



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01026**
Datum: 27.07.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	08.09.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.09.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Planungsanlass

Das Büro- und Dienstleistungszentrum (bdc) Halle-Bruckdorf wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Universal-Gewerbe-Gebäude Halle-Bruckdorf“ errichtet. Von den ursprünglich geplanten sieben Gebäuden wurden nur vier gebaut.

Nunmehr planen die Grundstückseigentümer die Errichtung weiterer Gebäude auf der bisher unbebauten Fläche. Hierfür bedarf es der Neubegründung planungsrechtlicher Voraussetzungen, da der VE-Plan innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist nicht vollständig umgesetzt wurde.

1.2. Planungserfordernis

Die Planung ist erforderlich, um das sogenannte MesseHandelsCentrum¹ im Südosten von Halle weiterzuentwickeln. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, da die unbebaute Fläche nach wie vor dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist und somit kein Planungsrecht besteht.

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, um den potentiellen Investoren einen möglichst großen Spielraum für die künftige bauliche Entwicklung einzuräumen.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtausgang/-eingang in Richtung Leipzig nordöstlich der Bundesstraße B 6. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 79/17, 79/18, 79/23, 79/27, 79/28 und 687 sowie Teilstücke der Flurstücke 79/22, 79/24 und 79/26 in der Flur 2 der Gemarkung Kanena. Des Weiteren gehört zum Geltungsbereich eine Teilfläche des Flurstücks 27/ 1 in der Flur 1 der Gemarkung Bruckdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,3 Hektar. Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch unbebaute Flächen, im Westen durch die bestehende Bebauung des bdc und im Osten durch die Gruben- und Dürrenberger Straße begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage und die dazugehörigen Flurstücke in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

¹ Unter dem Namen „MesseHandelsCentrum HalleSaale“ wird das Gewerbegebiet im Südosten der Stadt Halle (Saale) vermarktet und damit die Ansiedlung weiterer Unternehmen gefördert.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der gewachsenen, ursprünglich dörflichen Ortslage Bruckdorf und dem MesseHandelsCentrum.

Es handelt sich um ein Areal, in dem in den letzten ca. 20 Jahren eine dynamische Entwicklung von einem Altindustriestandort zum Gewerbe- und Dienstleistungszentrum stattgefunden hat. Am Standort hat sich ein Mix aus gewerblichen, gastronomischen und Einzelhandelsnutzungen sowie der Halle-Messe entwickelt.

Es handelt sich somit um einen städtebaulich teilintegrierten Standort, der zudem über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn, Bus) verfügt.

Die städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebietes ist gekennzeichnet zum einen durch Baukörper mit einer großen Baumasse (u. a. bdc, Messe) und kleinteiligere Bebauung (u.a. Wohnbebauung in Bruckdorf, Tischlerei) zum anderen. Auch weisen die Gebäude eine sehr unterschiedliche Formsprache auf.

3. Planungsziele und -zwecke

Mit der Neuplanung wird das grundlegende Planungsziel des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 -Entwicklung eines Gewerbegebietes- beibehalten, jedoch soll für die Ausgestaltung der gewerblichen Bauflächen durch die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans ein größerer Entwicklungsspielraum ermöglicht werden.

3.1 Nutzungsart- und ziele

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen
- Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Weiterentwicklung des bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbebestandes
- Regelung der Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebietes
- Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Halle (Saale)
- Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

3.2 Grünordnerische Ziele

- begleitende Begrünung der neuen Wege und Straßen

3.3 Verkehrserschließung

- Sicherung der Erschließung des Standortes
- Ergänzung der vorhandenen Erschließungsanlagen (z.B. nördliche und südliche Randstraße)

- Sicherung der Erschließung des Standorts auch im umliegenden öffentlichen Straßennetz, insbesondere die Bundesstraße Nr. 6 (B 6) betreffend
- Deckung des Parkraumbedarfs für das Bauvorhaben durch die Sicherung von Flächen für die Anlage der notwendigen Anzahl von Stellplätzen

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Neuordnung im Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) aufgestellt.

Im Planverfahren sind die Auswirkungen und Randbedingungen zur Erreichung der Ziele zu untersuchen und abzuwägen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt. Weiterhin können unter anderem die Verkehrserschließung und der Immissionsschutz Einfluss auf die Umsetzung des Projektes haben. Dafür sind entsprechende Gutachten erforderlich.

Als nächster Schritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans durchgeführt werden.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Unter Ziel Z 56 wird im Landesentwicklungsplan formuliert, dass die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist.

Das geplante Vorhaben zur Erweiterung des Büro- und Dienstleistungszentrums Halle-Bruckdorf steht den für die Oberzentren formulierten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

5.2 Regionalplan

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt. Er gibt unter Z 5.2.7 die raumordnerischen Vorgaben des LEP wieder.

In ihm finden sich darüber hinaus folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Unter dem Ziel Pkt. 5.9.3.4. wird u. a. die Notwendigkeit des Neu- oder Ausbaus der B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen genannt.

Weitere Festlegungen, durch die die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden würde, werden nicht getroffen.

Dementsprechend erfolgt die Entwicklung des Standortes im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

5.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) sieht im Flächennutzungsplan (FNP) (rechtswirksam seit 10. September 1998) für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor, wobei im Südosten angrenzend an die Ortslage Bruckdorf ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Somit kann der Bebauungsplan, bei dem die Festsetzung von Gewerbegebieten vorgesehen ist, aus dem FNP entwickelt werden. Unmittelbar südlich an den räumlichen Geltungsbereich angrenzend ist eine Trassenalternative für die Ortsumfahrung Bruckdorf der B 6 dargestellt (nördliche Umfahrung von Bruckdorf).

5.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) von 1997 wird das Plangebiet für eine geplante Gewerbenutzung hinsichtlich der Umweltverträglichkeit als vertretbar eingestuft.

Hinsichtlich Natur und Landschaft beschränken sich die Forderungen auf die Einbindung des Gebietes durch Baumpflanzungen (straßenbegleitend entlang der Dürrenberger Straße und bei dem geplanten Neubau der Ortsumfahrung Bruckdorf der B 6).

5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK-Stand 2007) erarbeitet. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist das Gewerbegebiet Halle-Bruckdorf unter den wichtigsten Gewerbestandorten der Stadt genannt (vgl. hierzu ISEK Pkt. 5.3).

5.6 Sonstige Planungen/Konzepte

Die Ortsumfahrung Halle-Bruckdorf der B 6 ist Bestandteil des verkehrspolitischen Leitbildes der Stadt Halle (Saale). Sie ist vom Land Sachsen-Anhalt mit den Ortsumfahrungen Großkugel und Gröbers als ein Gesamtprojekt neu im Bundesverkehrswegeplan 2015 (BVWP 2015) angemeldet worden. Mit einer ersten Information des Bundes zur Entscheidung über die Einordnung des Projektes in den vordringlichen oder weiteren Bedarf

ist frühestens im zweiten Halbjahr 2015 zu rechnen.

Der Ausbau der B 6 in diesem Bereich würde hinsichtlich der Flüssigkeit des Verkehrs zu einer wesentlichen Verbesserung der Verkehrserschließung des Plangebietes führen.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Fachplanungen.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans im Jour fixe Familienverträglichkeit vorzustellen.

Nach jetzigem Kenntnisstand steht das Vorhaben einer familienfreundlichen Stadtentwicklung nicht entgegen. Die geplanten gewerblichen Nutzungen berühren zudem die Belange der Familienverträglichkeit nur untergeordnet.

7. Finanzielle Auswirkungen

Mit der Durchführung des Vorhabens entstehen für die Stadt keine zusätzlichen finanziellen Belastungen. Die Planungskosten werden unter Wahrung der gemeindlichen/städtischen Planungshoheit durch den Grundstückseigentümer übernommen.

Zur Kostenübernahme durch den Eigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden oder verursachten Kosten durch den Grundstückseigentümer. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen gemäß § 19 sowie § 24 HOAI und die notwendigen Fachgutachten. Sofern während der Aufstellung des Bebauungsplans aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird der Grundstückseigentümer die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Da zu erwarten ist, dass bei Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen werden, werden mit dem Vorhaben positive finanzielle Auswirkungen für die Stadt Halle (Saale) verbunden sein (z. B. Gewerbesteuererinnahmen).

8. Pro und Contra

Pro:

Die Planung dient der Stärkung des MesseHandelsCentrums als einem der wichtigsten Gewerbestandorte des Stadtgebietes. Die Entwicklung des Standortes führt zu einer Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und damit letztendlich der Stärkung der Wirtschaft.

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) auch insofern zu verzeichnen, als dass mit der Umsetzung der Planung neue Arbeitsplätze entstehen bzw. vorhandene gesichert werden.

Contra:

Da durch die geplante Nutzung als Dienstleistungs- und Gewerbestandort mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sind Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee nicht auszuschließen.

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Liste der Flurstücke zum räumlichen Geltungsbereich