



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02907**
Datum: 03.11.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017 25.10.2017 22.11.2017	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 08. Juni 2017 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 08. Juni 2017 wird gebilligt.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element 1.51101 veranschlagt.

Der Stadt Halle (Saale) entstehen anteilige Kosten für die Anpassung der Parametereinstellung der Lichtsignalanlagen entlang der B6 zwischen der Kreuzung

Dieselstraße und Am Tagebau, sofern das vorgesehene zweijährige Monitoring nach Umsetzung des Bebauungsplanes diese erforderlich macht.

Die Kosten für die Parametereinstellungen der LSA abzüglich einer freiwilligen Kostenbeteiligung des Investors werden mit ca. 50.000 Euro beziffert. Diese Mittel sind in Abhängigkeit von der Prioritätensetzung zukünftiger Haushaltsjahre im Haushalt der Stadt Halle (Saale) innerhalb des Budgets des GB II abzusichern.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

Satzungsbeschluss

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 benötigt. 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. Demzufolge 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.

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

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 Dürrenberger Straße/Grubenstraße 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.

3. Planungsziele

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 zuzulassen. Die Festsetzungen für den Bebauungsplan werden so getroffen, dass die Errichtung von multifunktionalen Büro- und Verwaltungsgebäuden unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der benachbarten Bebauung und die Einbindung in die Landschaft ermöglicht werden kann. Auf den Flächen werden weiterhin die erforderlichen Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen untergebracht. Das Plangebiet umfasst insgesamt die dafür erforderlichen Flächen. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

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. 18/2015 am 14.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 173 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 teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47.1 „Halle-Bruckdorf-Nord (An der Mühle)“ liegen.

Die Bekanntmachung zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 173 erfolgte mit der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 173 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3/2017 am 8. Februar 2017.

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 einschließlich Umweltbericht 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 9. 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.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 173 wurde am 25. Januar 2017 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16. Februar 2017 bis zum 17. März 2017. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3/2017 am 8. Februar 2017 erfolgt.

Es liegen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 27. Januar 2017 zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Offenlage informiert.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt und eingearbeitet.

Die im gesamten Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung mit der Vorlage Nr. VI/2017/02906 dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Aus der Erarbeitung der Abwägung sind Klarstellungen bzw. vertiefende Ergänzungen in die Satzungsfassung zum Bebauungsplan übernommen worden. Die Planinhalte und Ziele des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet zu entwickeln, bleiben dabei unverändert.

Die Ergänzungen betreffen insbesondere:

- Ergänzungen zur Wasserversorgung unter Pkt. 5.4 und 7.5.1
- Herausnahme der Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 BauGB für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und Klarstellungen in der Begründung unter Pkt. 5.5.7 und 7.7.1 sowie im Umweltbericht unter Pkt. 2.1.2.2
- Überprüfung und Anpassung der textlichen Zuordnungsfestsetzung 5.3

Folgende Stellungnahme ist in der Abwägung ausführlicher behandelt worden:

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde die HAVAG beteiligt. In der Stellungnahme der HAVAG wird darauf hingewiesen, dass durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes mit Fahrzeitverlängerungen zu rechnen ist, die sich nachteilig auf die Attraktivität des ÖPNV auswirken. Die Fahrgeldeinnahmen würden sinken und die Kosten für den weiteren Betrieb steigen. Dafür ist ein finanzieller Ausgleich zu erwirken.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind alle Belange sowie öffentliche und private gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Mit der Planung sollen vor allem die wirtschaftlichen Anforderungen und Ziele der Stadt Halle (Saale) umgesetzt werden. Wesentliche Priorität hat der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit der Festlegung der Stadt Halle (Saale), das MesseHandelsCentrum mit den zugehörigen Flächen als Wirtschafts- und Arbeitsstandort zu entwickeln, wurde bereits im Vorfeld eine Entscheidung getroffen, die jetzt mit der vorliegenden Planung weiter umgesetzt werden kann. Mit den ansässigen Unternehmen sind Arbeitsplätze vorhanden, die allerdings aufgrund der zurzeit nicht abgedeckten Expansionswünsche immer wieder durch Verlagerungen an einem anderen Standort in Frage gestellt werden. Daher soll zeitnah Baurecht geschaffen werden, um die Erweiterungsabsichten zu ermöglichen. Es wird mit der vorliegenden Planung ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum geleistet und mit der Sicherung der Arbeitsplätze werden Bewohner innerhalb des Stadtgebietes gehalten. Die vorhandenen ÖPNV-Anbindungen können weiterhin genutzt werden.

Im Rahmen der Analyse des Verkehrs auf der B 6 stellt das Verkehrsgutachten fest, dass die B 6 in ihrem Bestand an einigen Knotenpunkten an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit befindet, die nicht durch die Planung verursacht wird. Weiter wurde festgestellt, dass zwar mit dem hinzukommenden Verkehr des Plangebietes Beeinträchtigungen verbunden sind, diese aber durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Anpassung der Signalprogramme) reduziert werden können und eine grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Bestand erhalten bleibt. Das Vorhaben induziert max. 13 Prozent zusätzlichen Verkehr auf der B6, so dass kein sprunghafter Anstieg der Verkehrsmenge allein aus dem Vorhaben ableitbar ist. Es ist deshalb Aufgabe der Stadt, die Möglichkeiten der Leistungserhöhung mittels der Veränderung der Parametereinstellungen an den Signalanlagen vorzunehmen, sofern diese wirklich erforderlich werden. Dazu ist ein zweijähriges Monitoring vorgesehen. Die Kosten für die Änderung der Parametereinstellungen an den Lichtsignalanlagen betragen nach einer Grobkostenschätzung 70.000 Euro. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, davon 20.000 Euro auf freiwilliger Basis zu übernehmen, dazu wird eine vertragliche Regelung getroffen. Dem wirtschaftlichen Belang und damit dem übergeordneten Ziel der Stadt Halle (Saale), Arbeitsplätze zu sichern und Bewohner in der Stadt Halle (Saale) zu halten, wird hier Vorrang gegeben und ein höheres Gewicht in der Abwägung zugesprochen. Daher wird eine Fahrzeitverlängerung für alle Verkehrsteilnehmer in Kauf genommen.

Ein sonstiger finanzieller Ausgleich für die HAVAG steht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entgegen und kann an dieser Stelle nicht nachvollzogen werden. Die bestehenden ÖPNV-Anbindungen können mit der vorliegenden Planung zukünftig erhalten bleiben und durch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze gestärkt werden.

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 Geltungsbereiches 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, ist aus dem FNP entwickelt.

5. Familienverträglichkeit

Die Prüfung der Planung durch die Mitglieder des Familienverträglichkeits-Jourfixe 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 entspricht.

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 MesseHandels-Centrums 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 Sicherheit 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 Ausbauzustand erhalten bleiben. Dazu ist ein zweijähriges Monitoring nach Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen.

7. Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger. Dies betrifft vor allem die städtebaulichen Planungsleistungen und notwendigen Fachgutachten. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der B 6 in der derzeitigen Ausbauqualität führen. Die damit verbundenen Einschränkungen der Verkehrsqualität sind vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Vorhabens auch für den ÖPNV akzeptabel. Sofern Anpassungen an den Lichtsignalanlagen der B 6 innerhalb des Untersuchungsraums erfolgen, werden die dafür erforderlichen Kosten ca. 70.000 Euro betragen, woran sich der Vorhabenträger auf freiwilliger Basis mit 20.000 Euro beteiligen wird.

Anlagen:

Bestandsplan zum Bebauungsplan Nr. 173

Bebauungsplan Nr. 173

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173