



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/03740**
Datum: 11.04.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.05.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.05.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger
Chaussee“ - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet
östlich der Magdeburger Chaussee“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Planungsanlass

Das Gelände des ehemaligen Kasernenstandortes an der Magdeburger Chaussee im Stadtteil Trotha soll in eine gewerbliche Nutzung überführt werden. Der Eigentümer des Areals plant an dem Standort die vorhandenen Gebäude gewerblich zu nutzen und um weitere Gebäude und Hallen zu ergänzen. Er strebt daher Planungssicherheit für seine Grundstücke an und hat bei der Stadt einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Zu den Flächen gehören auch Liegenschaften auf der Gemarkung Sennewitz in der Gemeinde Petersberg, die dort ebenfalls in einem parallel laufenden Planverfahren bearbeitet werden. Auf diese Weise soll ein interkommunales Gewerbegebiet entstehen.

Der Standort liegt in der Nähe des Hafens Halle-Trotha und des Industriegebietes Nord. Eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle ist im Zusammenhang mit der Entwicklung am Hafen Halle-Trotha aus Sicht der Stadt Halle (Saale) wünschenswert. Das im Oktober 2017 beschlossene ISEK 2025 (VI/2017/03185) nennt Halle-Trotha als Schwerpunkt für die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe.

1.2. Planungserfordernis

Die militärische Nutzung des Areals wurde 2004 eingestellt und die Flächen 2008 an einen privaten Eigentümer veräußert. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund dargestellt, sowie mit Flächen für landwirtschaftliche Nutzung und Flächen zu Schutz, Pflege und Erhalt der Landschaft. Eine gewerbliche Entwicklung, wie sie der Eigentümer der Flächen anstrebt, ist somit durch die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht gedeckt.

Eine bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB ist an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig, da nach aktueller Rechtsprechung die Gebäude einer aufgegebenen Kaserne grundsätzlich keine prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung haben, so dass sie mangels organischer Siedlungsstruktur keinen Ortsteil im Sinne von § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB bilden kann. Das Plangebiet befindet sich somit im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Um an dieser Stelle ein Gewerbegebiet zu entwickeln und die Flächen der ehemaligen Kaserne einer neuen Nutzung zuzuführen, sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Halle (Saale) an der Grenze zum Ortsteil Sennowitz der Gemeinde Petersberg und liegt direkt an der Magdeburger Chaussee, eine der wichtigsten Hauptverkehrsstraßen Richtung Norden. Es ist der Flur 3 der Gemarkung Trotha zugeordnet und hat eine Größe von ca. 5,7 Hektar. Es erstreckt sich über ca. 300 m entlang der Magdeburger Chaussee und geht von dort in seiner weitesten Ausdehnung ca. 140 bis 260 m Richtung Osten bis an die Stadtgrenze. Parallel zur nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Götsche.

Der Eigentümer möchte das gesamte ehemalige Kasernenareal für eine gewerbliche Nutzung entwickeln. Da aber nur ein Teilbereich seines Grundstückes innerhalb der Gemarkung der Stadt Halle (Saale) liegt, werden zwei parallele aufeinander abgestimmte Bauleitplanverfahren angestrebt. Die Stadt Halle (Saale) und die Gemeinde Petersberg erstellen jeweils für ihre hoheitlichen Gebiete einen Bebauungsplan. Die Bebauungspläne werden in enger Abstimmung aufgestellt und jeweils durch das vom Auftraggeber beauftragte Büro durchgeführt. Insgesamt wird das Gewerbegebiet eine Größe von ca. 20 ha haben.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Süd-Westen durch die Magdeburger Chaussee und im Norden, Osten und Westen durch die Gemarkungsgrenzen der Stadt Halle (Saale) zur Gemarkung Sennowitz der Gemeinde Petersberg begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 11/3, 11/2, 16/1, 12/13, 12/11, 12/9, 12/3, 12/4, 12/15, 13/1, 13/2, 13/3 in der Flur 3 der Gemarkung Trotha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Auf dem Gelände des Plangebietes wurde in den Jahren 1974-1978 eine Kaserne der Nationalen Volksarmee der DDR errichtet, in der eine Nachrichteneinheit untergebracht war. Da zur Errichtung der Kaserne die Grundstücks- und Gemarkungsgrenzen nicht oder nur wenig bei Planungen berücksichtigt wurden, liegt der kleinere, ca. 3,2 ha große mit Gebäuden bestandene Teilbereich in der Gemarkung der Stadt Halle (Saale) und der größere ca. 7 ha große Teilbereich mit den Neben- und Freiflächen auf der Gemarkung des Ortsteils Sennowitz der Gemeinde Petersberg. Die Gemarkungsgrenze verläuft dabei diagonal durch die beiden nördlichsten Nebengebäude.

Nach der Wiedervereinigung wurde das Kasernengelände durch die Bundeswehr bis 2004 weitergenutzt. Die damalige Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, hat das gesamte Areal 2008 veräußert.

Der Gebäudebestand setzt sich aus Haupt- und Nebengebäuden zusammen. Neben dem Unterkunftsgebäude und dem Stabsgebäude mit der Nachrichtenzentrale, gibt es Garagen-, Lager- und Werkstattgebäude.

Neben den reinen Kasernenflächen, hat der Investor noch weitere Flächen erworben, die zusammen mit den Kasernenflächen das Vorhabengebiet bilden.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzungsarten und -ziele

- Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen mit einer baulichen Dichte von 0,8 GRZ,
- Förderung der Belange der Wirtschaft, Entwicklung von Produktionsstandorten und damit verbunden die Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Sicherung von brachliegenden oder untergenutzten Flächen für die Ansiedlung von Handwerk, Dienstleistungen und produzierendem Gewerbe,
- Zulassung von Verkaufsstätten an den Endverbraucher in Verbindung mit produzierenden Betrieben,
- Steuerung der Zulässigkeit sonstiger gewerblicher Nutzungen,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, vor allem des Lärmschutzes,
- Sicherung und Schutz des Gewässerlaufs der Götsche, als schützenswertem Landschaftsbestandteil und des erhaltenswerten Baumbestandes,
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von gesunden Wohnverhältnissen in der Umgebung,
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Verkehrerschließung

Das Gelände wird durch eine Grundstückszufahrt über die Magdeburger Chaussee erschlossen. Die vorhandene interne Erschließung soll auch zukünftig genutzt werden und Ausgangspunkt für einen weiteren Ausbau im rückwärtigen Bereich des Areals sein.

Entlang der Magdeburger Chaussee ist für die Verlängerung der Stadtbahnlinie nach Norden die Freihaltung einer Trasse vorgesehen, die in der Planung berücksichtigt werden muss.

Langfristig projektiert ist die nördliche Saalequerung, die in der näheren Umgebung des Plangebietes auf die Magdeburger Chaussee treffen kann. Ein Trassenkorridor ist jedoch noch nicht definiert.

Medientechnische Erschließung

- Der Bestand ist durch die vorherige Nutzung medientechnisch voll erschlossen. Die Dimensionierung muss überprüft werden.
- Parallel zur Magdeburger Chaussee, in einem Abstand von ca. 30 Metern zum östlichen Fahrbahnrand, verläuft eine Trinkwasserhauptleitung der SWH, die nicht überbaut werden darf. Über der Leitung muss ein Schutzstreifen von acht Metern (vier Meter zu beiden Seiten) eingehalten werden.

Grünplanung

Im Zuge der Gestaltung und Aufwertung der Stadteingangsbereiche sollen die Baumpflanzungen an der Magdeburger Chaussee fortgeführt werden, um eine durchgehende Allee zu erhalten.

Parallel zur nördlichen Grenze des Planungsgebietes, kurz außerhalb der Stadtgrenze, verläuft die Götsche. Um dem Gewässer ausreichend Platz einzuräumen und das Gewerbegebiet mit einer grünen Einfassung zu versehen, sollen parallel zur Götsche Flächen für Bepflanzungen vorgesehen werden.

Umweltbelange

- Regenwasser
Die Einleitung der maximalen Abflussmenge in die Götsche beträgt ca. 6 l/s. Es sind dementsprechend Versickerungs- und Rückhalteflächen im Plangebiet zu schaffen.
- Entlang der Magdeburger Chaussee verläuft eine Frischluftschneise, die freizuhalten ist. Eine Bebauung ist dementsprechend von der Straße abzurücken.
- Lärmimmissionen
Eine Schallimmissionsprognose wurde bereits in Auftrag gegeben. Hier soll untersucht werden, in welcher Intensität sich gewerbliche Nutzungen ansiedeln können.
- Dem Gewässerlauf der Götsche soll, als wichtigem landschaftsgliedernden Element sowie Erholungsraum, ausreichend Platz eingeräumt werden.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dem ehemaligen Kasernengelände soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine neue Nutzung zugeführt werden.

Das Planverfahren soll auf der Grundlage des § 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Oberzentrum eingestuft und gehört zu dessen Verdichtungsräumen (Ziel 9). Diese sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken und zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (Ziel 10).

Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden (Ziel 53).

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung (Ziel 59). Die

Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60).

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorge nutzter Brachflächen geprüft werden (G 49).

In der zeichnerischen Darstellung des LEP liegt das Plangebiet innerhalb des Verdichtungsraums Halle (Saale). Durch die Nähe zum Hafen Halle-Trotha sind in dem Bereich die Planzeichen für Hafen und landesbedeutsame Verkehrsanlagen dargestellt.

Die Planung entspricht somit den Aussagen der Landesplanung.

Auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) der Planungsregion Halle von 2010, ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Gemäß den im REP enthaltenen einzelfachlichen Grundsätzen entsprechen Planungen zur Abdeckung des örtlichen gewerblichen Bedarfs grundsätzlich den Zielen der Raumordnung (G 5.5.1.1.). Zudem liegt das Plangebiet im Bereich des für die Planungsregion Halle festgesetzten regional bedeutsamen Standorts für Industrie- und Gewerbeansiedlungen Halle-Trotha/Sennewitz (HAL/SK) (Z 5.5.1.3. Nr. 5). Der Standort ist ebenfalls in der Plandarstellung als Industrie- und Gewerbebestandort mit regionaler Bedeutung, mit dem Zusatzvermerk Planung, abgestimmt, dargestellt (5.5.1).

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) der Stadt Halle (Saale) wurde am 25.10.2017 im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen (VI/2017/03185). Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Der Fachbeitrag Wirtschaft, Beschäftigung und Wettbewerbsfähigkeit legt einen Schwerpunkt auf die Revitalisierung von Brachflächen. Halle-Trotha wird als räumlicher Schwerpunkt für die Entwicklung von nicht störendem Gewerbe und im Hafenbereich mit Gewerbe- und Industrieflächen (Logistik, Energiegewinnung, Potentiale für hafenrelevantes Gewerbe) genannt. In der Konzeptkarte II-1 „Wirtschaft“ wird der Planungsraum als Gewerbebestandsgebiet dargestellt. In der Konzeptkarte II-5 „Mobilität und Verkehr“ werden eine Luftleitbahn entlang der Magdeburger Chaussee (gleichzeitig Freihaltetrasse der Straßenbahn), die nördliche Saalequerung (ohne projektierte Trasse) und die Ortsumgehung „Zootrasse“ dargestellt. Die im Teilraumkonzept Hallescher Norden enthaltenen Handlungsschwerpunkte sind zum einen die Weiterentwicklung und Revitalisierung von Gewerbebestandsgebieten und zum anderen die Prüfung, ob die Planung eines gemeindeübergreifendes Gewerbegebietes mit der Gemeinde Petersberg wieder aufgenommen werden kann. Weiter sollen untergenutzte Flächen aktiviert werden. Die gewerbliche Entwicklung entspricht somit den Aussagen des ISEK 2025.

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen:

Das Areal gehört zur Landschaftseinheit des Götschetales. Die Götsche tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der nordwestlichen Seite. Weiter stuft der Landschaftsrahmenplan das Götschetal als Biotopverbundachse auf regionaler Ebene ein,

sie ist eine wichtige gliedernde Struktur in der ausgeräumten Agrarlandschaft und hat die Funktion einer Frischluftschneise.

Für den städtischen Teilraum 6 - Trotha / Trotha-Hafen sieht der Landschaftsrahmenplan vor, die Magdeburger Chaussee als Stadteingang mit einer befriedigenden Gestaltung und Bebauung im Zusammenhang mit der Freihaltung des Götschebachtals als wichtige Ventilationsbahn zu realisieren.

Das Verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1997 sieht die Trassenfreihaltung für die Saalequerung im Korridor zwischen Nordstraße und Magdeburger Chaussee vor. Der Kreuzungspunkt liegt dabei ungefähr auf Höhe der Magdeburger Chaussee 60. Eine weitere Trassenfreihaltung wird für eine Verlängerung der Straßenbahn entlang der Magdeburger Chaussee und einem Endhaltepunkt mit Park&Ride Platz vorgesehen. Diese liegen südlich des Plangebietes auf Höhe der Magdeburger Chaussee 35, etwas nördlich der Einmündung der Döckritzer Straße. Das Plangebiet ist somit nur indirekt betroffen.

Der Stadtmobilitätsplan 2025 soll 2018 im Entwurf vorgestellt werden, zurzeit befindet sich der Plan in der verwaltungsinternen Abstimmung. Er wird u.a. Aussagen zum Hauptverkehrsnetz und zu Trassenplanungen beinhalten, die wiederum Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind. Ein Thema wird die Trassenfindung für die nördliche Saalequerung sein, die möglicherweise an die Magdeburger Chaussee angeschlossen wird.

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 10.09.1998) der Stadt Halle (Saale) stellt für das Plangebiet überwiegend Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Bund dar. Kurz hinter der nördlichen Gemarkungsgrenze verläuft die Götsche, parallel zum Flusslauf wird ein Streifen zur Schutz und Pflege und Erhaltung der Landschaft dargestellt. Darauf folgt ein schmaler Streifen Flächen für landwirtschaftliche Nutzung. Die Sonderbaufläche Bund nimmt den mittleren Teil ein und südlich bis zur Gemarkungsgrenze folgt erneut die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche.

Die angestrebten Nutzungen des Bebauungsplanes können nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Da die Flächen für Gewerbe entwickelt werden sollen, soll eine Nutzung für Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Zentrum bzw. Fachmarkttagglomeration liegt südlich des Plangebietes an der Magdeburger Chaussee / Trothaer Straße.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt ist am 20.10.2017 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt und als familienverträglich beurteilt worden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich der Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt auch keine Nachfolgekosten und Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

8. Pro und Contra

Pro:

- Schaffung von Gewerbeflächen auf einer Konversionsfläche in der Nähe zum Hafen Halle-Trotha.
- Die Berücksichtigung der Freihaltetrasse für den Ausbau der Magdeburger Chaussee und der Weiterführung der Stadtbahn Richtung Norden in der Planung, sichern perspektivisch eine bessere Anbindung an das Verkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Halle (Saale).
- Durch das Projekt wird die Interkommunale Abstimmung und Zusammenarbeit für weitere Projekte gestärkt.

Contra:

- Es wird nur ein Teil der potentiellen Flächen zur gewerblichen Nutzung beplant.
- Es sind schutzbedürftige Wohnnutzungen in der näheren Umgebung vorhanden.
- Das zu erwartende Verkehrsaufkommen der angestrebten Nutzung wird vorrausichtlich über die Magdeburger Chaussee abgewickelt. Auswirkungen auf die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Magdeburger Chaussee sind ohne Saalequerung und Nordtangente nicht auszuschließen.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Übersichtsplan |
| Anlage 2 | Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“ |