



Fachbereich: **Planen**  
Ansprechpartner: Hr. Kummer  
Telefon: 0345 221-4883  
Telefax: 0345 221-4893  
Internet: [www.halle.de](http://www.halle.de)  
E-Mail: [olaf.kummer@halle.de](mailto:olaf.kummer@halle.de)

15.01.2018

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“**

### **Ziel der Planaufstellung**

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ im Januar 2012 (Beschluss Nr. V/2011/10117) wurde die Stadtverwaltung beauftragt, das Gewerbebestandsgebiet als innenstadtnahen Gewerbebestandort zu sichern, mit dem Ziel, die Erweiterung und Ansiedlung von Betrieben des produzierenden und des Dienstleistungsgewerbes zu unterstützen.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet weist stark differierende Intensitäten auf, da im Gebiet - neben brachliegenden Immobilien - vereinzelt auch gewerbegebietsuntypische Nutzungen - beispielsweise Wohnnutzungen - vorzufinden sind.

Begünstigt durch brachgefallene Flächen, 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 Baugesetzbuch eine Abwehr dieser Anträge nicht immer möglich.

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.

Um künftige Konflikte zwischen den unterschiedlichsten Nutzungen zu reduzieren bzw. zu vermeiden, ist eine Neuordnung des Gebietes notwendig. Dazu wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der entsprechende Nutzungsfestsetzungen trifft. Diese können zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

### **Verfahrensverlauf**

Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wurde als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ geführt.

Der Stadtrat hat am 25. Januar 2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 155 gefasst (Beschluss Nr. V/2011/10117) sowie mit der 1. und 2. Verlängerung der Veränderungsperre aufrechterhalten (Beschlüsse Nr. VI/2015/00663, VI/2016/01639).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan ist am 8. Februar 2012 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3 erfolgt, die Verlängerungen der Veränderungsperren am 27. August 2015 im Amtsblatt Nr. 14 und am 17. August 2016 im Amtsblatt Nr. 13.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 155 wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19/2015 am 28. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 11. November 2015 bis zum 11. Dezember 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2015 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23. Dezember 2015.

Gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB wurde von der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Flächennutzungsplanänderung abgesehen, da diese zuvor im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ erfolgt ist. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum B-Plan Nr. 155 wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 19/2015 am 28. Oktober 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans mit Begründung in der Zeit vom 11. November 2015 bis zum 11. Dezember 2015 im Fachbereich Planen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2015 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 23. Dezember 2015.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Dezember 2016 die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 34 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“, beschlossen (Beschluss-Nr. VI/2016/02301).

In dieser Sitzung am 14. Dezember 2016 hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) auch den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans, lfd. Nr. 34, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VI/2016/02301). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23/2016 am 21. Dezember 2016. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 war bereits zuvor in der öffentlichen Sitzung am 23. November 2016 vom Stadtrat bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden (Beschluss-Nr. VI/2016/02048).

Die Beteiligung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 34, wurde 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 der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 erfolgt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat die Stellungnahmen zum Änderungsentwurf des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 34 in seiner Sitzung am 21.06.2017 geprüft und einen Abwägungsbeschluss (Beschluss Nr. VI/2017/02979) gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Feststellungsbeschluss (Beschluss Nr. VI/2017/02980) gefasst.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Aufgrund der prägenden intensiven und überwiegend gewerblichen Vornutzung hat das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine sehr geringe bis geringe Bedeutung. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen. Im Gebiet vorkommende, nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) bzw. als Baumersatzpflanzungen geschützte Bäume sind zu erhalten.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans in Halle-Ost verbindet sich kein grundlegend neues Entwicklungsziel für den Siedlungsraum. Der Bereich soll weiterhin vorwiegend gewerblich genutzt werden. Die bestehende Sportnutzung behält ihren Bestandsschutz. Die in Halle-Ost vorherrschenden gewerblichen Nutzungen werden durch die Planänderung gesichert, indem Fehlentwicklungen, insbesondere Wohnnutzung in Gewerbeflächen, entgegengewirkt wird. Umgekehrt wird der Bestandsfähigkeit der realen Wohnnutzung in der als Mischbaufläche vorgesehenen Teilfläche Rechnung getragen.

Erhebliche, nach Naturschutzrecht ausgleichspflichtige Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten, da die Teilflächen überwiegend bebaubar nach § 34 Baugesetzbuch sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, da alle negativen Erscheinungen und Beeinflussungen auf Natur und Umwelt, die die Bebauung einer Fläche nach sich ziehen würden, von geringem Umfang sind und nach § 34 Baugesetzbuch (Bauen im Innenbereich) zulässig wären.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Einwendungen gab es aus der Beteiligung der Öffentlichkeit. Dabei geht es vor allem um die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und die Ausweisung von Gewerbe- bzw. Mischgebieten sowie Befürchtungen zunehmender Versiegelung zulasten von Freiflächen. Die Belange wurden in die Abwägung eingestellt. Eine Änderung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung war aufgrund der Einwendungen nicht erforderlich.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Gemeinden zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung haben diese ebenfalls überwiegend keine Einwände vorgebracht. Änderungen der Planungen aufgrund von Einwendungen wa-

ren nicht erforderlich. Gegebene Hinweise, z. B. zu Denkmalschutzobjekten im Plangebiet, sind in die Begründung bzw. den Umweltbericht eingearbeitet worden.

**Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Die Flächennutzungsplanänderung hat zum Ziel, den bestehenden Gewerbeflächenstandort Halle-Ost zu sichern und weitere gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen. Ein Verzicht auf die Flächennutzungsplanänderung schränkt die planerischen Möglichkeiten für die verbindliche Bauleitplanung ein, die gewerbliche Nutzung in Halle-Ost rechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln. Eine bereits begonnene Fehlentwicklung durch zunehmende Wohnnutzung innerhalb von gewerblich genutzten Flächen gefährdet den Weiterbestand der Gewerbenutzung und weitere Ansiedlungsmöglichkeiten. In der Konsequenz müssten dann an anderer Stelle im Stadtgebiet zusätzliche Gewerbeflächen planerisch gesichert und entwickelt werden, was aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit durch Eingriffe in den Außenbereich zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Umweltschutzgüter auf bislang nicht oder weniger stark versiegelten Flächen führen würde.

Die Grünfläche (Teilfläche TF 5) ist als Bestandteil eines gewerblichen, nicht öffentlichen Grundstückes dem Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) zuzuordnen. Durch die Flächennutzungsplanänderung entsteht keine zusätzliche Gefährdung. Ein erheblicher Teil der Fläche ist zudem durch darauf stehende geschützte Bäume nicht bebaubar. Eine Bedeutung als Stadtplatz im Quartier Freiimfelde/Halle-Ost hat die Fläche nicht, eine solche kann an dem Standort auch nicht erreicht werden. Hier sind die Grünflächen vor dem ehemaligen Schlachthof und dem Straßenbahndepot von höherer Bedeutung.

Auf der als Grünfläche, Zweckbestimmung Sport, dargestellten Teilfläche TF 6 führt nur die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht zu Schadensersatzforderungen, da eine solche Nutzung auch nach § 34 BauGB auf der Fläche des Sportplatzes möglich wäre. Andererseits sind Sportflächen im Gewerbegebiet zulässig. Als Voraussetzung für die Festsetzung eines Gewerbegebietes bedurfte es der Darstellung einer gewerblichen Baufläche statt der bisherigen Grünfläche Sport.

Eine Darstellung als Sonderbaufläche Sport wäre zwar ebenfalls eine Möglichkeit, allerdings wäre dann keine andere bauliche Nutzung der Fläche außer Sport möglich, sollte die Sportnutzung aufgegeben werden. In der Konsequenz müsste die Fläche auch im Bebauungsplan Nr. 155 „Gewerbebestandsgebiet Halle-Ost“ als Sondergebiet für Sport festgesetzt werden. Da die Fläche nicht in städtischem Eigentum ist, könnte daraus vom Eigentümer ein Übernahmeverlangen gegenüber der Stadt abgeleitet werden.