



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02904**  
Datum: 10.05.2017  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	06.06.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.06.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“  
- Abwägungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschläge der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

Uwe Stäglin  
Beigeordneter

### Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element 1.51101 veranschlagt.

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ Abwägungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ wurde am 25.01.2012 durch den Stadtrat gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22. Februar 2012 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 4/2012.

Durch Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 155 vom 10.07.2013 besteht eine rechtskräftige Veränderungssperre, die mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle am 30.08.2013 in Kraft getreten ist. Diese Veränderungssperre wurde mit den Beschlüssen vom 24.06.2015 (mit Bekanntmachung im Amtsblatt 14/2015 am 27.08.2015) und 22.06.2016 (mit Bekanntmachung im Amtsblatt 13/2016 am 17.08.2016) verlängert.

Am 14.10.2013 fand im Landesamt für Umweltschutz eine Informationsveranstaltung für Bürger und Eigentümer statt, um über die Ziele des Bebauungsplanes und die stattfindenden schalltechnischen Untersuchungen zu informieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19/2015 am 28. Oktober 2015 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 11. November 2015 bis zum 11. Dezember 2015 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 23. November 2015 bis zum 23. Dezember 2015. Es wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11. November bis 11. Dezember 2015 wurden zwei Einwendungen aus der Öffentlichkeit zur Planung vorgebracht, die hier der besonderen Erwähnung bedürfen, da sie im Rahmen der nachfolgenden Offenlage des Entwurfes nicht noch einmal vorgebracht wurden. Diese betrafen zum einen die Emissionskontingentierung in den Teilflächen TF 001 bis TF 005, die einen Firmensitz und die Maschinenhalle/Betonmischanlage eines ansässigen Gewerbebetriebes umfassten und zum anderen eine Wohnnutzung in der Fritz-Hoffmann-Straße.

Die Einwendungen wurden durch die Verwaltung ausgewertet und einer Abwägung vor Erstellung des Entwurfes unterzogen.

Im Ergebnis der zuerst genannten Einwendung kam es zu einer Überarbeitung der Emissionskontingentierung für den Bestandsbetrieb im Bebauungsplanentwurf, um die bestehende genehmigte Betriebsführung auch weiterhin zu ermöglichen (siehe Erläuterungen unter Punkt 7.1.1. *Grundlagen für die Gliederung des Plangebietes*).

Hinsichtlich der zuletzt genannten Einwendung konnte in Folge der planerischen Abwägung zur Sicherung der gewerblichen Nutzungen der gewünschten Festsetzung als Mischgebiet nicht gefolgt werden. Die Ausweisung als Mischgebiet war hier aus mehreren Gründen nicht geboten. Zum einen handelt es sich dort um Betriebswohnungen und nicht um genehmigte freie Wohnnutzungen. Zum anderen hat die Wohnnutzung im Bestand auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung keinen gebietsprägenden Charakter. Das Planungsziel für diesen Bebauungsplan besteht zudem ausdrücklich darin, Nutzungskonflikte für vorhandene und neu anzusiedelnde gewerbliche Betriebe zu minimieren und Bestandsnutzungen zu sichern sowie deren Entwicklung zu gewährleisten. Nur auf den Teilflächen, wo unzweifelhaft bereits eine reale Mischgebietenutzung vorhanden ist, erfolgte folglich im Planentwurf die Ausweisung zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Für bestehende Gebäude (Altbestand) mit genehmigter Wohnnutzung besteht im Übrigen

Bestandsschutz (siehe Erläuterungen Punkt 7.6.3 *Eigenschaftsbezogene Gliederung mittels Schallkontingentierung/Bewertung der Bestandswohnnutzungen im Plangebiet (interne IO)*).

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23. November 2016 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13. September 2016 bestätigt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde am 21. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/2016 am 21. Dezember 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans in der Zeit vom 2. Januar 2017 bis zum 2. Februar 2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 12. Dezember 2016 erfolgt.

In den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erfolgte eine grundsätzliche Zustimmung zur vorliegenden Planung sowie einzelne Hinweise zur Ergänzung und Präzisierung der Begründung (Klimaschutz, Verweis auf aktuelle Bezeichnungen von gesetzlichen Grundlagen im Immissionsschutz, mögliche Altlasten-, Grundwasserkontaminationen und Kampfmittelbelastungen), Berichtigung von redaktionellen Fehlern und Ergänzungen des Planteils (nachrichtliche Übernahme von Baudenkmalern). Es wurden neben den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange 22 Einwendungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht. Die Einwendungen aus der Öffentlichkeit betrafen im Wesentlichen:

- naturschutzrechtliche Belange (fehlender Ausgleich, zu starke Nachverdichtung, zu hohe Versiegelung, Bodenschutz)
- befürchtete Nutzungseinschränkungen (sowohl Gewerbe wie Wohnen) in Folge von Nutzungsfestsetzungen und Ausschlüssen (u.a. Störfallbetriebe, kirchliche und soziale Zwecke, Vergnügungsstätten)
- Genehmigungsstatus von bestehenden Wohnnutzungen
- Fehlendes Planungserfordernis bzw. nicht mögliche Konfliktbewältigung
- Vorwurf der Negativplanung und Verstöße gegen die Landesplanung
- Bestandssicherung von großflächigen Einzelhandel
- Grünordnerische Festsetzungen (Baumarten)
- Fehlende Hinweise auf Gefährdungen (Bergbau)
- Immissionsschutzrecht (falsche oder nicht ausreichende Schallkontingentierung)
- falsche Darstellungen im Plan
- Festsetzung zum Postsportplatz an der Delitzscher Straße / Grenzstraße

Besonders zur Problematik des Postsportplatzes hat die Verwaltung in Vorbereitung dieser Abwägung nach Beendigung der Offenlage weitere Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer und dem Fachbereich Sport geführt.

Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 21.03.2017 eindeutig erklärt, dass er einer anderweitigen Festsetzung zur ausschließlichen Sportnutzung der betreffenden Fläche

nicht zustimmt. Mit den gegenwärtigen Festsetzungen (Ausweisung als Gewerbegebietsfläche) hat er sich dagegen ausdrücklich einverstanden erklärt. Falls die Stadt trotzdem eine ausschließlich sportliche Nutzung zulassen will, können ggf. Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt nicht ausgeschlossen werden.

Der Fachbereich Sport teilt in seinem Schreiben vom 21.02.2017 die Sorge mit, dass Sportvereine, die im Plangebiet beheimatet sind und ihren Sport auf Flächen in privatem Eigentum ausüben, langfristig in ihrem Bestand gefährdet sein könnten, wenn nicht geeignete Grundstücksflächen in Halle Ost durch die Stadt Halle gekauft und zur Verfügung gestellt werden würden.

Erwägungen zum Ankauf von Sportflächen sind jedoch unabhängig vom Bebauungsplan zu sehen. Festsetzungen für Sport- und Spielanlagen, die in das Nutzungsrecht privater eingreifen, begründen Entschädigungsansprüche nach § 40 BauGB und sichern nur die sportliche Nutzung, jedoch nicht den Kreis der Nutzer ab. Insofern kann nur der Erwerb von geeigneten Flächen sicherstellen, dass bestehenden Vereinen Nutzungsrechte eingeräumt werden.

Die planerische Vorsorge zur Ausübung von sportlichen Nutzungen auf dem Postsportplatz ist durch die Festsetzung 1.2.1.6 des vorliegenden Bebauungsplans, nach der Anlagen zu sportlichen Zwecken ausnahmsweise und im gebotenen Maße zugelassen werden können, erhalten.

Die privaten Einwendungen bezogen sich im Wesentlichen auf Nutzungsartenfestsetzungen und die vorgenommene Untergliederung des Plangebietes in Misch-, Gewerbe und Industriegebiete mit ihren spezifischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Dabei wurde insbesondere Kritik an dem Ausschluss von Wohnnutzungen geübt. Diesen Einwendungen wurde zur Sicherung der Planungsziele nicht gefolgt. Die Sachverhalte aus den Einwendungen zum Naturschutz wurden bereits im Umweltbericht behandelt und durch grünordnerische Festsetzungen planerisch entsprochen.

Im Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander kann festgestellt werden, dass keine wesentlichen Änderungen der Planung vorgenommen werden müssen.

Im Einzelnen wurden die Hinweise zur redaktionellen Präzisierung der Begründung und die Ergänzung der Plandarstellung der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet. Das betraf vor allem die Kennzeichnung von Denkmälern gemäß dem Denkmalschutzgesetz LSA, die im Plan nachrichtlich übernommen wurden, Hinweise zu Gefährdungen durch schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, der auf dem Plan vermerkt worden sind sowie die Übernahme der Hinweise bezüglich des Klimaschutzes und der Vermeidung von Bodenversiegelung in die Begründung.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und stellen deshalb auch kein Erfordernis für eine erneute Offenlage dar.

Diese Vorlage enthält den Beschlussvorschlag zu den abwägungsrelevanten Anregungen, die in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangen sind.

### **Anlagen:**

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, Stand 26.04.2017