



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02905**
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“
-Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 05.05.2017 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 05.05.2017 wird gebilligt.

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“ Satzungsbeschluss

Planungsanlass

Die Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ 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. Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet weist nach wie vor stark differierende Intensitäten auf, da im Gebiet - neben brachliegenden Gewerbeimmobilien - vereinzelt auch gewerbegebietsuntypische Nutzungen - beispielsweise Einzelhandelsbetriebe oder Wohnnutzungen - vorzufinden sind.

Begünstigt durch brachgefallene Einzelflächen, eine äußerst heterogene Nutzungsstruktur sowie sehr uneinheitliche Grundstückszuschnitte besteht zunehmend die Gefahr der Ansiedlung von zusätzlichen sensiblen, das Bestandsgewerbe weiter einschränkenden Nutzungen. 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 Gewerbesteuererinnahmen in Verbindung mit der Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

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

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

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

angefügt.

Mit der sukzessiven Verschärfung des Immissionsschutzrechtes und insbesondere der Störfallverordnung unter Beachtung der aktualisierten Abstandsgebote – dazu Seveso III-Richtlinie: (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 die ursprünglichen Ziele der Flächennutzungsplanung von 1998 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 im Parallelverfahren vorzunehmen.

Übergeordnete Ziele und Zwecke der Planung (Kurzform)

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

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

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet im Stadtbezirk Halle-Ost 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.

Planverfahren

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.

Zwei Einwendungen aus der Öffentlichkeit betrafen 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 vermeintliche Wohnnutzung in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Fritz-Hoffmann-Straße 64 (vom Einwender irrtümlich mit Hausnummer 65 bezeichnet). Die entsprechenden Einwendungen wurden bereits in der Offenlage geprüft und in die weitere Planung aufgenommen. Detaillierte Aussagen dazu sind in unter 7.1.1. *Grundlagen für die Gliederung des Plangebietes* und 7.6.3 *Eigenschaftsbezogene Gliederung mittels Schallkontingentierung/Bewertung der Bestandswohnnutzungen im Plangebiet (interne IO)* zu finden.

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.

Die Einwendungen aus der Öffentlichkeit betrafen im Wesentlichen:

- naturschutzrechtliche Belange (fehlender Ausgleich, zu starke Nachverdichtung, zu hohe Versiegelung, Bodenschutz)
- befürchtete Nutzungseinschränkungen (sowohl Gewerbe als auch 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

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, die auf dem Plan vermerkt worden sind sowie die Übernahme der Hinweise bezüglich des Klimaschutzes und der Vermeidung von Bodenversiegelung in die Begründung.

Die Textlichen Festsetzungen auf dem Plan wurden gegenüber der Offenlage redaktionell angepasst, um Missverständnisse zu vermeiden. Das betrifft die Herausnahme des Einschubs „insofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen“. Diese Formulierung ist nicht notwendig, da nachfolgende Festsetzungen gemäß dem Ordnungsprinzip von der allgemeinen Gebietskategorie (z.B. GE) zur einzelnen Teilfläche (GE 2) bzw. Ausnahmen (z.B. Einzelhandel) führen und keine neuen Tatbestände begründen, die auf die zuvor gehenden allgemeinen Festsetzung Auswirkungen haben.

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

Die Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen werden in der Vorlage Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Auf die parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ mit dem entsprechenden Abwägungs- und Feststellungsbeschluss vom 26.06.2017 wird verwiesen.

Pro und Contra

In Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz entspricht die Revitalisierung des Bestandsgewerbegebietes den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, weil dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genügt wird. Außerdem reduziert sich das Verkehrsaufkommen im Vergleich zu einer Neuansiedlung von Gewerbe auf der „Grünen Wiese“ aufgrund der kurzen Wege im Stadtgebiet und durch die gute Anbindung des Gebietes an den innerstädtischen ÖPNV.

Das Trennungsgebot zwischen in einem Gebiet unvereinbaren Nutzungen lässt sich in dem Maße immer weniger aufrechterhalten, je weiter sich die Gebietstypik schrittweise verändert. Am Ende der Entwicklung stünde ein Gebiet, das weder zum Wohnen noch für gewerbliche Nutzungen geeignet ist. Die im Bestand vorhandenen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, sind gebietstypologisch unvereinbar mit Wohnnutzungen, ihre Entwicklungsoptionen würden durch heranrückende Wohnbebauung aufgrund des dynamischen Charakters des Immissionsschutzes jedoch immer weiter eingeschränkt. Damit wächst die Gefahr, dass gerade die im Bestand vorhandenen Betriebe mit Entwicklungspotenzial irgendwann gezwungen sein könnten, den Standort aufzugeben.

Ebenso positiv wird sich die mit der Bauleitplanung verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen auswirken.

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

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

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, Stand 05.05.2017
Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 155, Stand 05.05.2017