



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03708**
Datum: 10.06.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtentwicklung und Digitalisierung	21.06.2022	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	30.06.2022	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.05.2022 05.07.2022	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	07.07.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.05.2022 13.07.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 212 Gewerbegebiet Europachaussee - Diemitz
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Europachaussee - Diemitz“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 38 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 212 „Gewerbegebiet Europachaussee -Diemitz“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1. Planungsanlass

Der Bereich zwischen der Reideburger Landstraße, der Europachaussee und dem Büschdorfer Weg stellt, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einen besonders gut geeigneten Standort für die Weiterentwicklung stadtnaher Gewerbeflächen dar und gliedert sich in drei Teilgebiete.

Das nördliche Teilgebiet, das im Norden von der Berliner Straße, im Osten von der Europachaussee, im Süden vom Hobergweg und im Westen vom Anschlussgleis der Deutschen Bahn begrenzt wird, stellt eine bisher nur ansatzweise entlang der Berliner Straße entwickelte Erweiterungsfläche des Bestandsgewerbstandortes am östlichen Rand der Ortslage Diemitz dar, die derzeit noch überwiegend als Ackerland genutzt wird. Es besteht ein grundsätzliches Interesse, diese Fläche zum Zwecke der Ansiedlung insbesondere kleinerer und mittlerer Unternehmen zu entwickeln.

Das mittlere Teilgebiet zwischen Hobergweg im Norden und der Reideburger Landstraße im Süden ist eine unbebaute Fläche, die insbesondere unter den zu beachtenden klimarelevanten Gesichtspunkten (Kaltluftleitung in die Ortslage Diemitz) aber auch aus freiraumplanerischen Gründen (Entwicklung des sogenannten „Grünen Rings“ der Stadt Halle) von einer künftigen Überbauung freigehalten werden soll.

Das dritte Teilgebiet, südlich der Reideburger Landstraße gelegen, ist bereits überwiegend bebaut und seinerseits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Für diesen Bereich besteht über das bisher Erläuterte hinaus ein dringendes Planungserfordernis zur Sicherung des bisherigen Gebietscharakters. Hier wurden bereits mehrfach Bauvoranfragen von verschiedenen Investoren gestellt mit dem Ziel, an diesem Standort großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, zumindest aber ein Nahversorgungszentrum zu etablieren. Die angefragten Nutzungskonzepte stehen jedoch nicht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Halle Ost, da der Standort weder Teil des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle ist, noch im Umfeld ein ausreichendes Einzugsgebiet für ein Nahversorgungszentrum existiert und auch nicht geplant ist.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der gesamte zur Aufstellung vorgeschlagene Planungsbereich als eine strukturelle Einheit zu sehen, da separat aufgestellte Bebauungspläne für das künftige südliche bzw. nördliche gewerblich zu nutzende Teilgebiet über kurz oder lang ein erhebliches Investoreninteresse an einer gewerblichen Entwicklung auch des mittleren Teilgebietes zwischen Reideburger Landstraße und Hobergweg wecken würden. Daher werden im Aufstellungsbeschluss alle drei Teilgebiete zusammengefasst.

Insgesamt dient das Plangebiet der Arrondierung des unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost (Bebauungsplan Nr. 155). Außerdem ist es verkehrlich über die Europachaussee erschlossen, die als Haupteerschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) planfestgestellt und gebaut worden ist.

1.2. Planungserfordernis

Die Entwicklung der Außenbereichsflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes zu Gewerbegebietsflächen erfordert gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Zur Sicherung der gemäß § 1 Abs. 3 und 5 BauGB geordneten sowie nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des gewerblich geprägten südlichen Teilgebietes mittels Festsetzung des Gewerbegebietscharakters in Verbindung mit einer Arrondierung bisher unbebauter Flächen zwischen dem baulichen Bestand und der Europachaussee ist auch für diese Teilfläche die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Schließlich erfordern gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch die Belange des Klimaschutzes, insbesondere für den mittleren Teilbereich, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 212 in den vorgeschlagenen Grenzen unter Einschluss der drei erwähnten Teilgebiete.

In Bezug auf die Sicherung der Belange der Wirtschaft gilt das Planerfordernis insbesondere der Vermeidung künftiger bodenrechtlicher Spannungen infolge der Auswirkung einer möglichen Ansiedlung von Einzelhandel auf die Bodenpreise von gewerblich genutzten Flächen im Teilgebiet südlich der Reideburger Landstraße.

In Bezug auf die Sicherung von Belangen der Landwirtschaft gilt das Planerfordernis dem Erhalt desjenigen Teils der vorhandenen Ackerflächen, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

In Bezug auf die Schaffung von Arbeitsplätzen gilt das Planerfordernis der Entwicklung des Teilgebietes nördlich des Hobergwegs zu gewerblichen Bauflächen entsprechend ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan.

In Bezug auf die Sicherung von Belangen der Umwelt und des Klimas gilt das Planerfordernis insbesondere für die Freihaltung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Reideburger Landstraße und Hobergweg als Kaltluftentstehungs- und -leitungsgebiet für die Ortslage Diemitz unter Beachtung der gesamtstädtischen Anstrengungen zur Bewältigung des prognostizierten globalen Klimawandels, der auch das Gebiet der Stadt Halle und damit das Plangebiet betreffen wird.

Darüber hinaus gelten Teile des Plangebietes als Quellgebiet für den Diemitzer Graben, so dass im Zusammenhang mit künftigen baulichen Versiegelungen zu beachten sein wird, die Quelle des Diemitzer Grabens nicht versiegen zu lassen.

Im Zuge der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht das Planerfordernis, einerseits die Europachaussee mit einer Alleepflanzung zu begrünen, wie bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 146 „Gewerbegebiete Grenzstraße – Europachaussee (HES)“ umgesetzt. Andererseits besteht das Planerfordernis, auf der Fläche südlich des Friedhofes durch geeignete Pflanzungen einen grünen Puffer zwischen Gewerbe und den im Bestand vorhandenen Wohngebäuden am Rand des zusammenhängenden Siedlungsgebietes Diemitz zu schaffen sowie - als Maßnahme besonderer Priorität - den Hobergweg als künftigen Teil des geplanten „Grünen Rings“ um das Stadtgebiet von Halle möglichst beidseitig einzugrünen.

Das letztgenannte Planungserfordernis bezieht sich auch auf die Belange des Verkehrs, insbesondere des fußläufigen und des Radverkehrs (grüner Ring) zur Anbindung der Wohngebiete am Dautzsch an die Innenstadt über den Hobergweg.

Weiterhin besteht ein Planungserfordernis in Bezug auf die verkehrliche Erschließung der Teilfläche nördlich des Hobergwegs entweder von der Berliner Straße oder der Reideburger Landstraße aus, jedoch unter Ausschluss des Hobergwegs - der als Teil des „Grünen Rings“ dem fußläufigen und dem Radverkehr vorbehalten bleibt - für den Kraftverkehr und die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilgebietes.

Im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet und seiner Umgebung besteht das Planerfordernis, die Emissionen, insbesondere die Schallemissionen, mittels einer Schallemissionskontingentierung nach DIN 45691 für die gewerblich genutzten Flächen so

zu optimieren, dass an den relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in den Fluren 1, 3 und 4 der Gemarkung Diemitz und hat eine Größe von ca. 38 Hektar. Das Plangebiet wird im Norden durch die Berliner Straße, im Süden durch den Büschdorfer Weg, im Westen durch das Anschlussgleis der Deutschen Bahn in das Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost und im Osten durch die Europachaussee begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Bestandssituation ist geprägt von einem uneinheitlichen Bild aus relativ ungeordnet gewachsenen gewerblichen Nutzungen zwischen Büschdorfer Weg und Reideburger Landstraße, das sich als ungeplante Erweiterung aus dem vor 1990 als „Industriegebiet Halle-Ost“ bezeichneten Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost heraus entwickelt hat. Eine klare bauliche Grenze der Bebauung zur inzwischen fertiggestellten Europachaussee existiert nicht.

Die zu großen Teilen landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Reideburger Landstraße und Berliner Straße unterliegen seit geraumer Zeit einer Tendenz zur Zersiedlung von den Rändern her. An der Berliner Straße handelt es sich dabei um gewerbliche und um Wohnnutzungen; nördlich der Reideburger Landstraße hat sich ein Lagerplatz für Baustoffe etabliert.

Ohne eine abgestimmte bauleitplanerische Entwicklung des gesamten Gebietes besteht die Gefahr, dass sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächengliederung, welche im Ansatz sowohl die Bedürfnisse künftiger gewerblicher Entwicklungen (insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Arbeitsplätzen) als auch die Bedürfnisse von Landwirtschaft und Klimaschutz (Freihaltung des mittleren Teilgebietes von Bebauung) sowie die Belange der Umgebung (Wohnnutzungen im Bereich Diemitz und Dautzsch) berücksichtigt, langfristig nicht mehr umsetzen lässt.

Unter diesen Bedingungen wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diemitz und der Europachaussee nicht mehr möglich.

Darüber hinaus ist ein wachsendes Investoreninteresse zu beobachten, insbesondere daran, die südliche Teilfläche in Richtung Einzelhandel zu entwickeln. Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass deren Lage in der Nähe einer wichtigen städtischen Hauptverkehrsstraße für Einzelhandelsbetriebe attraktiv ist.

Eine Entwicklung von Einzelhandel an dieser Stelle wäre jedoch geeignet, die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt, die selbstverständlich auch ihr vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen hat, in Frage stellen. Da der fragliche Standort nicht Teil des Zentrenkonzeptes ist, gilt dies insbesondere für den großflächigen Einzelhandel. Der Leitsatz 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle trifft dazu die folgende Aussage: „Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte prioritär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in neu ausgewiesenen und nicht durch Einzelhandel überprägten Gewerbegebieten ist auszuschließen.“

Bezüglich der alternativ angeregten Entwicklung von Einrichtungen der Nahversorgung gilt

darüber hinaus, dass diese unbedingt städtebaulich integriert sein sollten, d.h. sie müssten an zwei, besser drei Seiten unmittelbar von Wohnbebauung umgeben sein. Dies ist hier jedoch nicht gegeben.

Die vorgesehenen Gewerbeflächen sind verkehrlich sehr gut über städtische Hauptverkehrsstraßen an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Europachaussee wurde insbesondere zu diesem Zweck als Haupteerschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) mit Mitteln der Europäischen Union gefördert. In diesem Sinne dient das Bebauungsplanverfahren auch dazu, die Ziele dieses Fördermitteleinsatzes abschließend zu erreichen.

Stadtstrukturell arrondiert das Plangebiet den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diemitz bis zur Europachaussee, die als städtische Haupteerschließungsstraße eine städtebauliche Zäsur darstellt.

Die Planung ist insgesamt geeignet, durch eine geordnete Entwicklung der Bauflächen in Verbindung mit geeigneten Ausgleichsmaßnahmen, z.B. in der Gestalt von Gehölzstreifen entlang der Europachaussee, das bisher ungestaltete Ortsbild mittels Ausbildung von klaren Raumkanten entlang dieser Hauptverkehrsstraße zu verbessern.

3. Planungsziele und -zwecke

Als Ziele der Planung werden benannt:

3.1. Nutzungsarten und -ziele

- Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen südlich der Reideburger Landstraße sowie nördlich des Hobergwegs entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Halle,
(Sicherung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen: § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a und c BauGB);
- Die Prüfung der Möglichkeit der Entwicklung kleinteiliger Baustrukturen im nördlichen Teilgebiet mit dem Ziel, Voraussetzungen für die Ansiedlung kleiner bis mittlerer Gewerbeeinheiten, u.a. sogenannter Start-ups zu schaffen, die geeignet scheinen, sowohl neue Arbeitsplätze zu schaffen als auch neue Geschäftsideen und Branchen in der Stadt Halle anzusiedeln,
(Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen: § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a und c BauGB);
- Die Sicherung der verbleibenden Flächen zwischen Hobergweg und Reideburger Landstraße gemäß ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft, soweit diese nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder für die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilgebietes benötigt werden,
(Sicherung der Belange der Landwirtschaft: § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB);
- Die Sicherung des Friedhofes Diemitz,
(Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung i.V.m. der Erhaltung eines vorhandenen Ortsteils und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes: § 1 Abs. 6 Nrn. 3, 4 und 6 BauGB);

3.2. Verkehrserschließung

- Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Gewerbeflächen im südlichen Teilgebiet und Herstellung einer verkehrlichen Erschließung für die Gewerbeflächen im nördlichen Teilgebiet,
(Sicherung der Belange der Wirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen: § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a und c BauGB);

- Die Ertüchtigung des an das südliche Teilgebiet angrenzenden Abschnittes der Reideburger Landstraße für die verkehrlichen Erfordernisse, die sich aus der Entwicklung des angrenzenden Gewerbegebietes ergeben, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Belange des fußläufigen und des Radverkehrs,
(*Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs, einschließlich des nicht motorisierten Verkehrs: § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB*),
Konkret zu prüfen ist dabei die Errichtung eines Fuß- und Radweges entlang der Reideburger Landstraße zum Zwecke der Erreichbarkeit der Ortslagen;

3.3. Medientechnische Erschließung

- Die Klärung des Umgangs mit den vorhandenen Leitungen, insbesondere der Hauptwasserleitung im Bereich des nördlichen und des mittleren Teilgebietes in die Planung,
(*Sicherung der Belange des Post- und Telekommunikationswesens sowie der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser: § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. d und e BauGB*);

3.4. Grün- und Landschaftsplanung

- Die Sicherung des Hobergwegs als Abschnitt des „Grünen Rings“, eines strategischen Projektes des ISEK 2025, sowie als exklusive Verkehrsverbindung für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie für Radfahrer und Radfahrerinnen zwischen den Wohngebieten des Dautzsch und der inneren Stadt,
(*Berücksichtigung der Darstellung von Landschaftsplänen: § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB*);

3.5. Umweltbelange

- Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vorrangig im Plangebiet umzusetzen, insbesondere als Grünstreifen mit Baumreihe entlang der Europachaussee, des Hobergwegs sowie als Abstandsgrün zu den Wohngebäuden der Ortslage Diemitz auf der Fläche südlich des Friedhofes.
Im Plangebiet bereits vorhandene Kompensationsflächen früherer Planverfahren sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Dies gilt vor allem südlich der Reideburger Landstraße und dort insbesondere im Bereich des Diemitzer Grabens.
(*Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt: § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. a BauGB*);
- Die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Immissionen sind auf die schützenswerten Belange der Umgebung, insbesondere der Wohnnutzungen in den angrenzenden Ortsteilen Diemitz und Dautzsch abzustimmen und gegebenenfalls durch geeignete Festsetzungen bezüglich des zulässigen Störgrades zu beschränken. Bei Bedarf ist die Festsetzung von Teilgebieten als eingeschränktes Gewerbegebiet zu prüfen.
(*Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung i. V. m. der Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt: § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. c BauGB*),
Die Ansiedlung von erheblich belästigenden Nutzungen oder von Anlagen, die einer Genehmigung auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen, ist deshalb ausdrücklich nicht Ziel der Bebauungsplanung.
- Die Berücksichtigung der Bedeutung, insbesondere des nördlichen und des mittleren Teilgebietes, als Quellbereich für den Diemitzer Graben, dessen Funktion als Wasserleiter zu sichern ist,
(*Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere bezüglich der*

Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser sowie das Wirkgefüge zwischen ihnen: § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. a BauGB);

- Die Prüfung der Möglichkeit, das anfallende Regenwasser zentral im Bereich südlich des Diemitzer Grabens zu sammeln und ggfs. durch Pufferung der Regenwasserableitung eine dauerhafte Speisung des Grabens zu sichern, *(Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere bezüglich der Auswirkungen auf Fläche, Boden und Wasser sowie das Wirkgefüge zwischen ihnen: § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 lit. a BauGB);*
- Mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Hobergweg möglichst beidseitig einzugrünen, um eine attraktive Eingrünung des Grünen Rings und eine wirksame Abschirmung der Gewerbeflächen abzusichern, *(Berücksichtigung der Darstellung von Landschaftsplänen i.V.m. der Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,; § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a und g BauGB);*
- Die Prüfung der Möglichkeit, die Gehölze, die sich in den vergangenen Jahren im Bereich des Büschdorfer Weges angesiedelt haben, zu erhalten, *(Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,; § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a und g BauGB);*

3.6. Klimaschutz

- Die Freihaltung des mittleren Teilgebietes von Bebauung als Kaltluftentstehungs- und -leitungsgebiet für die Ortslage Diemitz. *(Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, hier insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen auf das Klima i.V.m. einer Ausreichenden Versorgung mit Freiflächen : § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a und Nr. 14 i.V.m. § 1a Abs. 5 BauGB);*

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Normalverfahren unter zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB.

5. Übergeordnete Planungen

5.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Die Planung fügt sich in die Ziele des Landesentwicklungsplans (LEP) ein und greift dabei insbesondere die folgenden im LEP formulierten Ziele auf, die in der Anlage 4 vollständig dargelegt sind. Exemplarisch sei an dieser Stelle nur auf die wichtigsten übergeordneten Planungsgrundsätze verwiesen:

- *Schaffung bzw. Sicherung einer flächensparenden und Verkehr minimierenden, umweltverträglichen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten (LEP LSA 1.3 G 4).* Dazu zielt die Planung auf eine ausgewogene Weiterentwicklung der urbanen Siedlungsstruktur der Stadt Halle unter Beachtung klimatischer und freiräumlicher Belange sowie der effektiven Einbeziehung vorhandener und zum Zwecke der Erreichung der Planungsziele geförderter verkehrlicher Infrastruktur.
- *Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Landschaft und Lenkung von Suburbanisierungsprozessen in den Ordnungsräumen in räumlich geordnete Bahnen, insbesondere hinsichtlich der Siedlungstätigkeit sowie der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur (LEP LSA 1.3 Z 4)*
Die formulierten Planungsziele stehen insbesondere einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen.

- *An Zentralen Orten ist weiterhin die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. (LEP LSA 2.1)*
- *Förderung der Innovationsaktivität in Verbindung mit der Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Betriebe (LEP LSA 3.1 Z 53).*
Diesem Ziel des LEP dient sowohl die angestrebte Entwicklung kleinteiliger für Start-ups geeigneter Strukturen im nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplans als auch die Arrondierung des Gewerbebestandsgebietes Halle-Ost durch das südliche Teilgebiet des Plangebietes.
- *Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten (LEP LSA 3.1 Z 54)*
Um u.a. diese Ziele zu erreichen, strebt die Planung eine weitergehende Nutzung der vorhandenen Infrastruktur an. Die das Plangebiet begrenzende Europachaussee wurde als „Haupterschließungsstraße für die Gewerbebestände Halle-Ost (HES)“ aus EU-Mitteln gefördert, insbesondere um die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Halle zu stärken.
- *„Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. ...“ (LEP LSA 3.3 Z 56)*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt bioklimatische Veränderungen berücksichtigt werden. In diesem Rahmen sollen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie –abflussbahnen freigehalten werden. (LEP LSA 4.1 G 105)*
Diesem Ziel dient insbesondere die Freihaltung des mittleren Teilgebietes.
- *Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt. (LEP LSA 4.2 G 115)*
Diesem Grundsatz wird entsprochen durch das Ziel, die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im mittleren Teilgebiet zu erhalten, indem dort eine bioklimatisch voraussichtlich problematische Überbauung nicht zugelassen wird. Durch die Entwicklung eines in die Siedlungs- und Verkehrsstruktur der Stadt Halle integrierten Standortes werden weiterhin keine alternativ in Frage kommenden landwirtschaftlich genutzten Flächen für die geplanten gewerblichen Nutzungen in Anspruch genommen.

5.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) greift die Ziele des LEP auf und konkretisiert diese. Unter Punkt 1 „Wachstum und Innovation“ wird formuliert: *„Die Region Halle soll zu einer innovativen Wirtschaftsregion entwickelt werden ... Es wird das Ziel verfolgt, in allen Teilräumen und insbesondere im verdichteten Raum ... ein vielfältiges Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu schaffen.“* (REP S. 8).

Insbesondere die Entwicklung des nördlichen Teilgebietes zu kleinteiligen gewerblichen Flächen, welche die Ansiedlung insbesondere von Start-ups ermöglichen sollen, greift diese Zielstellung auf. Dieses Planungsziel wird bereits im REP an anderer Stelle konkret

formuliert: „Für den Ausbau des traditionell starken Innovationspotenzials und dessen Weiterentwicklung sind entsprechend der Standortanforderungen optimale Voraussetzungen zu schaffen und sicherzustellen durch: ... • die Unterstützung innovativer Existenzgründungen.“ (REP S. 9).

Unter Punkt 4.0 „Grundsätze (G) der Raumordnung für die Planungsregion Halle“ wird formuliert: „Die Infrastruktur ist mit der Siedlungs- und Freiraumstruktur in Übereinstimmung zu bringen. ...“ (REP S. 11, Grundsatz 4.8.G unter Verweis auf LEP LSA 2.4)

Im vorliegenden Fall wurde die Europachaussee mit EU-Fördermitteln als Haupterschließungsstraße für die Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) errichtet und zielt damit langfristig auf die Entwicklung gewerblich nutzbarer Flächen im Plangebiet.

Weiterhin gilt in diesem Zusammenhang: „Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen.“ (REP, Grundsatz 4.20.G mit Verweis auf LEP LSA 2.9)

Der Bebauungsplan Nr. 212 strebt darüber hinaus die Umsetzung einer weiteren Forderung aus dem REP an: „Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.“ (REP Pkt. 5.1.2. „Ordnungsraum“, Unterpkt. 5.1.2.8. Z, S. 14).

Die eingangs formulierten Planungsziele zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren untersetzen die hier aufgeführten Grundsätze der Raumordnung lokal.

5.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Das Planverfahren zielt auf die bauleitplanerische Umsetzung der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle, d.h. der Bebauungsplan Nr. 212 wird unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK strebt eine ausgewogene stadtstrukturelle Entwicklung der Wirtschaft unter Berücksichtigung der Belange von gesunden Wohnverhältnissen, Umwelt und Klima an. Dieses umzusetzen ist das übergeordnete Ziel der Planung.

Die Sicherung des unter den Planungszielen aufgeführten Hobergwegs als Abschnitt des „Grünen Rings“ stellt ein strategisches Projekt des ISEK 2025 dar, das wichtige Erholungsgebiete der Stadt verbindet und perspektivisch als geschlossener Ring den östlichen und nördlichen Stadtbereich mit den bereits etablierten Radwegen an Saale und Elster verbinden soll.

5.5. Landschafts- und Freiraumplanung

Besondere Beachtung finden darüber hinaus die Ziele des Freiraumplanes der Stadt Halle in Gestalt der Planung zum „Grünen Ring“ um die innere Stadt, die im Bereich des Hobergwegs umgesetzt werden sollen.

5.6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle

Das Planungsziel, am Standort Gewerbe so weit wie möglich ohne Einzelhandel zu entwickeln, leitet sich direkt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle ab. Kein Teil des Plangebietes ist dort als Zentrum, Unterzentrum oder Standort für den Einzelhandel dargestellt.

Aufgrund des deutlichen Investoreninteresses, im südlichen Teilgebiet Einzelhandel zu entwickeln, dient die Sicherung des Status dieses Teilgebietes als Gewerbeflächen der Umsetzung des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle, da eine Entwicklung von Einzelhandel am Standort den Leitsätzen dieses Konzeptes eindeutig widersprechen würde.

Leitsatz 3: „Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte prioritär an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Eine Ansiedlung von Einzelhandel in neu ausgewiesenen und nicht durch Einzelhandel überprägten Gewerbegebieten ist auszuschließen.“

Leitsatz 4: „Ausnahmsweise auch in nicht integrierten Standorten zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben
>Handwerkerprivileg<“.

5.7. Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle

Im aktuellen Klimagutachten der Stadt Halle aus dem Jahr 2021 sind die noch unbebauten Flächen des Plangebietes als Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt. Die Freihaltung der Fläche zwischen der Reideburger Landstraße und dem Hobergweg von jeder Bebauung ermöglicht aber eine Kaltluftleitung von Osten in das Siedlungsgebiet des Ortsteils Diemitz. Sie ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen dem Ziel der Entwicklung von gewerblich nutzbaren Flächen, auf denen künftig Arbeitsplätze geschaffen und Gewerbesteuerereinnahmen generiert werden können, und der Anpassung der Siedlungsstruktur der Stadt Halle an die globale Erwärmung.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 14.10.2021 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt.

Der Jour fixe Familienverträglichkeit kam zu der folgenden Bewertung des Vorhabens:

Gegen die Entwicklung der Gewerbegebiete und damit auch die Schaffung von Arbeitsplätzen bestehen aus Sicht der Familienverträglichkeit keine Einwände. Es ist darauf zu achten, dass eine umfassende Eingrünung und entsprechender Schallschutz erfolgen, so dass die Wohnqualität der angrenzenden Wohngebiete nicht beeinträchtigt wird. Für den Grünen Ring sind in ausreichendem Maß begleitender Freiraum bzw. Pflanzungen zu sichern. Zur Erreichbarkeit der Ortslagen ist die Errichtung eines Fuß- und Radweges entlang der Reideburger Landstraße zu prüfen.

7. Klimawirkung

Im aktuellen Klimagutachten der Stadt Halle aus dem Jahr 2021 sind die noch unbebauten Flächen des Plangebietes als Kaltlufteinzugsgebiet dargestellt. Die größte klimatische Bedeutung hat die zentrale Freifläche zwischen Hobergweg und Reideburger Landstraße, in der für Diemitz ausgleichend wirkender Kaltluftabfluss (wenn auch belastet durch die Europachaussee) festzustellen ist.

Daher wird aus dem Fachbeitrag das Ziel der Freihaltung der Fläche zwischen der Reideburger Landstraße und dem Hobergweg von jeder Bebauung abgeleitet, um auch nach gewerblicher Bebauung der anderen Flächen eine Kaltluftleitung von Osten in das Siedlungsgebiet des Ortsteils Diemitz dauerhaft abzusichern. Diese ist in einer vertiefenden Klimabetrachtung zum B-Plan zu bestätigen und durch flankierende Maßnahmen zu bewahren.

Die Freihaltung der mittleren Teilfläche ist das Ergebnis einer Abwägung zwischen dem Ziel der Entwicklung von gewerblich nutzbaren Flächen, auf denen künftig Arbeitsplätze geschaffen und Gewerbesteuerereinnahmen generiert werden können, und der Anpassung der Siedlungsstruktur der Stadt Halle an die globale Erwärmung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Beachtung der Freihaltung des Teilgebietes zwischen Hobergweg und Reideburger Landstraße soll erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima vermeiden. Dieses ist über eine vertiefende Betrachtung zum Klima mit entsprechenden Maßnahmenvorschlägen abzusichern.

In Bezug auf die Abwägung zwischen den Belangen des Klimas und der Entwicklung von Gewerbeflächen ist hier insbesondere auf die im LEP formulierten und im REP unteretzten übergeordneten Ziele zu verweisen.

Einerseits ist das Oberzentrum Halle als Wirtschaftsstandort dynamisch und innovativ zu entwickeln. Andererseits geht damit ein unvermeidlicher Flächenbedarf einher, wobei Brachflächen und Flächen der Innenentwicklung bevorzugt zu entwickeln sind.

Die vorgeschlagene Planung versucht, den unvermeidlichen Flächenverbrauch zu minimieren und darüber hinaus den mittleren Teil des Plangebietes für die Landwirtschaft sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Freiraumplanung (Grüner Ring) zu sichern.

Dabei wird das südlich angrenzende und vor einigen Jahren bauleitplanerisch als Gewerbegebiet gesicherte Bestandsgewerbegebiet innerhalb der von der HES verkehrlich erschlossenen Fläche arrondiert unter Beachtung des Schutzes von Klima (Kaltluftleitung), Grundwasser und Boden (Freihaltung des mittleren Teils von baulicher Nutzung).

Insgesamt kommt die Abwägung zwischen allen verschiedenen Anforderungen an die Planung zu dem Schluss, dass einer Arrondierung vorhandener Gewerbegebiete innerhalb des vorhandenen verkehrlichen Erschließungssystems eines zusammenhängend besiedelten Oberzentrums auch unter Klimagesichtspunkten der Vorzug vor der Alternative, einer weiteren Zersiedlung des ländlichen Raumes, zu geben ist.

8. Finanzielle Auswirkungen

Es wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan beschlossen. Dieser fixiert eine grundlegende Planungsabsicht der Stadt Halle, ohne dass sich aus dem Aufstellungsbeschluss direkte vertragliche Bindungen ableiten lassen, wie das z.B. im Falle eines vorhabenbezogenen Bauungsplans der Fall wäre.

Die endgültigen finanziellen Auswirkungen des Aufstellungsbeschlusses sind daher noch nicht absehbar.

Grundsätzlich wird die Beteiligung von Investoren an den Planungskosten angestrebt. Dennoch sind Kosten für erforderliche Gutachten sowie Personalkosten für die Betreuung der Planung sowie die abschließende Abwägung im Fachbereich Städtebau und Bauordnung absehbar.

9. Pro und Contra

Pro:

Durch die Entwicklung der nördlichen und die Arrondierung der südlichen Teilfläche als gewerbliche Bauflächen werden Arbeitsplätze geschaffen, insbesondere unter Beachtung des Planungsziels der Ansiedlung von sogenannten Start-ups und kleineren bis mittleren Gewerbebetrieben.

Damit verbunden können die Gewerbesteuererinnahmen der Stadt Halle gesteigert werden.

In Bezug auf die Entwicklung der städtischen Infrastruktur sichert die Bauungsplanung die für eine künftige bauliche Umsetzung des „Grünen Rings“ erforderlichen Flächen planungsrechtlich gegen eine mögliche anderweitige Überbauung. Später soll dieser, derzeit in Planung befindliche, gesamtstädtische Ringweg u.a. auch die Verbindung zwischen den Wohngebieten des Dautzsch und der inneren Stadt für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie für Radfahrer und Radfahrerinnen aufwerten.

Die Planung sichert die Fläche zwischen Hobergweg und Reideburger Landstraße für die klimatisch erforderliche Kaltluftleitung und -entstehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diemitz gegen das eventuelle Interesse künftiger Investoren, die verkehrsgünstig gelegene Fläche baulich zu entwickeln und damit zu versiegeln.

Die Freihaltung des mittleren Teilgebietes leistet ebenfalls einen Beitrag zur Minderung der baulichen Versiegelung eines Teils des Quellgebietes des Diemitzer Grabens. Die Bauleitplanung sichert darüber hinaus auch dahingehend eine geordnete städtebauliche

Entwicklung, indem geprüft werden wird, die Regenwasserrückhaltung und -einleitung so zu planen, dass die Speisung des Diemitzer Grabens unterstützt wird.

Contra:

Die erstmalige Entwicklung von Bauflächen bedeutet immer einen Zuwachs an Bodenversiegelung und stellt damit prinzipiell einen Flächenverbrauch dar. Da die hier zu entwickelnden Flächen aber in die verkehrliche und sonstige Infrastruktur des Oberzentrums Halle vollständig integriert sind, ist dieser Flächenverbrauch abzuwägen gegen den ansonsten üblichen Flächenverbrauch durch Investoren in den Landkreisen. Damit soll die Entwicklung der zu überplanenden Flächen u.a. einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenwirken.

Für die Kaltluftentstehung und -leitung wäre es natürlich insgesamt vorteilhafter, die nördliche Teilfläche nicht zu entwickeln. Die vorgeschlagene Entwicklung stellt jedoch einen Kompromiss zwischen allen geprüften Belangen dar.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 212
„Gewerbegebiet Europachaussee - Diemitz“