zu erhalten.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Streuobstwiese, die zu erhalten ist.

Im Zuge der Umsetzung des Infrastrukturprogramms in Halle Ost wurden entlang der Hauptstraßen im Gebiet neue Bäume gepflanzt, insbesondere entlang Delitzscher Straße, Fiete-Schulze-Straße, Reideburger Straße und Otto-Stomps-Straße. Im Gebiet kommen einzelne nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützte Bäume bzw. Baumersatzpflanzungen vor. Entlang der Freiimfelder Straße und Berliner Straße wurden im Zusammenhang mit dem Neubau der Berliner Brücke als Ersatz 18 Straßenbäume gepflanzt. Kompensationsmaßnahmen finden sich auf dem Gelände des Landesamtes für Umweltschutz,

Im Plangebiet werden zwei private Sportanlagen auf ca. 5 ha betrieben. An der Delitzscher Straße/Ecke Grenzstraße befinden sich zwei sowie östlich der Otto-Stomps-Straße mit Scherrasen befestigte Fußballplätze, die randständig einzelne Bäume, vorwiegend Hybridpappeln, aufweisen.

Südlich der Reideburger Straße liegen die beiden nach Bundeskleingartengesetz geschützten Kleingartenanlagen Nr. 73 DB Kleingartenverein und Nr. 131 Am Klärwerk auf einer Fläche von zusammen etwa 1,6 ha. Diese sind vollständig von Gewerbeflächen umschlossen und haben keine landschaftliche Anbindung.

Tiere

Vor allem im Bereich der gewerblichen Brachflächen ist lokal das Vorkommen besonders geschützter Tierarten nicht auszuschließen, z.B. Fledermäuse in Gebäuderuinen oder Brutvögel und Reptilien. Über das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten liegen aber keine speziellen Hinweise vor. Eine allgemeine Kartierung auf Vorkommen, ohne dass eine aktuelle Investition im Hintergrund besteht, wäre bei diesem einfachen B-Plan wenig zielführend, zumal die Tierpopulationen einer hohen Dynamik unterliegen. Bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhaben sind die Grundstücksflächen auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten abzuprüfen, da die Artenschutzbelange unabhängig vom Bauplanungsrecht in jedem Falle gelten.

Biodiversität:

Naturnahe Strukturen sind im Gebiet fast gar nicht vorhanden, nur im Bereich der strukturreicheren Brachflächen kann, meist nur für einen begrenzten Zeitraum aufgrund der fehlenden Dauerhaftigkeit der Flächennutzung, eine etwas höhere Biodiversität auftreten.

Bewertung

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist insgesamt zu einem kleineren Teil als mäßig (Kleingärten, Hausgärten, Brachflächen, private Grünfläche) und zum überwiegenden Teil als gering (Sportplätze, Mischbebauung) bis sehr gering (Gewerbeflächen) einzuschätzen. Mit der Bebauungsplanaufstellung ist keine wesentliche Verschlechterung der Biotopstrukturen insgesamt zu erwarten, lokal wäre der Verlust der Kleingartenanlagen oder einzelner strukturreicher Brachen im relativen Vergleich als am erheblichsten einzustufen. In jedem Fall ist bei baulichen Maßnahmen, insbesondere bei der Inanspruchnahme von Brachflächen, die mögliche Betroffenheit des Artenschutzes zu beachten. Die Baumersatzpflanzungen im Planänderungsgebiet sind zu erhalten.

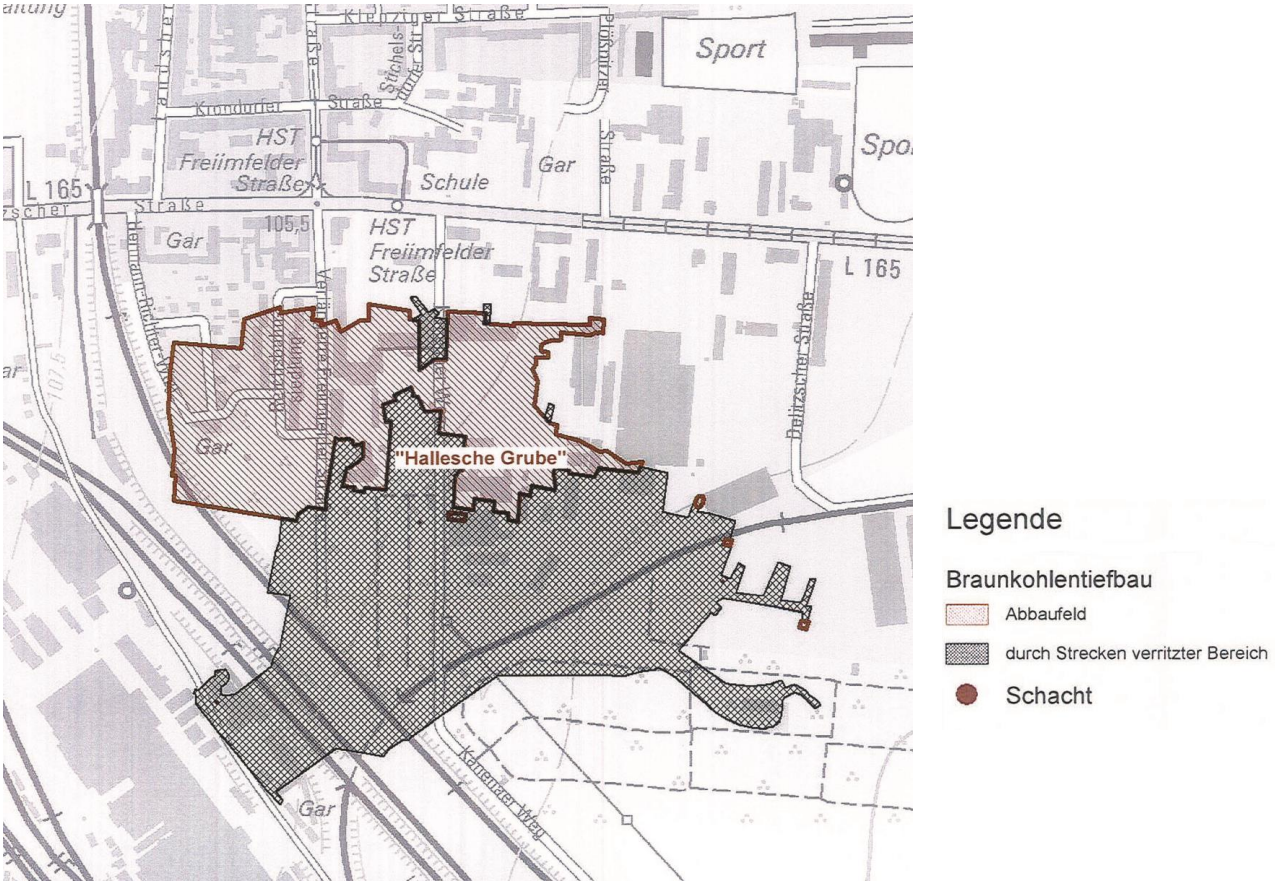
2.1.2.2 Naturräumliche Einheiten, geologische Zusammenhänge und Boden

Die Plangebietsflächen gehörten ursprünglich zum Halleschen Ackerland. Der tiefer gelegene ebene Ostteil mit der Reideniederung ist durch mächtige Tertiär- und Quartärsedimente über bedeckt und gehört dem westlichen Rand der Halle-Leipziger Tieflandsbucht an.

Die ursprünglichen Landschaften sind nachhaltig verändert und zählen inzwischen vollständig zu den Stadtlandschaften mit anthropogen überprägten Siedlungsböden. Die baulich genutzten Flächen sind vielfach über 80 bis 100 % überbaut oder versiegelt. Im Bereich der Kleingartenanlagen haben sich Hortisole mit höherem Humusanteil herausgebildet.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (Altlasten) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Besonders zu kennzeichnen sind Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Ausdehnung der ursprünglich bergbaulich genutzten Flächen zeigt die nachfolgende Abbildung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen. Im Nördlichen Teil ist das Abbaufeld, im südlichen der durch Strecken verritzte Bereich gekennzeichnet.



Abb°UB1 Flächen, unter denen Bergbau umgeht (Quelle: Stellungnahme des LA f. Geologie und Bergwesen)

Bewertung

Durch intensive Nutzung und Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist das natürliche Bodenprofil im Laufe der Jahrhunderte währenden Stadtentwicklung durch Tiefumbruch, Einbringen von großen Mengen organischer Substanz, Bauschutt, Asche und anderer Abfälle weitgehend zerstört. Die innerstädtischen Böden an Straßen und die Böden an den Ausfallstraßen sind hochgradig salzbelastet und dadurch verdichtet, da das Bodengefüge zerstört wurde. Eine ökologisch entscheidende Bodenveränderung wurde durch die Versiegelung der Böden mit Beton oder Asphalt bewirkt. Die wasserdichte Überdeckung unterbricht alle Austauschvorgänge und ökologischen Prozesse zwischen Gestein, Boden und Atmosphäre völlig. Infolge der Versiegelung heizen sich die Oberflächen bei Sonneneinstrahlung stark auf und geben die Wärme nur sehr langsam wieder ab.

Die anthropogen überprägten Böden sind nicht schutzwürdig. Die Flächen im Gebiet weisen insgesamt (bis auf die Grün- und Sportflächen) einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Auch viele Brachflächen weisen durch bauliche Vornutzung, unvollständige Abbrüche und Lagerung von Schuttmassen einen hohen Verdichtungs- und Befestigungsgrad auf. Im Gebiet ist aufgrund der gewerblichen und industriellen Vornutzung das lokale Auftreten von Altlasten nicht auszuschließen, woraus sich ein Sanierungsumfang ergeben kann.

2.1.2.3 Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neubildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Einschneidende Veränderungen des Wasserkreislaufes in Städten ergeben sich vorrangig durch die Versiegelung der Bodenoberfläche mit Folgen für Einsickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Der natürliche Abfluss wird durch überwiegend nicht offene Leitungen ersetzt. Der oberirdische Abfluss kann so stark und stoßartig zunehmen, so dass bei Starkniederschlägen in den Flüssen unterhalb der Großstädte Hochwasserwellen erzeugt werden. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung völlig unterbrochen, wodurch der Grundwasserspiegel unter den Siedlungen absinkt.

Bewertung

Da die derzeitige Nutzung der Flächen weitgehend den beabsichtigten Darstellungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, wird das Schutzgut in seinen Funktionen durch die Planänderung nicht erheblich beeinträchtigt. Eine mögliche weitere Versiegelung durch Überbauung der Sportplätze und der privaten Grünflächen ist aufgrund der insgesamt gestörten Verhältnisse für den Wasserhaushalt nicht mehr als erheblich einzuschätzen. Probleme können sich ggf. bei der Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers aufgrund begrenzter Leitungskapazitäten (Mischwasserkanäle) ergeben.

2.1.2.4 Luft, Klima

Klimatisch ist der Betrachtungsraum dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Die Jahresniederschläge schwanken zwischen 450 und 500 mm. Halle gehört somit zu den niederschlagsärmsten Regionen Deutschlands. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Das weist auf eine klimatische Übergangsstellung zwischen den niederschlagsarmen Leegebieten des Harzes und dem kontinental geprägten, niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Bucht hin. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 9 °C. Die niedrigsten Temperaturen werden im Januar mit durchschnittlich 0,2 °C und die höchsten im Juli mit durchschnittlich 18 °C erreicht.

Versiegelte Flächen und die großen Baumassen heizen sich bei sommerlicher Sonneneinstrahlung auf und speichern lange die Wärme. Selbst die Jahresmitteltemperaturen liegen in Halle um mehr als 1 K höher als in der nichtbebauten Umgebung. Bei Strahlungswetterlagen bilden sich über den großen Städten Wärmearchipel heraus, in denen die einzelnen Wärmeinseln durch Luftaufstieg wirksam werden. Es entstehen lokale Windsysteme, und es kommt häufiger zu Konvektionsniederschlägen.

Am Südrand des Plangebietes verläuft parallel zur Bahnstrecke Halle-Leipzig eine stadtbedeutsame Klimaleitbahn, die eine Belüftungsfunktion für die innere Stadt erfüllt.

Bewertung

Da die derzeitige Nutzung der Flächen den beabsichtigten Darstellungen des Bebauungsplanes zugrunde liegt, wird das Schutzgut in seinen Funktionen durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Die beiden Kleingartenanlagen im Plangebiet besitzen aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nur eine geringe Bedeutung für das Kleinklima, im Gegensatz zu den großflächigeren Kleingartenanlagen im Umfeld des Bebauungsplanes.

Die bahnparallele Klimaleitbahn ist empfindlich gegenüber weiteren Strömungshindernissen, freiwerdende Flächen in diesem Bereich sollten begrünt werden.

2.1.2.5 Landschaft/Naturbezogene Erholung

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Die vorherrschende gewerbliche Nutzung prägt das Landschafts- und Ortsbild, natürliche oder landschaftliche Elemente sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet muss durchquert werden zum Erreichen der weiter außerhalb liegenden Wohngebiete Dautzsch, Reideburg und Büschdorf und die angrenzenden Grünräume. Aus Richtung Innenstadt verläuft die wichtigste Radverbindung zum Erholungsraum Hufeisensee durch Delitzscher Straße und Grenzstraße.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Die Verletzlichkeit des Landschaftsbildes wird aufgrund der gewerblichen Vorprägung als sehr gering eingeschätzt. Die im Vergleich zum Gewerbeflächenkomplex anteilig nur kleinen Sport- und Grünflächen haben damit zwar eine lokale Bedeutung für das Ortsbild, eine mögliche Umnutzung in Teilen oder in Gänze würde den stark anthropogen geprägten Landschaftsbildcharakter aber kaum verändern.

Entlang Delitzscher Straße und Grenzstraße verlaufen gut ausgebaute Radwege, die allerdings entlang von für die Erholung unattraktiven Gewerbeflächen führen. Um die Erreichbarkeit des Erholungsraumes Hufeisensee attraktiver zu gestalten, ist eine kürzere bahnparallele Radwegeführung in Verlängerung des Kanenaer Wege entlang der Kleingartenanlagen anzustreben.

2.1.2.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familienfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion zu berücksichtigen.

Vorwiegend in den Mischgebieten ist relevante Wohnnutzung vorhanden, die durch die geänderte Darstellung gesichert werden soll. Als Erholungsnutzung im Gebiet ist nur die Nutzung der privaten Sportplätze (Fußball) und der beiden Kleingartenanlagen gegeben.

Bei den Gewerbeflächen sind die von diesen Gebieten ausgehenden Emissionen von besonderer Bedeutung. Daher kommt dem Immissionsschutz für die Bevölkerung ein besonders hohes Gewicht bei. Zum Schutz der Menschen vor unzumutbarer Lärmbelastung wurde ein spezielles Schallgutachten für das Bebauungsplangebiet erstellt.

Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 155 besonders zu beachten ist ein vorhandenes Gefahrstofflager (unterliegt der Seveso III-Richtlinie). Aus dem im Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan Nr. 155 beschlossenen Geltungsbereich wurde mittels Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ vom 25.06.2014 eine Teilfläche aus dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 155 herausgelöst. Wegen der Verflechtung der wechselseitigen Schallemissionen und –immissionen beider Bebauungspläne werden die erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen von ein und demselben schalltechnischen Gutachter durchgeführt und aufeinander abgestimmt.

Darüber hinaus wird die vorgesehene Nutzung „Sondergebiet Baumarkt“ als sensibel in Bezug auf Störfallbetriebe und –anlagen eingeschätzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die obere Immissionsschutzbehörde keine Einwände gegen die Planung zum Bebauungsplan Nr. 166 mit Bezug auf den gegebenen Abstand zwischen dem künftigen Baumarkt und dem Gefahrstofflager im künftigen Teilgebiet GI2 des Bebauungsplans Nr. 155 erhoben.

Der im Süden unmittelbar angrenzende Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße - Europachaussee (HES)“ ist rechtskräftig seit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 14.06.2012. Beide Bebauungspläne stehen in einem wechselseitigen Bezug zueinander, da der Bebauungsplan Nr. 146 insbesondere der Erweiterung und Arrondierung des im Bebauungsplangebiet Nr. 155 vorhandenen Logistikstandortes dient.

Aufgrund des – als Teil des Logistikstandorts errichteten – Gefahrstofflagers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146, sind Konflikte planerisch zu bewältigen, die sich aus möglichen störfallsensiblen Nutzungen in den Teilflächen des Plangebietes, die sich im Achtungsabstand zum Gefahrstofflager befinden, entwickeln können.

Bewertung

Das B-Plangebiet besitzt kein Potenzial für die Erholungseignung. Allerdings sind die Verbindungen entlang der Delitzscher Straße, Reideburger Straße und Fritz-Hoffmann-Straße von Bedeutung als Verbindung zwischen der inneren Stadt und den östlich gelegenen Wohngebieten Diemitz, Dautzsch, Büschdorf und Reideburg sowie zum Erreichen von Erholungsräumen, insbesondere Hufeisensee und Reideniederung.

Durch die vorherrschende gewerblich-industrielle Nutzung liegen Vorbelastungen hinsichtlich des Schalleintrags vor. Zudem wird das Plangebiet durch Hauptverkehrsstraßen geprägt, die zumindest im Randbereich zu einer Vorbelastung durch Lärm, Staub und Abgase führen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Basis einer Schallimmissionsprognose geprüft und durch Festsetzungen sichergestellt, dass von der Planung keine Beeinträchtigungen benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen ausgehen.

Grundsätzlich muss im Rahmen des Immissionsschutzes zwischen den verschiedenen Lärmarten (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Freizeitlärm) unterschieden werden, da nach geltender Rechtslage die Geräusche verschiedener Schallquellen (hier Gewerbe und Verkehr) nicht addiert werden (DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1).

Im Rahmen des Bebauungsplans sind grundsätzlich die Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 maßgebend. Wenn sich diese Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe dazu Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1: „In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, …“) kann von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden“. Von dieser Möglichkeit zur Abweichung von den ORW der DIN 18005 mach die Stadt Halle Gebrauch

Im vorliegenden Fall ist es, aufgrund diverser, im Bestand vorhandener Gemengelagen - sowohl zwischen dem Plangebiet und seiner Umgebung als auch innerhalb des Plangebietes selbst - sogar planerisch geboten. In diesem Zusammenhang werden nachgeordnete technische Regelwerke, in diesem Fall die TA Lärm und deren Immissionsrichtwerte (IRW), angewendet. Die TA Lärm regelt die Schutzansprüche sensibler Nutzungen, wie z.B. Wohnen, gegenüber schallemittierenden Nutzungen, wie z.B. Gewerbe, und ist damit geeignet, künftige Konflikte zwischen diesen Nutzungsarten zu verhindern sowie bestehende Konflikte zu lösen oder wenigstens zu mindern. Zur Gemengelagenproblematik wird auf den Punkt 7.6.3 der Begründung („Methodik der weitergehenden Untersuchungen auf der Grundlage der Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm für die Immissionsorte (IO) in Gemengelagen“) verwiesen.

Die TA Lärm regelt auch die Emissionen des anlagenbezogenen Verkehrs auf den Betriebsgrundstücken. Sie regelt nicht die Emissionen des Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrslärm). Das ist im vorliegenden Fall auch nicht erforderlich, weil der Bebauungsplan Nr. 155 keine Verkehrsflächen festsetzt, die nicht bereits im Bestand existieren. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden im Rahmen des vom Bund geförderten „Infrastrukturprogramms/Gewerbebestandsgebiete Halle-Ost“ im Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren erneuert und ertüchtigt. Das Bebauungsplanverfahren übernimmt lediglich die z.T. neu gebildeten aber im Bestand schon vorhandenen Begrenzungen der Straßenverkehrsflächen. Eine Änderung der Verkehrsströme im Plangebiet wird von der Planung nicht verursacht. Dies begründet sich darin, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab für Vorhaben im Plangebiet aufgrund des einfachen Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB bemisst.

Demzufolge bemessen sich die Schutzansprüche von Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes nur der Grundlage der TA Lärm, in Abhängigkeit von der Störempfindlichkeit des jeweiligen Gebietes.

Zur Bestimmung der Schutzansprüche sensibler Baugebiete ist eine Einstufung dieser Gebiete auf der Grundlage der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) benannten Gebietskategorien gemäß §§ 2 bis 11 BauNVO erforderlich. Dort, wo gemäß BauNVO in einem Gebiet unvereinbare Nutzungen in unmittelbar räumlichen Zusammenhang im Bestand existieren, liegt eine bauordnungsrechtliche Gemengelage vor, die keinem Gebiet gemäß BauNVO zugeordnet werden kann.

In einem solchen ungeordneten Gebiet ohne Kategorisierung nach BauNVO werden die Schutzansprüche jeder Nutzung im Einzelfall geprüft.

Ebenso ist zu verfahren, wenn Gebiete unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit direkt aneinandergrenzen, wie z.B. im westlichen Teil der Fritz-Hoffmann-Straße. Hier grenzt das Bestandsgewerbegebiet unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet. Solche Gemengelagen, wie sie auch in der TA Lärm beschrieben sind, werden ebenfalls für jeden Einzelfall bewertet.

Sämtliche vom Gutachter benannten relevanten Immissionsorte (IO) wurden im Rahmen einer städtebaulichen Analyse untersucht und - in Abstimmung mit der unteren Baugenehmigungsbehörde - hinsichtlich ihres Schutzanspruchs bewertet.

2.1.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Archäologische Bodendenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Hinweise auf weitere Kultur- und Schutzgüter gibt es nicht. Sollten bei Bodenarbeiten archäologische Funde im Plangebiet zu verzeichnen sein, ist dies der Unteren Denkmalsbehörde zu melden.

Bewertung

Das Gebiet ist bisher weder baugeschichtlich, noch historisch oder wissenschaftlich von besonderer Bedeutung.

2.1.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf die Schutzgüter als Teilsegmente des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Auf Wechselwirkungen innerhalb des Naturhaushalts wird bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Die stark anthropogen überprägten Bereiche wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Der hohe Versiegelungsgrad und die hohe Bebauungsdichte beeinträchtigen Boden-, Wasser- und Klimahaushalt.

Im Gebiet sind keine besonderen Wechselwirkungen festzustellen.

2.1.2.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

2.1.2.10 Weitere Schutzgebiete

Im Planänderungsgebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop, das nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen wird. Die Streuobstwiese liegt am Nordostrand des Plangebietes und ist zu erhalten.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der prägenden intensiven Vornutzung hat das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine sehr geringe bis geringe Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen. Im Gebiet vorkommende, nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) bzw. als Baumersatzpflanzungen geschützte Bäume sind zu erhalten, ebenso die nach § 30 BNatSchG geschützte Streuobstwiese.

2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

- ***Vorhabenunabhängiges Zielkonzept***

Im Plangebiet sollen die Baumalleen bzw. -reihen entlang der Hauptstraßen geschützt bzw. je nach Flächenverfügbarkeit erweitert werden. Die nach Baumschutzsatzung oder als Ersatzpflanzungen geschützten Bäume sind zu erhalten.

Entlang des südwestlichen Randes des Plangebietes ist ein Grünzug als Verbindung für Fuß- und Radfahrer von der Innenstadt über den Hauptbahnhof bis zum Erholungsraum Hufeisensee entlang von Kleingartenanlagen geplant.

- ***Vorhabenbezogenes Zielkonzept***

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in Halle-Ost verbindet sich kein grundlegend neues Entwicklungsziel für den Siedlungsraum. Der Bereich soll weiterhin vorwiegend gewerblich genutzt werden. Die bestehende Sportnutzung behält ihren Bestandsschutz, kann aber bei entfallendem Bedarf gewerblich umgenutzt werden. Die in Halle-Ost vorherrschenden gewerblichen Nutzungen werden durch die Planänderung gesichert, indem Fehlentwicklungen, insbesondere Wohnnutzung in Gewerbeflächen, entgegengewirkt wird. Umgekehrt wird der Bestandsfähigkeit der realen Wohnnutzung in der als Mischbaufläche vorgesehenen Teilfläche Rechnung getragen und vor unzumutbaren Schallemissionen geschützt.

Bei neuen gewerblichen Bauvorhaben soll ein Mindestmaß an Durchgrünung festgelegt werden zur Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und für die Attraktivität des Gewerbestandortes Halle-Ost. Verluste an Grünvolumen durch bauliche Eingriffe sollen somit gestalterisch in Form von Baumpflanzungen kompensiert werden.

2.2.2 Konfliktanalyse

- ***Planungs-Prognose***

Erhebliche, nach Naturschutzrecht ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten, da die Plangebietsflächen überwiegenden bebaubar nach § 34 BauGB sind (s. Tabelle der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung). Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Vorbelastung durch die gewerblich-industrielle Nutzung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Sach- und Kulturgüter nicht oder nur in geringem Umfang gegeben.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt sind erhebliche Beeinträchtigungen vor allem durch den Verlust von Gehölzen möglich, diese können im Plangebiet ausgeglichen werden.

Für das Schutzgut Mensch sind erhebliche Beeinträchtigungen vor allem durch Schallemissionen möglich, diese können durch Immissionsschutzmaßnahmen vermieden bzw. auf das zulässige Maß vermindert werden.

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Bewertung
Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	hohe Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung mit hoher Baudichte und geringem Grünvolumen, daher keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen durch Nachverdichtung von vorwiegend Baulücken; mäßige Beeinträchtigung durch mögliche Bebauung von Sportplätzen, Grün- und Brachflächen insbesondere durch Gehölzverluste; mögliche Verluste von geschützten Einzelbäumen (Baumschutzsatzung, Ersatzpflanzungen) sind im Gebiet ausgleichbar; Schutz für gesetzlich geschütztes Biotop (Streuobstwiese) bleibt bestehen; einfacher Bebauungsplan ohne konkretes Bauvorhaben lässt keine Beeinträchtigungen von Artenschutzbelangen erkennen; Absicherung des Artenschutzes auf Vorhabenebene (Baugenehmigung)	0 / -
Boden	hohe Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung mit anthropogen überprägten Böden und hoher Versiegelung, daher keine bis geringe Beeinträchtigungen; nur geringe Beeinträchtigung durch mögliche Bebauung von Sportplätzen, Grün- und Brachflächen	0 (-)
Wasser	hohe Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung mit hoher Versiegelung und geringer Grundwasserneubildung und hohem Oberflächenwasserabfluss, daher keine bis geringe Beeinträchtigungen; zusätzliche Flächenversiegelungen können Abwasserkanalnetz (Mischsystem) belasten, soweit keine Regenwasserrückhaltung auf Grundstücken erfolgt	0
Luft und Klima	hohe Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung mit hoher Baudichte und geringem Grünvolumen, daher keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen durch Nachverdichtung von vorwiegend Baulücken; nur geringe Beeinträchtigung durch mögliche Bebauung von Sportplätzen, Grün- und Brachflächen	0 (-)
Mensch	hohe Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung mit Immissionswirkung, insbesondere Lärm; durch weitere gewerbliche/industrielle Ansiedlungen mögliche Zunahme von Schallemissionen, aufgrund geringem Anteil an Wohnnutzung im Plangebiet nur geringe Betroffenheit durch zusätzliche Emissionen, kann Maßnahmen zum Schutz vor Lärm (Schallkontingente, ggf. passiver Lärmschutz) erfordern, um Beeinträchtigungen zu vermeiden	0 / -
Landschaft	hohe Vorbelastung durch gewerbliche Nutzung mit hoher Baudichte und geringem Grünvolumen; fehlende Erholungsfunktion nur geringe Beeinträchtigung durch mögliche Bebauung von Sportplätzen, Grün- und Brachflächen	0 (-)
Kultur- und Sachgüter	keine erheblichen Beeinträchtigungen	0
Wechselwirkung	keine erheblichen Beeinträchtigungen	0

++ sehr positiv / + positiv / - negativ / 0 neutral

Tab. UB 2 Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

- ***Status-Quo-Prognose***

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Erfüllung des Gebots der Konfliktbewältigung im B-Planverfahren gefährdet, da ohne die Planaufstellung die schleichende Zunahme der Wohnnutzung innerhalb des umgebenen Gewerbeflächenareals Halle-Ost nicht unterbunden und damit die gewerbliche Entwicklung insgesamt mittel- bis langfristig infrage gestellt würde. Eine stärkere Gefährdung der Grünfläche durch die F-Planänderung ist nicht erkennbar, da hier 2014 mit Einverständnis des Grundeigentümers Ersatzpflanzungen realisiert wurden, die als geschützter Baumbestand im Zuge eine Bebauung nicht ohne erneute Ersatzpflanzungen, vorrangig in Halle-Ost gefällt werden könnten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Maßnahmenkonzept zur Eingriffsregelung

In der verbindlichen Bauleitplanung müssen abschließend konkrete Ausgleichsmaßnahmenfestsetzungen für zulässige Eingriffe getroffen werden, die möglicherweise mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden sind. Daneben kommen grünordnerische Festsetzungen auch vorwiegend aus städtebaulichen Gründen infrage.

Im Bebauungsplangebiet erfolgt daher eine konkrete Festsetzung von Baumpflanzungen vorwiegend aus stadtgestalterischen Gründen, die ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet und damit gleichzeitig auch den Ausgleich für möglicherweise ausgleichspflichtige Eingriffe absichern.

Grünordnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25

Für jede angefangene 200 m² Fläche, die auf einem als GE/GI/GEe/GIe festgesetzten Baugrundstück über den Bestand im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes hinaus versiegelt wird, ist mindestens ein standortheimischer mittelgroßkroniger Laubbaum (= Baumart mit mindestens 20 m² Kronendurchmesser) in der Qualität 3 x versetzt, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Ab einer Fläche von 500 m² kann alternativ für jede angefangene 500 m² versiegelte Fläche mindestens ein standortheimischer großkroniger Laubbaum (= Baumart mit mindestens 50 m² Kronendurchmesser) in gleicher Qualität gepflanzt werden.

Begründung

Das Bebauungsplangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Viele gewerblich genutzte Grundstücke sind bis 80 % versiegelt, in Einzelfällen darüber hinaus bis 100 %. Für die Steigerung der Attraktivität des Gewerbegebietes, zur Sicherung gesunder Arbeitsbedingungen und für ein Mindestmaß an Durchgrünung wird eine Pflanzbindung erlassen im Bereich der Gewerbeflächen. Im Bereich der Mischgebietsflächen, die kleinteiliger sind und Gartenflächen an der Wohnbebauung besitzen, wo Grenzabstände zu Nachbarn einzuhalten sind, wird auf eine allgemeine Bepflanzungsfestsetzung verzichtet.

Die vorwiegend gewerblich genutzten, stark versiegelten Siedlungsflächen in Halle-Ost weisen Überwärmungseffekte mit einer hohen lufthygienischen Langzeitbelastung auf und sind nach Untersuchungen zum Schutzgut Klima/Luft empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierungen. Um die Wärmeinseln nicht zu verstärken, die Staubbindung durch Pflanzen zu erhöhen und die Luftfeuchte zu verbessern, sind aus klimatischer Sicht weitere Versiegelungen möglichst zu vermeiden und eine Erhöhung des Vegetationsanteils anzustreben. Für die Gewerbeflächen, auf denen neue Bauvorhaben umgesetzt werden, legt die grünordnerische

Festsetzung die Begrünung auf etwa 10 % der Grundstücksfläche in Form von Bäumen fest. Damit wird nicht in die unveränderten Bestandsflächen eingegriffen (Bestandsschutz), nur bei neuen baulichen Maßnahmen wird eine Mindestbegrünung festgelegt, so dass mit fortlaufender Bautätigkeit das Ziel erreicht werden kann, den Vegetationsflächenanteil im Gebiet insgesamt nicht zu verringern bzw. sogar zu erhöhen. Dieses ist vom Umfang zumutbar und lässt genügend Flexibilität der Anordnung. Sollte im Einzelfall die Pflanzbindung auf dem Baugrundstück nicht umsetzbar sein (z.B. aufgrund von Grenzabständen der Bepflanzung), ist eine Umsetzung auch außerhalb der Baugrundstücke, ggf. über eine Ablöse bei der Stadt Halle, möglich.

- ***Eingriffs-/Ausgleichsbilanz:***

Die festgesetzten Baumpflanzungen erfüllen eine wichtige stadtgestalterische Funktion, indem sie eine Mindestdurchgrünung bei Bauvorhaben absichern. Durch eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird geprüft, ob die festgesetzten Maßnahmen auch zum Ausgleich für möglicherweise ausgleichspflichtige Eingriffe geeignet und ausreichend wären. In der Bilanz wird daher zunächst gegenübergestellt, in welchem Umfang im Bebauungsplangebiet Eingriffe in Natur und Landschaft als negative Umweltauswirkungen auftreten können, unabhängig davon, ob die betreffenden Eingriffe nicht „bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig“ waren. In einem zweiten Schritt wird beurteilt, welche Ausgleichswirkung die festgesetzten Maßnahmen erfüllen können und in welchem Umfang diese möglicherweise ausgleichspflichtige Eingriffe kompensieren.

Durch die mögliche Überbauung der Sportplätze und Grünflächen können Eingriffe auf etwa 7,2 ha Fläche eintreten. Durch die Überbauung von Brachflächen innerhalb der Gewerbeflächen sind weitere Eingriffe auf etwa 12,5 ha möglich. Die Überbauung auf insgesamt 19,8 ha kann nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu einem Verlust von über 810.000 Biotopwertpunkten führen. Ein Ausgleich der Eingriffe soll in Form von Bäumen erfolgen:

ca. 3.100 mittelgroßkronige Bäume (20 m² Kronendurchmesser, 260 Punkte pro Baum) oder ca. 1.250 großkronige Bäume (50 m² Kronendurchmesser, (650 Punkte pro Baum).

Bei einer Zunahme der Bauflächen um 19,8 ha ist bei gewerblicher Überbauung mit Eingriffen auf ca. 15,7 ha zu rechnen. Die Festsetzung würde insgesamt zu einer Ausgleichspflanzung von etwa 790 mittelgroßkronigen oder 315 großkronigen Bäumen mit einer Aufwertung von etwa 205.000 Biotopwertpunkten führen, was gemessen am Gesamteingriff einem Ausgleichsumfang von etwa 25 % entspricht.

In der Annahme, dass die Eingriffe auf den Brachflächen innerhalb der Gewerbeflächen weitgehend „bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig“ und damit nicht ausgleichspflichtig sind, kann ggf. ein Ausgleichserfordernis nach der Eingriffsregelung vorwiegend bei den Eingriffen auf den Sport- und Grünflächen (insbesondere Kleingärten) in einem Umfang von etwa 215.000 Biotopwertpunkten entstehen.

Fazit: Die Festsetzung von Baumpflanzungen kann zwar nur etwa 25 % der möglichen Eingriffe kompensieren, stellt aber sicher, dass die ggf. ausgleichspflichtigen Eingriffe nahezu vollständig kompensiert werden und ist damit angemessen und begründet.

- ***Schutz von Einzelbäumen***

Sind geschützte Einzelbäume (Baumschutzsatzung, Ersatzpflanzungen) durch ein konkretes Vorhaben betroffen, ist dieses genehmigungspflichtig durch die untere Naturschutzbehörde, welche die Standorte für Ersatzpflanzungen, vorrangig in Halle-Ost, festlegt.

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Eine Betroffenheit von Artenschutzbelangen, insbesondere mögliche Vorkommen besonders geschützter Tiere in Gebäuden, auf Brachflächen und Gehölzen, sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erkennbar und auf Vorhabenebene mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären.

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz

- ***Betriebe oder Betriebsbereiche, die der StörfallV (12. BImSchV) unterliegen***

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen allgemeinen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet in Verbindung mit den einzuhaltenden Achtungsabständen zu sensiblen Nutzungen im Plangebiet sowie zu angrenzenden sensiblen Baugebieten, ist es für das gesamte Plangebiet geboten, Störfallbetriebe auszuschließen.

Eine Ausnahme stellt in dieser Hinsicht nur das vorhandene Gefahrstofflager dar, das sich unmittelbar an der gemeinsamen Grenze mit dem Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet Grenzstraße – Europachaussee (HES)“ befindet.

Aus diesem Grund wurde, im Rahmen der Gliederung des Bebauungsplangebietes, das Teilgebiet GI2 speziell auf den Umgang mit dem einzigen im Plangebiet vorhandenen Störfallbetrieb zugeschnitten.

- ***Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß 4. BImSchV***

Aus den gleichen Gründen ist das Spektrum der im Plangebiet an sich zulässigen genehmigungsbedürftigen Anlagen nach 4. BImSchV zu beschränken, denn gemäß § 15 Abs. 3 BauNVO ist die Zulässigkeit von Anlagen nicht allein nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.

Die getroffene Einschränkung auf eine weitgehend nur ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich städtebaulich darin, dass die Stadt Halle die Prüfung des Einzelfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für geboten hält, insbesondere angesichts der integrierten Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebiets.

Von einem Komplettausschluss wurde abgesehen, um die Belange der Wirtschaft, in Übereinstimmung mit den im Aufstellungsbeschluss formulierten Planungszielen, maximal zu fördern, unter der Bedingung, dass keine neuen Konflikte mit der Umgebung entstehen.

Bezüglich der Begründung der erforderlichen Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Anlagen wird auf den Abschnitt 7.6 (Immissionsschutz) verwiesen.

- ***Immissionsschutzrechtliche Situation (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)***

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen. Dieser Trennungsgrundsatz ist für alle raumbedeutsamen Planungen anzuwenden.

Die Anwendung des Trennungsgebotes findet jedoch Grenzen durch das ebenfalls zu beachtende Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die alleinige Beachtung des Trennungsgebotes würde den Flächenverbrauch unverhältnismäßig befördern und sämtlichen Zielen des Klima- und des Naturschutzes widersprechen. Zwischen beiden Geboten ist daher ein planerischer Ausgleich geboten.

Dieser fand zunächst bei der Darstellung der Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung.

Aufgrund störanfälliger Nutzungen im weiteren Umfeld sind in der verbindlichen Bauleitplanung darüber hinaus Einschränkungen für die künftig zulässigen Betriebe und Anlagen er-

forderlich. Diese können nicht allein den Bauleitplanverfahren zeitlich nachfolgenden Genehmigungsverfahren überlassen bleiben.

Die im Rahmen der Bauleitplanung bereits notwendigen Einschränkungen werden im vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 und Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wie folgt vorgenommen:

nutzungsbezogen durch Ausschluss bestimmter Betriebs- und Anlagenarten,
eigenschaftsbezogene Gliederung durch Geräuschkontingentierung.

§ 1 Abs. 4 BauNVO ermöglicht eine räumliche Aufteilung der zulässigen Nutzungsarten und deren Zuordnung zu bestimmten Standortbereichen. Dabei kann nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten nicht nur innerhalb eines Bebauungsplangebietes sondern auch gemeindebezogen erfolgen, d. h. die einzelnen Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Stadtgebiet können sich ergänzen. Dabei muss insgesamt die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleiben.

Diese Gliederung kann mit den weiteren Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO verbunden werden. Zur Feinsteuerung können nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen völlig ausgeschlossen oder ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 1 Abs. 9 BauNVO ergänzt § 1 Abs. 5 BauNVO dadurch, dass anstelle der in der BauNVO erwähnten Kategorien auch nur bestimmte Arten der Nutzungen bzw. Unterarten feingesteuert werden können. Bei Gewerbebetrieben kann damit z. B. an bestimmte Branchen oder an den typischen Störgrad angeknüpft werden.

Von diesem Instrumentarium soll mit dem Bebauungsplan Nr. 155 für das Industrie- und Bestandsgewerbegebiet Gebrauch gemacht werden. Es wird darauf abgestellt, dass innerhalb des gemeindeübergreifenden Bebauungsplans „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ Ansiedlungsflächen für Industriebetriebe zur Verfügung stehen, die aufgrund der Lage des Gebietes außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen einen höheren Störgrad aufweisen können, als dies in der Nachbarschaft zu Kleingartenanlagen und Wohnbebauung der Fall sein kann. Das Gewerbegebiet an der A 14 dient damit vorrangig der Ansiedlung von Industriebetrieben, die in den GIe- und GI-Teilgebieten des vorliegenden Plangebiets aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausgeschlossenen werden müssen.

- ***Nutzungsbezogener Ausschluss von Betriebs- und Anlagenarten***

Die im Bebauungsplan Nr. 155 erforderlichen nutzungsbedingten Ausschlüsse erfolgen auf der Grundlage der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2015 (BGBl. I S. 670) geändert worden ist“ sowie der Zwölften Verordnung zur Durchführung des BundesImmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) „Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), die zuletzt durch Artikel 79 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist“

Die aufgrund ihrer wesentlichen Umweltauswirkungen genehmigungsbedürftigen Anlagen sind im Anhang 1 der 4. BImSchV abschließend aufgelistet. Dabei werden verschiedene Anlagentypen auch danach differenziert, ob sie einer Genehmigung nach Störfallverordnung (StörfallV – 12. BImSchV) bedürfen.

Störfallanlagen werden, abgesehen vom GI2-Teilgebiet, aufgrund der zu geringen Abstände zu störfallsensiblen Nutzungen, komplett ausgeschlossen.

Weil im Fall der Störfallbetriebe europäisches Recht (Seveso III-Richtlinie) derzeit noch nicht in deutsches Recht umgesetzt ist – eine Neufassung der 12 BImSchV liegt erst als Referentenentwurf vor – kann momentan nicht mit Gewissheit ausgeschlossen werden, dass Betriebe und Anlagen, die weder der 4. noch der 12. BImSchV unterliegen, da sie deren Schwellenwerte unterschreiten, doch als Störfallbetriebe einzuschätzen sind, sofern sie unter die verschärften Schwellenwerte der Seveso III-Richtlinie fallen.

Weiterhin werden Anlagen ausgeschlossen, wenn sie sich aufgrund ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich nicht in den Gebietsbestand einfügen. Im Umkehrschluss heißt das, dass Betriebe und Anlagen, die sich in die Eigenart des bestehenden Gewerbegebietes einfügen, nicht ausgeschlossen werden sollen. Das ist in der Regel dann zu vermuten, wenn die Produktionsmengen der im Anhang 1 der 4. BImSchV erfassten Anlagen so gering sind, dass sie die in diesem Anhang benannten Schwellenwerte unterschreiten.

Weiterhin werden in Zusammenarbeit mit der unteren Immissionsschutzbehörde aus dem Anhang 1 der 4. BImSchV diejenigen Anlagen ausgewählt, die als unbedenklich eingestuft werden können. Das sind überwiegend Anlagen, die in der Regel im vereinfachten Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung genehmigt werden können.

Damit wird vermieden, sich auf diverse Abstandserlasse beziehen zu müssen, die für das Land Sachsen-Anhalt nicht verbindlich sind und demzufolge nur wegweisenden Charakter haben.

Um das gemeindliche Einvernehmen zur Bedingung für eine Genehmigung im Rahmen des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens zu machen, werden sämtliche Anlagen, die einer Genehmigung nach der 4. BImSchV bedürfen, so festgesetzt, dass sie nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Auf diese Weise kann im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Auswirkung jedes Vorhabens geprüft werden.

Um zu den im vorliegenden Fall relevanten Ausschlusskriterien zu gelangen, wurde die Wirkung der einzelnen Betriebs- bzw. Anlagenarten auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen und hier insbesondere das Schutzgut Mensch bewertet, wobei insbesondere auf Luftschadstoffe und Gerüche abgestellt wurde.

- ***Zusammenfassung:***

Die dem Entwurf zum Bebauungsplan zugrunde gelegte Variante der Schallemissionskontingentierung ist ausgewogen bezüglich der Gegenseitigkeit des Rücksichtnahmegebots, indem auch die Belange der Wirtschaft Berücksichtigung finden. In ausführlicher Einzelfallabwägung wurden, mittels Zwischenwertbildung gemäß TA Lärm Nr. 6.7, die jeweiligen lagespezifischen Besonderheiten jedes IO in einer schalltechnischen Gemengelage beachtet.

Das Ergebnis dieser DIN-gerechten Kontingentierung zeigt, dass die so bestimmte optimale Verteilung der Schallemissionskontingente an den Orten zulässiger Bestandswohnungen nur zu Schallimmissionen im Plangebiet führt, die in der Regel den zugehörigen Zwischenwert des IRW - hier 63 dB(A) für den Tageszeitraum - unterschreiten. In der überwiegenden Zahl der Fälle wird dieser Zwischenwert sogar deutlich unterschritten. Dies gilt in noch stärkerem Maße, wenn auf den Wohngrundstücken selbst kein Schall emittiert wird, also immer dann, wenn die Wohnnutzung noch nicht durch eine gewerbliche Nutzung ersetzt ist.

Das Ausmaß der Unterschreitungen der IRW für die genehmigten (d.h. für die zulässigen internen) Wohnnutzungen signalisiert aber auch, dass die Höhe der zu vergebenden Emissi-

onskontingente fast ausschließlich von den Lage und dem Schutzanspruch der externen IO bestimmt wird. Die zulässigen internen Wohnnutzungen wirken sich daher nicht noch zusätzlich limitierend auf die Höhe der gewerblichen Emissionskontingente aus.

Eine Ausnahme davon stellt die genehmigte Bestandswohnnutzung in der Delitzscher Straße Nr. 74 dar. Hier bewirkt die Nähe zu den im Bestand vorhandenen Industriebetrieben eine Überschreitung auch der IRW für ein Gewerbegebiet, d.h. nicht einmal eine Betriebswohnung darf an diesem Standort zugelassen werden.

An diesem Beispiel lässt sich zeigen, dass sich die Lage einer Wohnnutzung im Plangebiet, insbesondere ihre räumliche Nähe zu intensiv lärmemittierenden Betrieben, die im genehmigten gewerblichen Bestand vorhanden sind, sehr negativ auf die jeweiligen Immissionen am Ort des Wohnens auswirken kann. Im erwähnten Fall, der Delitzscher Straße Nr. 74, muss der o.g. Zwischenwert für das Wohnen im Plangebiet jedoch nicht eingehalten werden, weil hier eine Überdeckung durch Verkehrslärm im Sinne der TA Lärm vorliegt.

Ungünstig verhalten sich auch die Lärmimmissionen am Standort der ungenehmigten Wohnnutzung in der Reideburger Straße Nr. 44. Die Überschreitungen der IRW-Zwischenwerte für den Nachtzeitraum betreffen hier alle vier Fassaden. Die Überschreitung des zugehörigen Zwischenwertes von 46 dB(A) an der Südfassade beträgt über 2 dB(A). Eine nichtprivilegierte Wohnnutzung hat erheblich größere Schutzansprüche, insbesondere in Bezug auf die nächtliche Ruhephase, als eine privilegierte Wohnnutzung, wie z.B. eine Betriebswohnung. Der für eine dauerhafte freie Wohnnutzung als noch angemessen eingeschätzte Zwischenwert von 46 dB(A) wird hier so deutlich überschritten, dass diese Überschreitung in einer künftigen Abwägung nicht toleriert werden kann. Damit wäre eine Festsetzung als Fremdkörper gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO nur dann möglich, wenn die Emissionskontingente des südlich angrenzenden GIe-Teilgebietes, die diese Immissionen verursachen, reduziert würden. Da für diese Teilgebiete ohnehin nur relativ geringe Schallemissionskontingente[20] festgesetzt werden konnten, ist dieses Vorgehen ausgeschlossen, wenn die grundsätzlichen Planungsziele erreicht werden sollen. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, die unzulässigen Wohnnutzungen als Fremdkörper festzusetzen.

Eine charakteristische Besonderheit des Plangebietes besteht darin, dass nicht nur (nach BauNVO unvereinbare) Nutzungen z.T. unmittelbar aneinander grenzen (Gemengelagen i. S. der TA Lärm) sondern dass sich in Einzelfällen solche unvereinbaren Nutzungen auch im Plangebiet vermischen.

Aus dieser Herangehensweise ergeben sich für den größten Teil der Gewerbegebiets-(GE)-Teilflächen Emissionskontingente von ca. 55 dB/m². Bestandsbetriebe, die bereits jetzt ein höheres Emissionskontingent beanspruchen, konnten mit 58 bis maximal 62 dB/m² berücksichtigt werden.

---

[20] Die dort festgesetzten Schallemissionskontingente sind für die Bestandsbetriebe und ihre Entwicklung ausreichend. Diese Betriebe fügen sich aufgrund bestimmter Eigenschaften ihres Immissionsverhaltens nicht mehr in ein GE ein, wie z.B. die Halloren-Schokoladenfabrik (Geruchsemmissionen). Weil die Schallemissionskontingente nicht für allgemeine industrielle Nutzungen ausreichen, konnten nur eingeschränkte Industriegebiete (GIe) festgesetzt werden. Aber auch in den GIe muss, aus Gründen der Gebietswahrung, ein Mindestmaß an Schallemissionskontingenten festgesetzt werden, welches GIe-typische Nutzungen zulässt. Schallemissionskontingente, die kaum Nutzungen zulassen, wie sie für ein ausgeprägtes Gewerbegebiet typisch sind, wären dem Gebietscharakter nicht angemessen. Daher stünde eine Absenkung der GIe-Schallemissionskontingente zugunsten singulärer Wohnnutzungen den Grundzügen der Planung entgegen.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanaufstellung hat zum Ziel, den bestehenden Gewerbeflächenstandort Halle-Ost zu sichern und weitere gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen. Ein Verzicht auf die Planaufstellung schränkt die Möglichkeiten ein, die gewerbliche Nutzung in Halle-Ost rechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln. Eine bereits begonnene Fehlentwicklung durch zunehmende Wohnnutzung innerhalb von gewerblich genutzten Flächen gefährdet den Weiterbestand der Gewerbenutzung und weitere Ansiedlungsmöglichkeiten. In der Konsequenz müssten dann an anderer Stelle im Stadtgebiet zusätzliche Gewerbeflächen planerisch gesichert und entwickelt werden, was aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Umweltschutzgüter auf bislang nicht oder weniger stark versiegelten Flächen führen würde.

Die Grünfläche an der Berliner Straße wäre auch ohne Änderung nach § 34 BauGB bebaubar, so dass durch die Bebauungsplanaufstellung keine zusätzliche Gefährdung zu erwarten ist, zumal ein erheblicher Teil der Fläche durch geschützte Bäume nicht überbaubar ist. Eine Bedeutung als Stadtplatz im Quartier Freiimfelde/Halle-Ost hat die Fläche nicht, hier sind die Grünflächen vor dem ehemaligen Schlachthof und dem Straßenbahndepot von höherer Bedeutung.

Die Kleingartenanlagen sind bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellt und auch in der Kleingartenkonzeption der Stadt Halle aufgrund der Ungunstlage zum Rückbau vorgeschlagen. Ein Erhalt ist angesichts der Leerstände in anderen, für das Grünsystem der Stadt bedeutenderen Kleingartenanlagen, an dieser Stelle keine geeignete Alternative.

Auf den Sportflächen wäre bei Festsetzung als Grünfläche, Zweckbestimmung Sport, die Anlage von Kunstrasenflächen nicht möglich, in Gewerbeflächen ist dieses aber möglich. Eine Darstellung als Sonderbaufläche Sport würde auch den Bau von Kunstrasenflächen ermöglichen, allerdings wäre dann anders als bei der bestehenden Darstellung keine andere bauliche Nutzung der Fläche außer Sport möglich. Da die Fläche nicht in städtischem Eigentum ist, könnte daraus vom Eigentümer ein Übernahmeverlangen durch die Stadt abgeleitet werden. Der Fachbereich Sport lehnt aus diesem Grund eine entsprechende Festsetzung im B-Plan ab, da die Sportflächen für das Sportflächenangebot in Halle nicht zwingend erforderlich sind.

2. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Aufgrund der Gebietscharakteristik und der geringen Festsetzungstiefe sind keine besonderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten Daher konnte der Umweltbericht auf Basis der vorhandenen Erkenntnisse erstellt werden, nur für den Immissionsschutz war ein gesondertes Gutachten erforderlich. Flächendeckende artspezifische Kartierungen für den Artenschutz waren aufgrund der fehlenden Konkretheit der Vorhaben und fehlenden Anhaltspunkten für eine Gefährdung nicht erforderlich.

Bei der Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Hinsichtlich der Überwachung im Rahmen der Bebauungsplanung war bereits in der Arbeitshilfe zum BauGB 2004 darauf hingewiesen worden, dass die Beobachtung nur mit dem Aufwand geboten ist, der unter Berücksichtigung der Konkretheit des Plans, seines Verhältnisses zu anderen Plänen und des Stands seiner Umsetzung als vernünftig erscheint.

Wichtiger Kernbestandteil des Monitoring ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Diese Kontrolle erfolgt durch die Genehmigungsbehörde unter Einbeziehung der unteren Naturschutzbehörde. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann diese die Maßnahmendurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten. Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmenvollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit.

Die Überwachung der Maßnahmen des Eingriffs erfolgt durch Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszahlungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. Spätestens im Zeitpunkt der Realisierung des Bebauungsplans besteht zudem die Möglichkeit, auf unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen zu reagieren.

3.3 Zusammenfassung

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Weiterentwicklung der Gewerbeflächen Halle-Ost geschaffen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind erhebliche negative Auswirkungen für Natur und Umwelt nicht oder nur in geringem Umfang verbunden. Nach der Eingriffsregelung ggf. ausgleichspflichtige Eingriffe, werden durch eine primär städtebaulich begründete grünordnerische Festsetzung von Baumpflanzungen kompensiert.

Anlage 1 Übersicht über die Flurstücke im Plangebiet

Gemarkung	Flur	Flurst	Bemerkung
Büschdorf	1	2595	Teilfläche
Büschdorf	1	2594	
Büschdorf	2	3/36	
Büschdorf	2	3/37	
Büschdorf	2	4/17	
Büschdorf	2	4/19	
Büschdorf	2	4/21	
Büschdorf	2	4/22	
Büschdorf	2	4/23	
Büschdorf	2	5/10	
Büschdorf	2	5/11	
Büschdorf	2	6/7	
Büschdorf	2	6/8	
Büschdorf	2	6/9	
Büschdorf	2	6/11	
Büschdorf	2	6/13	
Büschdorf	2	6/15	
Büschdorf	2	6/16	
Büschdorf	2	7/7	
Büschdorf	2	8/7	
Büschdorf	2	8/16	
Büschdorf	2	9/13	
Büschdorf	2	13/13	
Büschdorf	2	13/15	
Büschdorf	2	13/19	
Büschdorf	2	13/21	
Büschdorf	2	13/22	
Büschdorf	2	13/23	
Büschdorf	2	13/24	
Büschdorf	2	13/32	
Büschdorf	2	13/7	
Büschdorf	2	14/13	
Büschdorf	2	16/20	
Büschdorf	2	16/26	
Büschdorf	2	126/7	
Büschdorf	2	369/30	
Büschdorf	2	371/30	Teilfläche
Büschdorf	2	414/8	
Büschdorf	2	566/10	
Büschdorf	2	641	

Büschdorf	2	642
Büschdorf	2	644
Büschdorf	2	646
Büschdorf	2	648
Büschdorf	2	649
Büschdorf	2	650
Büschdorf	2	652
Büschdorf	2	657
Büschdorf	2	669
Büschdorf	2	670
Büschdorf	2	671
Büschdorf	2	672
Büschdorf	2	673
Büschdorf	2	674
Büschdorf	2	675
Büschdorf	2	676
Büschdorf	2	677
Büschdorf	2	703
Büschdorf	2	705
Büschdorf	2	706
Büschdorf	2	717
Büschdorf	2	719
Büschdorf	2	720
Büschdorf	2	721
Büschdorf	2	723
Büschdorf	2	727
Büschdorf	2	728
Büschdorf	2	729
Büschdorf	2	730
Büschdorf	2	731
Büschdorf	2	735
Büschdorf	2	736
Büschdorf	2	737
Büschdorf	2	743
Büschdorf	2	744
Büschdorf	2	745
Büschdorf	2	746
Büschdorf	2	766
Büschdorf	2	767
Büschdorf	2	768
Büschdorf	2	769
Büschdorf	2	770
Büschdorf	2	771
Büschdorf	2	772
Büschdorf	2	773
Büschdorf	2	774

Büschdorf	2	775	
Büschdorf	2	776	
Büschdorf	2	777	
Büschdorf	2	778	
Büschdorf	2	779	
Büschdorf	2	780	
Büschdorf	2	781	
Büschdorf	2	784	
Büschdorf	2	785	
Büschdorf	2	786	
Büschdorf	2	787	
Büschdorf	2	788	
Büschdorf	2	789	
Büschdorf	2	790	
Büschdorf	2	793	
Büschdorf	2	794	
Büschdorf	2	799	
Büschdorf	2	801	
Büschdorf	2	803	
Büschdorf	2	807	
Büschdorf	2	810	
Büschdorf	2	811	
Büschdorf	2	813	
Büschdorf	2	814	
Büschdorf	2	821	
Büschdorf	2	834	
Büschdorf	2	841	
Büschdorf	2	844	
Büschdorf	2	845	
Büschdorf	2	848	Teilfläche
Büschdorf	2	859	
Büschdorf	2	861	
Büschdorf	2	863	
Büschdorf	2	865	
Büschdorf	2	866	
Büschdorf	2	867	
Büschdorf	2	868	
Büschdorf	2	869	
Büschdorf	2	870	
Büschdorf	2	871	
Büschdorf	2	872	
Büschdorf	2	873	
Büschdorf	2	874	
Büschdorf	2	875	
Büschdorf	2	876	
Büschdorf	2	877	

Büschdorf	2	878	
Büschdorf	2	879	
Büschdorf	2	880	
Büschdorf	2	881	
Büschdorf	2	882	
Büschdorf	2	883	
Büschdorf	2	884	
Büschdorf	2	885	
Büschdorf	2	886	
Büschdorf	2	887	
Büschdorf	2	888	
Büschdorf	2	889	
Büschdorf	2	890	
Büschdorf	2	891	
Büschdorf	2	892	
Diemitz	2	301	Teilfläche
Diemitz	5	5/11	
Diemitz	5	6/4	
Diemitz	5	21/1	
Diemitz	5	22/4	
Diemitz	5	25/4	
Diemitz	5	25/5	
Diemitz	5	28/3	
Diemitz	5	28/4	
Diemitz	5	28/5	
Diemitz	5	29/1	
Diemitz	5	31	
Diemitz	5	32	
Diemitz	5	34/1	
Diemitz	5	34/3	
Diemitz	5	35	
Diemitz	5	36/1	
Diemitz	5	36/2	
Diemitz	5	36/3	
Diemitz	5	37/2	
Diemitz	5	38	
Diemitz	5	39	Teilfläche
Diemitz	5	40	
Diemitz	5	41/1	
Diemitz	5	44	
Diemitz	5	47	
Diemitz	5	48/2	
Diemitz	5	51/1	
Diemitz	5	53/7	

Diemitz	5	55
Diemitz	5	56
Diemitz	5	57
Diemitz	5	58
Diemitz	5	59
Diemitz	5	60
Diemitz	5	61/1
Diemitz	5	61/2
Diemitz	5	62/1
Diemitz	5	62/2
Diemitz	5	63/1
Diemitz	5	65/3
Diemitz	5	68
Diemitz	5	76
Diemitz	5	77
Diemitz	5	78
Diemitz	5	79
Diemitz	5	80
Diemitz	5	81
Diemitz	5	82
Diemitz	5	83
Diemitz	5	84
Diemitz	5	85
Diemitz	5	86
Diemitz	5	87
Diemitz	5	88
Diemitz	5	89
Diemitz	5	90
Diemitz	5	92
Diemitz	5	93
Diemitz	6	1
Diemitz	6	2/1
Diemitz	6	2/2
Diemitz	6	3/1
Diemitz	6	5
Diemitz	6	6/4
Diemitz	6	8
Diemitz	6	10/1
Diemitz	6	11
Diemitz	6	13
Diemitz	6	14/1
Diemitz	6	14/2
Diemitz	6	15/1
Diemitz	6	15/2
Diemitz	6	16/1

Diemitz	6	16/2	
Diemitz	6	18	
Diemitz	6	19/1	
Diemitz	6	22/1	
Diemitz	6	23	
Diemitz	6	24	
Diemitz	6	25	
Diemitz	6	26	
Diemitz	6	27/2	
Diemitz	6	27/4	
Diemitz	6	30	
Diemitz	6	32/1	
Diemitz	6	34	
Diemitz	6	35	
Diemitz	6	37	
Diemitz	6	51	Teilfläche
Diemitz	6	56/3	
Diemitz	6	56/4	
Diemitz	6	56/5	
Diemitz	6	59/1	
Diemitz	6	65/3	
Diemitz	6	65/5	
Diemitz	6	65/6	
Diemitz	6	66/1	
Diemitz	6	67/1	
Diemitz	6	67/3	
Diemitz	6	67/4	
Diemitz	6	67/5	
Diemitz	6	67/7	
Diemitz	6	70	
Diemitz	6	73	
Diemitz	6	76/1	
Diemitz	6	76/2	
Diemitz	6	76/5	
Diemitz	6	76/7	
Diemitz	6	76/8	
Diemitz	6	80	
Diemitz	6	81	
Diemitz	6	82	
Diemitz	6	83	
Diemitz	6	84	
Diemitz	6	85	
Diemitz	6	86	
Diemitz	6	87	
Diemitz	6	88	
Diemitz	6	89	

Diemitz	6	90
Diemitz	6	91
Diemitz	6	92
Diemitz	6	93
Diemitz	6	94
Diemitz	6	95
Diemitz	6	96
Diemitz	6	97
Diemitz	7	1/5
Diemitz	7	1/7
Diemitz	7	2
Diemitz	7	5/1
Diemitz	7	8/1
Diemitz	7	9
Diemitz	7	10
Diemitz	7	12
Diemitz	7	13
Diemitz	7	15
Diemitz	7	16/1
Diemitz	7	16/2
Diemitz	7	18
Diemitz	7	19
Diemitz	7	21/4
Diemitz	7	21/5
Diemitz	7	21/7
Diemitz	7	22/7
Diemitz	7	22/8
Diemitz	7	23
Diemitz	7	24
Diemitz	7	26
Diemitz	7	40/5
Diemitz	7	41
Diemitz	7	44
Diemitz	7	45
Diemitz	7	50/1
Diemitz	7	80/2
Diemitz	7	80/3
Diemitz	7	80/4
Diemitz	7	81
Diemitz	7	82
Diemitz	7	83
Diemitz	7	84
Diemitz	7	85/1
Diemitz	7	86/2
Diemitz	7	86/3

Diemitz	7	87/1	Teilfläche
Diemitz	7	88	
Diemitz	7	92	
Diemitz	7	93	
Diemitz	7	94	
Diemitz	7	95	
Diemitz	7	96	
Diemitz	7	97	
Diemitz	7	98	
Diemitz	7	99	
Diemitz	7	100	
Diemitz	7	102	
Diemitz	7	103	
Diemitz	7	104	
Diemitz	7	105	
Diemitz	7	108	
Diemitz	7	110	
Diemitz	7	111	
Diemitz	7	112	Teilfläche
Diemitz	7	115	
Diemitz	7	116	
Diemitz	7	118	
Diemitz	7	119	
Diemitz	7	120	
Diemitz	7	125	
Diemitz	7	126	
Diemitz	7	127	
Halle	6	12/1	
Halle	6	14/23	
Halle	6	14/24	
Halle	6	14/27	
Halle	6	14/28	
Halle	6	15/8	
Halle	6	15/9	
Halle	6	15/10	
Halle	6	15/11	
Halle	6	15/13	
Halle	6	15/17	
Halle	6	15/18	
Halle	6	16/1	Teilfläche
Halle	6	17/4	
Halle	6	17/6	
Halle	6	17/13	
Halle	6	17/14	
Halle	6	17/17	

Halle	6	17/18	
Halle	6	19/59	
Halle	6	19/75	
Halle	6	19/76	
Halle	6	19/77	
Halle	6	19/85	
Halle	6	19/86	
Halle	6	20/19	
Halle	6	20/20	
Halle	6	20/35	
Halle	6	20/44	
Halle	6	20/45	
Halle	6	20/46	
Halle	6	20/47	
Halle	6	20/48	
Halle	6	20/52	
Halle	6	20/53	
Halle	6	20/54	
Halle	6	20/55	
Halle	6	20/56	
Halle	6	20/57	
Halle	6	148/1	Teilfläche
Halle	6	149/3	
Halle	6	149/7	
Halle	6	149/8	
Halle	6	1390/149	
Halle	6	1393/149	
Halle	6	2209/15	
Halle	6	2697/13	
Halle	6	2815/17	
Halle	6	3462	
Halle	6	3516	
Halle	6	3517	
Halle	6	3546	
Halle	6	3547	
Halle	6	3553	Teilfläche
Halle	6	3562	
Halle	6	3563	
Halle	6	3564	
Halle	6	3573	
Halle	6	3574	
Halle	6	3575	
Halle	6	3576	
Halle	6	3577	
Halle	6	3578	
Halle	6	3579	

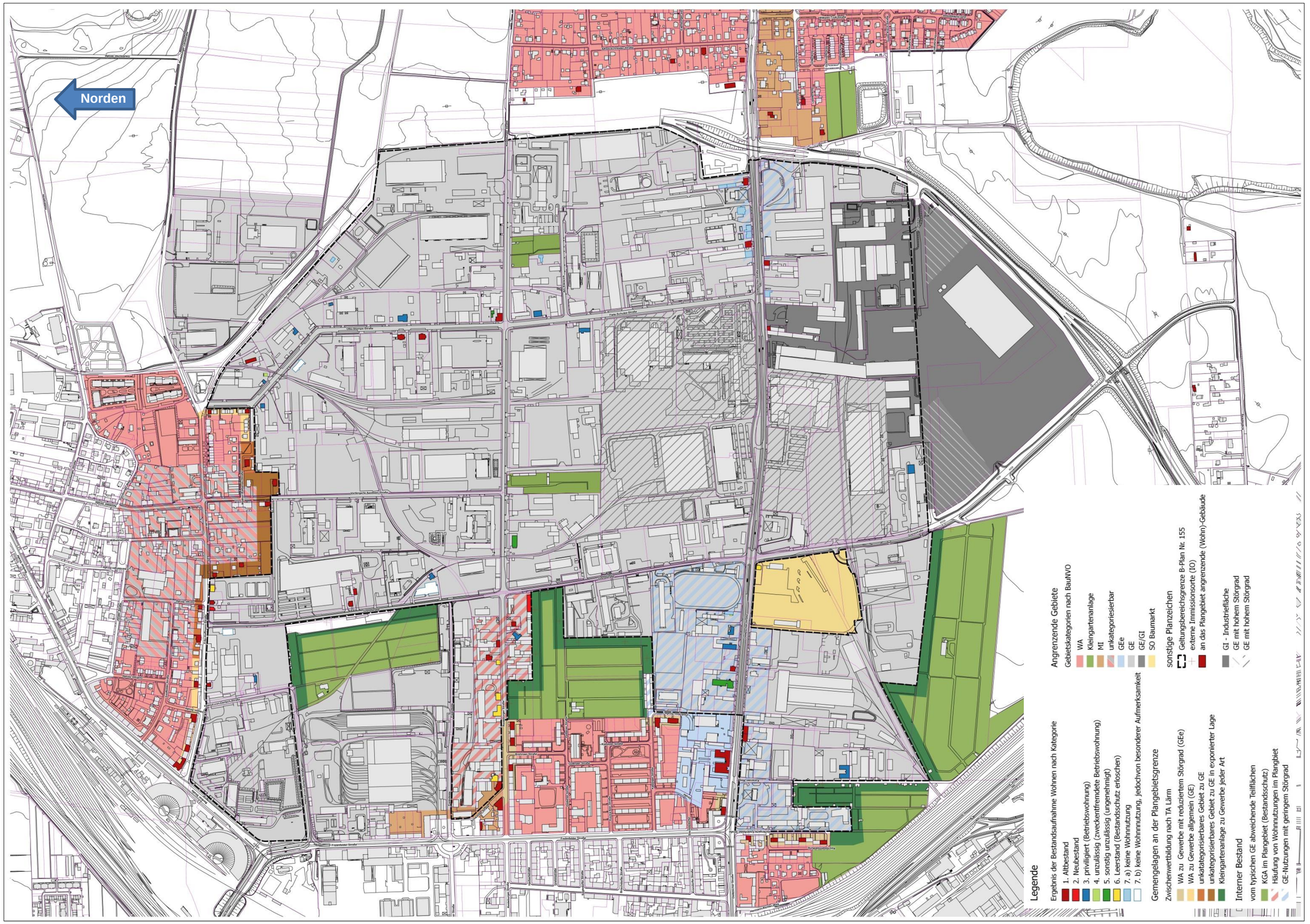
Halle	6	3580	
Halle	6	3793	
Halle	6	3794	
Halle	6	3795	
Halle	6	3796	
Halle	7	32	Teilfläche
Halle	7	33/2	
Halle	7	33/3	
Halle	7	33/4	
Halle	7	33/16	
Halle	7	33/18	Teilfläche
Halle	7	33/20	
Halle	7	33/21	Teilfläche
Halle	7	33/27	
Halle	7	33/29	
Halle	7	33/33	
Halle	7	33/38	
Halle	7	33/39	
Halle	7	33/56	
Halle	7	33/61	
Halle	7	33/62	
Halle	7	33/63	
Halle	7	33/64	
Halle	7	33/65	
Halle	7	33/66	
Halle	7	33/67	
Halle	7	33/68	
Halle	7	33/69	
Halle	7	33/70	
Halle	7	34/21	
Halle	7	34/22	
Halle	7	34/37	
Halle	7	34/38	
Halle	7	34/39	
Halle	7	34/40	
Halle	7	34/41	
Halle	7	34/42	
Halle	7	34/43	
Halle	7	34/44	
Halle	7	34/45	
Halle	7	34/46	
Halle	7	34/48	
Halle	7	34/49	
Halle	7	35/9	
Halle	7	35/10	

Halle	7	35/11	
Halle	7	159/33	
Halle	7	402/33	
Halle	7	420	
Halle	7	446	
Halle	7	448	
Halle	7	450	
Halle	7	452	
Halle	7	454	
Halle	7	456	
Halle	7	457	
Halle	7	458	
Halle	7	459	
Halle	7	460	Teilfläche
Halle	7	512	
Halle	7	513	
Halle	7	514	
Halle	7	515	
Halle	7	516	
Halle	7	518	
Halle	7	519	
Halle	7	520	
Halle	7	521	Teilfläche
Halle	7	525	
Halle	7	526	
Halle	18	4/36	
Halle	18	4/37	
Halle	18	4/38	
Halle	18	4/42	
Halle	18	4/43	
Halle	18	4/44	
Halle	18	4/45	
Halle	18	4/48	
Halle	18	4/8	
Halle	18	18/3	
Halle	18	18/5	Teilfläche
Halle	18	18/6	
Halle	18	18/7	
Halle	18	18/8	
Halle	18	71/18	Teilfläche
Halle	18	95/16	Teilfläche
Halle	18	161/2	
Halle	18	162/4	
Halle	18	163	
Halle	18	164	

Halle	18	166
Halle	18	167
Halle	18	176
Halle	18	178
Halle	18	179
Halle	18	186
Halle	18	188
Halle	18	190
Halle	18	192
Halle	18	193
Halle	18	196
Halle	18	200
Halle	18	201
Halle	18	202
Halle	18	203
Halle	18	204
Halle	18	205
Halle	18	206
Halle	18	207
Halle	18	208
Halle	18	209
Halle	18	210
Halle	18	211
Halle	18	212
Halle	18	213
Halle	18	214
Halle	18	215
Halle	18	216
Halle	18	217
Halle	18	218
Halle	18	219
Halle	18	220
Halle	18	221
Halle	18	222
Halle	18	223
Halle	18	224

Erstellt durch:
Stadt Halle (Saale)
FB Planen, Abt. Stadtvermessung
ALKIS-Stand November 2015

Anlage 2 Bestandsaufnahme des Plangebietes mit Umgebung und Kategorisierung entsprechend BauNVO und Markierung der schalltechnischen Gemengel agen i.S. der 20009TA Lärm



Anlage 3 Genehmigungsstatus der internen Wohnnutzungen

bauordnungsrechtliche Verfügung

bauordnungsrechtliche Verfügung

abschließendes Ergebnis der Überprüfung (Stand Mai 2016)

Adresse	endgültige Kategorie
Am Klärwerk 5	7
Reideburger Straße 25	1
Reideburger Straße 27	6
Reideburger Straße 31	6
Reideburger Straße 33	6
Reideburger Straße 35	6
Reideburger Straße 37	1
Reideburger Straße 38	3
Reideburger Straße 39	1
Reideburger Straße 40	1
Reideburger Straße 44	5
Reideburger Straße 57	1
Grenzstraße 13	3
Grenzstraße 30	2
Grenzstraße 35	3
Grenzstraße 37b	1
Grenzstraße 39	1
Otto-Stomps-Straße 10	3
Otto-Stomps-Straße 12	1
Otto-Stomps-Straße 13	3
Otto-Stomps-Straße 17	3
Otto-Stomps-Straße 25	3
Otto-Stomps-Straße 43	5
Otto-Stomps-Straße 79	1
Otto-Stomps-Straße 81	1
Otto-Stomps Straße 91	--
Otto-Stomps-Straße 101-103	3
Fritz-Hofmann Straße 60	6
Fritz-Hofmann Straße 63	2
Fritz-Hofmann Straße 62	1
Fritz-Hofmann Straße 64	7
Fritz-Hofmann Straße 65	1
Helmut-von-Gerlach-Straße 16	3
Kanenaer Weg 7	3
Büschdorfer Weg 7	7
Delitzer Straße 40	1
Delitzer Straße 42	1
Delitzer Straße 53	1
Delitzer Straße 54a	abgängig
Delitzer Straße 57	1
Delitzer Straße 59	3
Delitzer Straße 59a	3
Delitzer Straße 61	7
Delitzer Straße 65a	7
Delitzer Straße 67	1
Delitzer Straße 69	7
Delitzer Straße 71	7
Delitzer Straße 73	7
Delitzer Straße 77 Vorderhaus	1
Delitzer Straße 77 Nebengebäud.	7
Delitzer Straße 80	7
Delitzer Straße 86	1
Fiete-Schulze Straße 6	3
Fiete-Schulze Straße 10	3

Legende

Kategorie 1:	zulässige Wohnnutzung	*(Altbestand)*
Kategorie 2:	zulässige Wohnnutzung	*mit Genehmigung*
Kategorie 3:	zulässige Wohnnutzung	*Betriebswohnung (BW)*
Kategorie 4:	unzulässige Wohnnutzung	*BW zweckentfremdet*
Kategorie 5:	unzulässige Wohnnutzung	*ohne Genehmigung*
Kategorie 6:	Leerstand	
Kategorie 7:	keine Wohnnutzung	

Liste der internen Immissionsorte mit Zuordnung zu den Kategorien gemäß Abbildung 4