



Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt

16. Juni 2022

**Sitzung des Stadtrates am 13.07.2022**

**Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum "Bebauungsplan Nr. 212 Gewerbegebiet Europachaussee - Diemitz – Aufstellungsbeschluss"**

**(VII/2022/03708)**

**Vorlagen-Nummer: VII/2022/04147**

**TOP: 7.14.1**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

**Begründung:**

*Zu Unterpunkt 1:*

Der vorgeschlagenen Begrenzung steht das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB entgegen. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist die gesamte Fläche zwischen der Berliner Straße und dem Hobergweg als gewerbliche Fläche dargestellt. Ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan ist für das Handeln einer Kommune bindend. Zwar ließe sich nach § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren prinzipiell ändern, aber nur auf der Grundlage eines städtebaulich begründeten Planungserfordernisses. Ein solches Planungserfordernis könnte u.a. sein:

- dass die Stadt Halle keine weiteren Gewerbeflächen benötigt,
- dass eine Entwicklung der Fläche zu planerisch nicht lösbaren Konflikten mit der Umgebung führt oder
- dass die betreffende Fläche aus anderen Gründen für die Stadt Halle so bedeutend geworden ist, dass der Standort nicht mehr als Gewerbegebiet in Frage kommt.

Die erstgenannte Begründung trifft im vorliegenden Fall keinesfalls zu. Weiterhin ist nicht erkennbar, dass das Vorhaben zu planerisch nicht lösbaren Konflikten führen könnte. Zur Konfliktbewältigung sind die erforderlichen Gutachten (Umweltbericht, Schallgutachten) sowie im vorliegenden Fall eine Klimafolgenabschätzung vorgesehen. Erst auf Grundlage dieser Gutachten ließe sich einschätzen, dass die Planung nicht lösbare Konflikte verursacht. Es ist auch nicht erkennbar, dass die betreffende Fläche aus anderen Gründen für die Stadt Halle bedeutsam sein könnte als aufgrund ihrer Nutzung als Ackerfläche. Natürlich gilt es generell, Ackerflächen zu erhalten. An dieser Stelle besteht jedoch ein Abwägungsgebot zwischen der Funktion der Stadt Halle als urbanes Oberzentrum mit einer im Vergleich zu anderen urbanen Zentren des Landes Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsdichte und der Funktion ländlicher Regionen.

Aus dieser Abwägung ergeben sich gewichtige Gründe, die dem gestellten Änderungsantrag deutlich entgegenstehen:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle wurde auf der Grundlage des Regionalen Entwick-

lungsplans (REP) für die Planungsregion Halle entwickelt, der wiederum in Abstimmung mit dem Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt laufend fortgeschrieben wird. In der aktuellen Fassung des REP wird - über die unter Abschnitt 5.2 der Sachdarstellung und Begründung zum Aufstellungsbeschluss aufgeführten Argumente hinaus - ausdrücklich betont, dass „... *Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ... für andere Nutzungen ... nur dann in Betracht kommen [soll], wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt*“.

Im Klartext bedeutet dies, dass die Ausweisung von Gewerbeflächen im ländlichen Raum - im Gegensatz zur Ausweisung von Gewerbeflächen in einem urbanen Oberzentrum - besonders kritisch zu bewerten ist, weil dies nicht unbedingt zur Verbesserung der Raumstruktur des Landes beiträgt.

Einen Beitrag zur Verbesserung der Raumstruktur leistet aber gerade eine Entwicklung des nördlichen Teilgebietes des vorgeschlagenen Geltungsbereiches in mehrfacher Hinsicht, denn:

Einerseits liegt hier bereits ansatzweise eine Zersiedlung des Teilgebietes von den Rändern her vor. Darüber hinaus ist die Fläche fest in die verkehrliche Infrastruktur der Stadt Halle integriert, so dass hier die Verdichtung des Siedlungsschwerpunktes eines Oberzentrums inklusive der Entwicklung geordneter Ränder des Ortsteils Diemitz aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann.

Andererseits ist der Standort im Sinne der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt direkt in die Infrastruktur des Oberzentrums Halle integriert und arrondiert die vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich geordnet, so dass –im Gegensatz zu einer Entwicklung von Flächen außerhalb des Oberzentrums – auch die Raumstruktur des Landes Sachsen-Anhalt nachhaltig gestärkt wird.

Da dies wiederum ganz im Sinne auch der aktuellsten Fassung des Landesentwicklungsplans ist, wäre es schwer, eine sachgerechte Begründung für die Änderung des Flächennutzungsplans zu finden, da eine solche Änderung den im REP und LEP formulierten Zielen letztlich entgegensteht.

#### *Zu Unterpunkt 2:*

Eine „möglichst kleinteilige Nutzung auf der Gewerbefläche mit möglichst geringer Flächenversiegelung und umfassender Begrünung“ führt planungsrechtlich zu Widersprüchen. Die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter den §§ 2 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebiete unterscheiden sich in ihrer jeweiligen Charakteristik. Dabei ist geboten, dass die Unterscheidung zwischen den Baugebieten nicht verwischt wird. Eine möglichst geringe Flächenversiegelung ist z.B. typisch für Wohngebiete, wo die Kennzahl der Versiegelung, die Grundflächenzahl (GRZ), auf 0,4 beschränkt ist. Für Gewerbegebiete beträgt die Obergrenze der GRZ dagegen 0,8 und kann aufgrund des Gebotes der Wahrung der Gebietscharakteristik in Verbindung mit dem Gebot sparsamen Flächenverbrauchs nicht auf die „möglichst geringe Flächenversiegelung“ eines Wohngebietes abgesenkt werden.

Zersplitterte Gewerbeflächen widersprechen zudem den Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Boden und aktuellen Grundsätzen zur kompakten, energieeffizienten Stadt. Große zusammenhängende unbebaute Flächen sind ökologisch weit wertvoller als eine zersplitterte Begrünung in einem Gewerbegebiet. Zur Erfüllung desselben Flächenbedarfes würden auf diesen Weg weit mehr unbebaute Flächen beansprucht werden und ein ökologisch schlechteres Ergebnis erreicht werden.

#### *Zu Unterpunkt 3:*

Die vorgeschlagene Begrenzung der Gewerbefläche auf die Teilfläche nördlich einer Linie parallel zur Berliner Straße auf Höhe der derzeitigen Bebauungsgrenze hätte zur Folge, dass die südlich angrenzende Teilfläche bis zum Hobergweg als Fläche für die Landwirtschaft festzusetzen wäre.

Diese Fläche wird bereits jetzt als Ackerfläche genutzt. Im Gegensatz zur Fläche zwischen

Hobergweg und Reideburger Landstraße, wo Teilflächen derzeit noch als Lagerplatz genutzt werden und interne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, ist für diese Teilfläche daher kein Planungsbedarf erkennbar. Da verbleibende Ackerfläche eindeutig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist und landwirtschaftliche Betriebe eine im Außenbereich privilegierte Nutzung darstellen, bestünde auch in dieser Beziehung kein Planungsbedarf. Die als Gewerbefläche vorgeschlagene Teilfläche ließe sich im Wesentlichen dem Innenbereich zuordnen, der in diesem Fall sowohl von gewerblichen, z.T. aber auch von Wohnnutzungen vorgeprägt wäre. Dort könnte sich auf Grundlage des § 34 BauGB eine Nutzung mit eher nichtstörendem Gewerbe straßenbegleitend einfügen. Auch hier besteht – folgt man den Intentionen des Änderungsantrages – kein weiterer Planungsbedarf.

Dies begründet sich in § 8 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan enthält „die rechtsverbindliche Festsetzung für die städtebauliche Ordnung“. Da die vom Änderungsantrag vorgeschlagene städtebauliche Ordnung im nördlichen Teilbereich dem Bestand entspricht und sich darüber hinaus in den durch das BauGB vorgegebenen Ordnungsrahmen einfügt, entfielen dann die Notwendigkeit und vor allem die Sinnhaftigkeit einer Überplanung des nördlichen Teilbereiches.

Eine Zustimmung zum vorliegenden Änderungsantrag ohne Reduzierung der Grenzen des Plangebietes könnte dagegen zu planungsrechtlich derzeit noch nicht abschätzbaren Konflikten und Konsequenzen führen.

**Sollte der Stadtrat dem Änderungsantrag inhaltlich zustimmen wollen, wäre es planungsrechtlich geboten, den Beschlussvorschlag völlig neu zu formulieren und den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans auf den südlichen Teilbereich sowie zu überplanende Teilflächen des mittleren Teilbereiches, für die weiterhin Planungsbedarf erkennbar ist, zu beschränken.**

Dies wird aber, insbesondere unter Hinweis auf die erforderliche Entwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Halle und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Generierung von Gewerbesteuererträgen, von der Verwaltung nicht empfohlen.

René Rebenstorf  
Beigeordneter