



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02626**
Datum: 29.07.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Stadtentwicklung
und Planung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	08.09.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 112 Industrie- und Gewerbepark Ammendorf,
Merseburger Straße / Schachtstraße, 1. Änderung,
- Beschluss zur Veröffentlichung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“, 1. Änderung in der Fassung vom 26.06.2026 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“, 1. Änderung in der Fassung vom 26.06.2026 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung sind zu veröffentlichen.

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	☐ ja	☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	☒ ja	
Gleichstellungsrelevanz:	☐ ja	

Klimawirkung:	☐ positiv	☒ keine	☐ negativ
---------------	----------------------------------	---	----------------------------------

Haushaltskonsolidierungsrelevant	☐ ja	☒ nein
----------------------------------	-----------------------------	--

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Planverfahren.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“, 1. Änderung

Beschluss zur Veröffentlichung

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Stärkung eines Produktionsstandortes gesichert werden.

Ein innerhalb des Plangebietes ansässiges großes Unternehmen (INDU LIGHT Produktion & Vertrieb GmbH), welches einen Großteil der Grundstücke im betreffenden Planabschnitt besitzt, beabsichtigt, den Produktionsstandort Halle weiterzuentwickeln und die Gewerbeflächen dabei flexibler und vollständiger zu nutzen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und nicht umgesetzten Verkehrsflächen (insbesondere Planstraße C mit Einmündung in Planstraße D) stehen der Ausnutzung der Gewerbeflächen im Wege.

Die Planstraße D war ursprünglich als zweite Anbindung an die Europachaussee geplant. Die Verbindung zur Europachaussee nach Norden ist jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht erfolgt und aufgrund der angrenzenden in Nutzung befindlichen Grundstücke auch nicht umsetzbar. Der nicht realisierte Abschnitt der Planstraße D ist daher verzichtbar.

Auch die kleinteilige Erschließung des Gewerbegebietes mittels Planstraße C wurde nicht so umgesetzt, wie einst geplant und ist nach der zwischenzeitlichen Entwicklung, welche an der Stelle einen zusammenhängenden Betrieb geschaffen hat, entbehrlich.

Die nicht benötigten Verkehrsflächen sollen ebenfalls gewerbliche Bauflächen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Halle (Saale) und liegt östlich der Merseburger Straße ca. 6 km vom Marktplatz entfernt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Flur 3 der Gemarkung Ammendorf und hat eine Größe von ca. 5,88 ha. Er umfasst nur die Teilbereiche des Bebauungsplans, in denen Änderungen vorgenommen werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch Industrie- und Gewerbeflächen begrenzt, die sich zwischen der Europachaussee im Norden und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“ befinden. Im Osten grenzen Flächen der Bahn an. Die nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze ist deckungsgleich mit der Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Süden folgt die Geltungsbereichsgrenze weitestgehend der östlichen bzw. südlichen Grenze des Straßenflurstücks Willi-Brundert-Straße und im Westen der östlichen Grenze des Straßenflurstücks der Merseburger Straße.

Zum Aufstellungsbeschluss wurde vorsorglich im Südosten ein Teilstück eines an die Willi-Brundert-Straße östlich angrenzenden Flurstücks in den Geltungsbereich einbezogen, um ggfs. Fläche für eine notwendige Wendeanlage im Bereich vor dem Tor zum Betriebsgelände für die Müllentsorgung zu erhalten (Bemessung für das dreiaxige Müllfahrzeug). Da in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger keine Wendeanlage an dieser Stelle notwendig ist, kann der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die planerisch notwendigen Flächen verringert werden.

3. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend den Regelungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im Bereich des bestehenden Bebauungsplans gegeben. Die Größe des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt unterhalb der Zulässigkeitsgrenzen des § 13a Abs. 1 BauGB. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggfs. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die im § 13a Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbar-machung von Flächen und für die Nachverdichtung.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.
- Im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalles wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die zweimalige Einsicht in die Planung zu gewähren und sie weitestgehend einzubinden, wird die

Öffentlichkeitsbeteiligung als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB und zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 31. Mai 2023 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gefasst (Beschluss Nr. VII/2023/05322). Dieser Beschluss wurde am 18. August 2023 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist mit dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans (Stand: 4. August 2025) erfolgt. Der Planentwurf war vom 2. September 2025 bis zum 23. September 2025 auf der Internetseite der Stadt Halle einzusehen. Ergänzend war er in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale), im Foyer ausgelegt.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Bedeutung über das unmittelbare Plangebiet hinaus. Aufgrund der inhaltlichen Geringfügigkeit liegen für die Veröffentlichung des Bebauungsplanes keine Gründe vor, welche eine verlängerte Frist zur Abgabe von Stellungnahmen, welche über die im § 4 Absatz 2 BauGB angegebene Frist von 30 Tagen hinausgeht, begründen.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 16.11.2022 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Im Ergebnis bestehen in Bezug auf die Familienverträglichkeit keine Einwände zu den Zielstellungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“.

5. Klimawirkung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Rücknahme von ausgewiesenen Verkehrsflächen bzw. deren Umwandlung in gewerbliche Flächen und Flächen für festgesetzte Baumpflanzungen/Grünflächen veranlasst. Das hat zum einen zur Folge, dass die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

Zum anderen sind die Flächen durch die Vornutzung bereits zum Großteil versiegelt bzw. sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Verkehrsflächen zur Vollversiegelung vorgesehen gewesen, sodass durch die Änderung im Vergleich zum bereits rechtskräftigen Bebauungsplan keine negative Klimawirkung entsteht.

Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 soll beibehalten werden. Somit ist in Bezug auf die Versiegelung von Boden keine Verschlechterung zum Istzustand bzw. zur bisherigen Planung zu erwarten. Es ist außerdem vorgesehen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen/Grünflächen auf bisher als Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche zu verlagern. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 112 sollen vollständig umgesetzt werden, sodass auch in dieser Hinsicht keine Verschlechterung im Vergleich zur bisherigen Planung eintritt.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Die Investoren haben sich verpflichtet, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans verursachten Kosten zu tragen.

Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Investor abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Änderung des Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten. Dies umfasst insbesondere die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten. Durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadtverwaltung.

7. Pro und Contra

Pro:

Die Aufstellung bzw. die Umsetzung des Bebauungsplanes/der Bebauungsplanänderung dient der Bestandssicherung und der Weiterentwicklungsmöglichkeit eines langfristig vor Ort ansässigen Produktionsbetriebes.

Contra:

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist kein maßgebliches Contra zuzuordnen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“, 1. Änderung in der Fassung vom 26.06.2026

Anlage 2 Begründung zum Entwurf, Fassung vom 18.06.2026

Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung vom 24.07.2025