



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/02906**
Datum: 28.11.2017
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 20.12.2017	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen vorgebracht haben, zu antworten und die Entscheidung unter Angabe der Gründe mitzuteilen.

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.

Zur Sicherung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit der B 6 sind zukünftig Anpassungen an der Signalisierung und Knotengestaltung notwendig. Der damit verbundene Investitionsbedarf ist im PSP-Element 854401020 bereits geplant. Sollte durch ein zweijähriges Monitoring die Notwendigkeit einer vorfristigen Parameteranpassung nachgewiesen werden, sind die dafür geschätzten Kosten von ca. 70.000 € durch die Stadt zu tragen.

Zusammenfassende Sachdarstellung

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

Abwägungsbeschluss

Anlass und Ziel der Planung

Das Büro- und Dienstleistungszentrum (bdc) Halle-Bruckdorf an der Bundesstraße B 6 wurde Anfang der 1990er Jahre auf der Grundlage des nicht rechtskräftigen 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 insgesamt bis zu 1.000 neue Arbeitsplätze entstehen.

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.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für Bauvorhaben zur Weiterentwicklung des bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbestandortes zu regeln. Die Festsetzungen für den Bebauungsplan werden so getroffen, 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.

Es bedarf der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Das unbebaute Plangebiet liegt nördlich der Bundesstraße B 6. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte unbebaute Fläche in Verlängerung zwischen dem bestehenden Bürokomplex und bis zur Grubenstraße bzw. zur Dürrenberger Straße. Im Süden endet der Geltungsbereich an der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Grünfläche. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 57 „Gewerbegebiet Bruckdorf An der B 6“ an und im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47.1 „Halle-Bruckdorf-Nord (An der Mühle)“ an das Plangebiet.

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

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.

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 die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 173 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.

Es wurden keine Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die 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 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. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 173 wurde 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 wurden 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.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 173 „Dienstleistungs- und Gewerbestandort Halle-Bruckdorf“ 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 berührten 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.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) sieht für das Plangebiet die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen vor, wobei die nördliche Fläche als ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan, bei dem die Festsetzung von Gewerbegebieten vorgesehen ist, wird aus dem FNP entwickelt.

Abwägung

In der vorliegenden Beschlussvorlage werden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Grundlage für diese Abwägung ist der als Anlage beigefügte Abwägungsvorschlag, in dem die Inhalte der

im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen behandelt sind.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Entwurf wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen von den Träger öffentlicher Belange abgegeben. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes und aus der Erarbeitung der Abwägung wurden redaktionelle Klarstellungen und vertiefende Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die aus den Informationen und Hinweisen der Stellungnahmen übernommen sind. Die Grundzüge der Planung und die Planungsziele des Bebauungsplanes bleiben dabei unberührt. Vor allem die Informationen zu den Leitungsbeständen der Ver- und Entsorger wurden ergänzt.

Die Stellungnahme der HAVAG vom 28.02.2017 wird in der Abwägung ausführlicher behandelt. Von 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. Die Stellungnahme wird aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als gewerbliche Baufläche dargestellt und ist damit für eine Bebauung vorgesehen. Weiterhin wurden bereits vorbereitende Maßnahmen für eine Bebauung (Gründungsarbeiten, Verlegung technische Infrastruktur) im Rahmen der Errichtung des vorhandenen Bürokomplexes durchgeführt. 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 wurden Arbeitsplätze geschaffen, die allerdings aufgrund der zurzeit nicht abgedeckten Expansionswünsche immer wieder durch Standortverlagerungen in Frage gestellt werden. Daher soll zeitnah Baurecht geschaffen werden, um die Erweiterungsabsichten zu ermöglichen. Es wird mit der vorliegenden Planung ein 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 kommt das zum Bebauungsplan zugehörige Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass die B 6 in ihrem Bestand an einigen Knotenpunkten bereits keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist, 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. **Parameteranpassung** ~~Anpassung der Signalprogramme~~) reduziert werden können und eine grundsätzliche Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Bestand erhalten bleibt. Dazu ist ein zweijähriges Monitoring nach Umsetzung des Bebauungsplanes vorgesehen.

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 die 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.

Unabhängig von der Bestandsbetrachtung gibt es laufende Untersuchungen zum Ausbau der B 6/Leipziger Chaussee, der in der mittelfristigen Finanzplanung für

2020/21 vorgesehen ist. Die Stadt trifft damit Vorsorge für eine über das konkrete Vorhaben hinausgehende Entwicklung entlang der B 6, die u.a. mit Anpassungen an Knotengestaltungen und Signalprogrammen verbunden sein wird.

Für das Plangebiet wurden von der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) Untersuchungen beauftragt, in denen der Boden auf umweltgefährdende Stoffe geprüft wurde. Die vorhandenen Untersuchungsberichte, die im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde einzusehen sind, kommen zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes eine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht besteht. Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vorhanden. Daher entfällt die Kennzeichnung in der Planzeichnung zur Satzungsfassung und die Ausführungen werden in der Begründung zur Satzungsfassung angepasst. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht negativ beeinträchtigt und die Ergebnisse haben positive Auswirkungen auf die Planungsabsicht.

Anlagen:

Abwägung zum B-Plan 173