



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03141**
Datum: 20.07.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung
 - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 01.06.2017 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 01.06.2017 wird gebilligt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 3. Halbsatz BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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.1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung

Satzungsbeschluss

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

Das Areal des heutigen Gewerbegebietes Halle-Neustadt diente während der Bauzeit des Stadtteils zu weiten Teilen als Plattenwerk und Versorgungsgebiet. In den 1990iger Jahren wurde das Gesamtareal dann erstmals bauleitplanerisch gesteuert. In den 2000er Jahren erfolgte eine erste Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1, weil die geplante Verlängerung der Weststraße als Autobahnzubringer einen anderen Verlauf bekam, die ursprünglich vorgesehene Straßenbahnerschließung nicht mehr realisiert werden sollte und damit auch das geplante Straßenbahndepot wegfallen konnte. Zudem waren einige Anpassungen für die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe notwendig geworden. Dabei wurde insbesondere auf die Ausweisung eines möglichen reinen Gewerbebestandes Wert gelegt, um entsprechende Ansiedlungen innerhalb der Stadtgrenzen von Halle zu ermöglichen. Die bereits ansässig gewordenen Handelsbetriebe, wie Autohaus, Möbelmarkt und Baumarkt wurden festgeschrieben, um eine umfängliche Ausweitung des Handels, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, an diesem Standort zu verhindern und ausschließlich Gewerbeansiedlungen vorzubehalten. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes trat 2006 in Kraft. Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle wurde dieser Teil des Gewerbegebietes als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Mittlerweile sind alle Gewerbeflächen belegt, wechseln aber in den Nutzungen je nach Wirtschaftslage der jeweiligen Eigentümerinnen bzw. Eigentümer oder in deren Auftrag Tätigen. Durch den neu existierenden Starpark können wenige, sehr streng gehaltene, Festsetzungen gelockert werden. Im Bereich des ehemaligen Bau- und Gartenfachmarktes wurde nach dessen Leerzug durch Insolvenz, der Immobilienbestand veräußert. Im Zuge dessen wurde diese Immobilie durch eine Möbelhandelskette erworben, die den Bestand in einen Möbelmarkt umnutzen möchte.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt wurde am 29.05.1996 (Beschlussnummer 96/I-20/373) als Satzung beschlossen. Für das Gewerbegebiet Halle-Neustadt besteht der gleichnamige Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung, welcher den Bebauungsplan Nr. 1 in seinem Geltungsbereich vollständig ersetzt und insgesamt auf einer Fläche von 118 ha eine gewerbliche Nutzung festsetzt (Satzungsbeschluss IV/2006/05584 vom 21.06.2006). Lediglich im Norden des Gewerbegebietes im Übergangsbereich zur Wohnbebauung in Halle-Neustadt wurden zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel der Sortimente Möbel- und Teppichhandel festgesetzt. Auf zwei weiteren Grundstücken wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE 1) festgesetzt. In diesem sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO zulässig. Allgemein zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, allerdings nur in den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten Baustoffhandel, Baumarkt, Gartencenter und Autohandel. Zudem können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke zugelassen werden. Die geplante Umnutzung des ehemaligen Baumarktes in ein Möbelhaus ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gedeckt. Somit soll, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle, welches zur Zeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch nicht vorlag, bei der nunmehr erforderlichen 2. Änderung des Bebauungsplans, zukünftig auf den im Geltungsbereich der 2. Änderung befindlichen Grundstücken der großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandel für die erforderlichen Sortimente zugelassen werden. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist es Ziel, dass sich

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in einer der definierten Fachmarkttagglomerationen ansiedeln (Grundsatz 3). Der Teilbereich des Gewerbegebiets Halle-Neustadt, in dem sich auch die betroffenen Grundstücke befinden, ist als Fachmarkttagglomeration dargestellt.

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

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Gesamtgebiet des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt befindet sich südlich der Eislebener Chaussee (B 80) im südwestlichen Bereich des Stadtteils Halle-Neustadt. Der hier behandelte Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegt im nordwestlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans zwischen Zscherbener Landstraße und Porphyrstraße, westlich der Weststraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 7 und 8 der Flur 10 der Gemarkung Halle-Neustadt und hat eine Größe von ca. 2,6 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Zscherbener Landstraße, im Süden und im Westen durch die Porphyrstraße und im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 9 der Flur 10 der Gemarkung Halle-Neustadt begrenzt.

3. Planverfahren

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.09.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt beschlossen (Beschluss Nr. VI/2015/00940). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 18 am 14.10.2015.

Das Bauleitplanverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt wurde als Teilgebietsänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind erfüllt.

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (Lage innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes) für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht relevant, da mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt keine wesentliche Abweichung von den Festsetzungen und den zulässigen Flächengrößen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung getroffen werden sondern v. a. die Nutzungsart geändert wird.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Der Plangeltungsbereich liegt nicht in Natura 2000-Gebieten nach Bundesnaturschutzgesetz.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/02270). Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte

im Amtsblatt Nr. 1 am 13.01.2017.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes) wurde in der Zeit vom 23.01.2017 bis zum 23.02.2017 durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Berechtigte, abwägungsrelevante Einwände und Hinweise sind in die Unterlagen zum Satzungsbeschluss eingearbeitet worden. Im Ergebnis der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander kann festgestellt werden, dass keine der vorgebrachten berücksichtigten Stellungnahmen die bisherigen Grundzüge der Planung in Frage stellen. Die einzuarbeitenden Änderungen dienen lediglich der Präzisierung schon dargestellter Sachverhalte in zwei textlichen Festsetzungen und der Begründung. Eine erneute Offenlage ist deshalb nicht erforderlich.

4. Familienverträglichkeit

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 8. Mai 2015 auf dem jour fixe Familienverträglichkeit behandelt. Im Ergebnis des Jour fixe wurde die Beseitigung eines Leerstandes und die Belebung des Standortes als familienverträglich beurteilt, denn es erweitert das Sortimentsspektrum für das Einzugsgebiet Neustadt. Darüber hinaus können neue Arbeitsplätze geschaffen und der Gewerbestandort aufgewertet werden.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Neustadt, 2. Änderung