



Beschlusvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02429**
Datum: 09.12.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten Stadtrat	10.01.2017 25.01.2017	öffentlich Vorberatung öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 173 – „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 173 „Dienstleistungszentrum- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ (Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2015, Beschluss-Nr. VI/2015/01026). Aus dem Geltungsbereich werden die Teilflächen des Flurstückes 687 der Flur 2, Gemarkung Kanena und des Flurstückes 27/1 der Flur 1, Gemarkung Bruckdorf herausgenommen. Weiterhin wird der Geltungsbereich um die ca. 470 m² große Teilfläche des Flurstückes 79/26 in der Flur 2 der Gemarkung Kanena vergrößert und umfasst künftig eine Fläche von 2,27 ha.
Die Planungsziele gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2015, Beschluss-Nr. VI/2015/01026 bleiben bestehen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ in der Fassung vom 25.10.2016 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ in der Fassung vom 25.10.2016 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes und verfahrensbegleitende Aufgaben werden durch das vom Investor beauftragte Stadtplanungsbüro betreut. Die personellen Ressourcen zur Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben (Abstimmungen, Öffentlichkeitsbeteiligung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1 Planungsanlass

Das Büro- und Dienstleistungszentrum (bdc) Halle-Bruckdorf an der Bundesstraße B 6 wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 „Universal-Gewerbe-Gebäude Halle-Bruckdorf“ errichtet. Es gehört mit zu dem sogenannten MesseHandelsCentrum¹ im Südosten von Halle (Saale). Von den ursprünglich geplanten sieben Gebäuden wurden bisher nur vier gebaut. Dort ansässig sind ca. 21 kleinere bis überregionale Unternehmen (u.a. Allianz und GISA GmbH), die im Sommer 2016 ca. 1.600 Arbeitsplätze zur Verfügung stellten. Da das bestehende bdc vollständig vermietet ist, können keine erforderlichen Erweiterungsflächen mehr angeboten werden. Kurzfristig werden für 400 bis 500 Mitarbeiter Flächen benötigen. Langfristig sollen bis zu 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

Des Weiteren gibt es immer wieder Nachfragen, ob Büro- bzw. Gewerbeflächen an dem Standort auch aufgrund der guten Lage zur Verfügung stehen. Um auf die Nachfragen und Bedarfe reagieren zu können sowie den Standort zu erhalten und zu stärken, besteht dringender Planungsanlass, die unbebauten Flächen zwischen bdc und Dürrenberger Straße zu entwickeln.

1.2 Planungserfordernis

Der VE-Plan Nr. 10 konnte keine vollständige Rechtskraft aufgrund formeller Fehler erlangen. Weiterhin ist das Plangebiet dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen und es besteht somit kein Planungsrecht. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes somit Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

2. Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtausgang/-eingang in Richtung Leipzig nordöstlich der Bundesstraße B 6 und gehört zum Stadtteil Kanena/Bruckdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Der Geltungsbereich des Plangebietes 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.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 79/17, 79/18, 79/23 und 79/28 sowie Teilstücke der Flurstücke 79/22, 79/24, 79/26 und 79/27 in der Flur 2 der Gemarkung Kanena. Das Plangebiet hat eine Größe von 2,27 Hektar.

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

3. Planungsziele

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans für gewerbliche Nutzungen und dabei die Festsetzungen weitgehend offen und flexibel zu halten, um eine zeitnahe, aber derzeit noch nicht projektbezogene Umsetzung zu ermöglichen. Den Unternehmen und potenziellen Investoren soll eine möglichst große Flexibilität für die künftige bauliche Entwicklung eingeräumt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben zur Weiterentwicklung des bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbestandortes zu regeln. Dabei ist vorgesehen, ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu zulassen. Die Festsetzungen für den Bebauungsplan sind so zu treffen, dass die Errichtung von multifunktionalen Büro- und Verwaltungsgebäuden unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der benachbarten Bebauung ermöglicht werden kann. Auf den Flächen sind weiterhin die erforderlichen Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen unterzubringen. Das Plangebiet umfasst insgesamt die dafür erforderlichen Flächen.

4. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ wurde am 30.09.2015 durch den Stadtrat (Beschluss Nr. VI/2015/01026) gefasst und im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 18 am 14.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ wird um die ca. 470 m² große Teilfläche des Flurstückes 79/ 26 in der Flur 2 der Gemarkung Kanena erweitert, um eine mögliche Verbindung zwischen den bestehenden Gebäuden und den geplanten Nutzungen mittels Verbindungsbrücken zu ermöglichen.

Weiterhin werden die Teilflächen des Flurstückes 687 der Flur 2, Gemarkung Kanena und des Flurstückes 27/1 der Flur 1 in der Gemarkung Bruckdorf aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da diese bereits teilweise im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 47.1 „Halle-Bruckdorf-Nord (An der Mühle)“ liegen.

Die Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches zum Aufstellungsbeschluss erfolgt als gesonderter Beschlusspunkt parallel mit dem hier vorliegenden Beschluss zur öffentlichen Auslegung des B-Planentwurfes.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 13/2016 am 17.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 29. August 2016 bis zum 12. September 2016 im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle (Saale), Fachbereich Planen, Hansering 15, 06108 Halle im 5. Obergeschoss. Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung vor.

Die berührten Behörden und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09. August 2016 um Stellungnahme gebeten. In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Die ablehnenden Stellungnahmen der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG), Polizei und Unteren Verkehrsbehörde der Stadt Halle (Saale) zu der im B-Planvorentwurf vorgeschlagenen Lösung, das Linksabbiegen am unsignalisierten Knoten Leipziger Chaussee B 6/Ringstraße/

östliche Messestraße zu verbieten, wurde berücksichtigt. Die Ringstraße ist in der Baulast der Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH und steht als Straße mit entsprechender Beschilderung nur einem bestimmten Nutzerkreis, den Anliegern und Kleingärtnern zur Verfügung. Daher scheidet eine Nutzung aus. Der Lösungsvorschlag wird deshalb zurückgenommen.

Als nächste Verfahrensschritte sind die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Auslegung mit dem hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle (Saale) sieht im Flächennutzungsplan (FNP) für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor, wobei die nördliche Fläche als ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Weiter südlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereich ist eine Trassenalternative für die Ortsumfahrung Bruckdorf der B 6 dargestellt (nördliche Umfahrung von Bruckdorf). Der Bebauungsplan, bei dem die Festsetzung von Gewerbegebieten vorgesehen ist, kann aus dem FNP entwickelt werden.

5. Familienverträglichkeit

Die Prüfung der Planung durch die Mitglieder des Familienverträglichkeitsjourfixes der Stadt Halle (Saale) erfolgte im Oktober 2016. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben. Die Art des Vorhabens als Gewerbegebiet berührt die Belange der Familienverträglichkeit nur untergeordnet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass mit der Sicherung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet das Vorhaben einer familienfreundlichen Stadtentwicklung nicht entgegensteht.

6. Pro und Contra

Pro:

Die Entwicklung des Standortes dient der Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum und damit letztendlich der Stärkung der Wirtschaft, da mit der Umsetzung der Planung Arbeitsplätze in der Stadt Halle (Saale) verbleiben bzw. neue geschaffen werden

Positive Effekte sind zudem für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) zu erwarten, da die Planung der Stärkung des MesseHandelsCentrums als einem der wichtigsten Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte innerhalb des Stadtgebietes dient.

Contra:

Da die Ansiedlungen an der Bundesstraße B 6 erfolgen und mit den zukünftigen Nutzungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen verbunden ist, sind Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Leipziger Chaussee B 6 nicht auszuschließen. Begleitend zum Planverfahren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung auf der Grundlage aktueller Verkehrszählungen erstellt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass eine Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz funktioniert. Es ist mit Beeinträchtigungen hinsichtlich der Wartezeiten an den Signalanlagen zu rechnen. Mit Anpassungen an den vorhandenen Lichtsignalanlagen kann dagegen gesteuert werden und vor allem die Leistungsfähigkeit der B 6 in ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben.

Anlagen:

- | | |
|----------|----------------------------------|
| Anlage 1 | B-Plan 173 Entwurf Planzeichnung |
| Anlage 2 | B-Plan 173 Entwurf Begründung |
| Anlage 3 | B-Plan 173 Verkehrsgutachten |
| Anlage 4 | B-Plan 173 Schallgutachten |