



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/05976**
Datum: 07.11.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.12.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	20.12.2023	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 216 RAW-Areal - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 216. „RAW-Areal“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 20 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

René Rebenstorf
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 (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

☐ ja

☒ nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

☒ ja

☐ ja

Klimawirkung:

☐ positiv

☐ keine

☒ negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 216 "RAW-Areal"

- Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Das ehemalige Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) Halle wurde ab den 1860er Jahren erbaut und bis Anfang der 1990er Jahre industriell genutzt. Seitdem steht das Areal leer. Es ist die letzte Brachfläche dieser Größenordnung in der halleschen Innenstadt.

Die gesamten Flächen des RAW-Areals sind aktuell als Bahnflächen gewidmet. Das Gebiet ist komplett von Gleisanlagen umschlossen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung ist das Areal erheblich mit Altlasten belastet.

Trotz der schwierigen Ausgangssituation besteht aufgrund der Größe und der zentralen Lage ein erhebliches Entwicklungspotenzial für das RAW-Areal. Um dieses Potenzial nutzen zu können, hat die Stadt Halle (Saale) ihre hundertprozentige Tochtergesellschaft Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG (EgIG) beauftragt, das ehemalige RAW-Gelände zu revitalisieren und als neues Stadtquartier zu entwickeln. Dies umfasst insbesondere die umfangreiche Sanierung bzw. Dekontamination des Geländes, sowie die verkehrliche und mediale Erschließung des Areals. Ziel ist es, Möglichkeiten der Folgenutzung zu eröffnen und zusätzliche private, gewerbliche Investitionen auf dem Areal zu ermöglichen. Für das Areal wird eine vielfältige und nachhaltige Nutzungsstruktur angestrebt. Der Schwerpunkt der künftigen Nutzung liegt auf der Entwicklung des Areals als Ort zum Arbeiten, Forschen und Gründen (Grundsatzbeschluss Beschluss Nr. VII/2021/02818).

Das Projekt RAW ist daher ein Investitionsvorhaben der Region Halle/Saalekreis, welches im Rahmen des Strukturwandels Kohleausstieg prioritär umgesetzt werden soll.

Das RAW-Gelände stellt darüber hinaus einen Baustein des städtebaulichen Entwicklungsbereiches um den Riebeckplatz mit dem Zukunftszentrum dar.

1.2. Planungserfordernis

Gegenwärtig handelt es sich beim Plangebiet um gewidmete und in weiten Teilen auch planfestgestellte Bahnflächen. Nach deutscher Gesetzgebung ist die Nutzung der Eisenbahn insoweit privilegiert, dass ihre Flächen aus der Planungshoheit der Gemeinden ausgenommen sind.

Erst nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken und vorheriger Änderung der bestehenden Planfeststellung, fallen die Flächen in die Planungshoheit der Gemeinde.

Zwar gibt es auf dem Bahngelände einige Bebauung, doch nimmt diese durch ihre Insellage nicht am Bebauungszusammenhang mit der Stadt teil. Die Flächen des RAW sind grundsätzlich nicht dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Vor allem aber sind die gesamten auch zukünftig von Bahnflächen umgebenen Flächen nicht erschlossen im Sinne des Baugesetzbuchs.

Die DB AG hat deutlich gemacht, dass sie für weite Teile des Geländes keine Betriebsnotwendigkeit sieht. Eine entsprechende Entbehrlichkeitsprüfung ist schon erfolgt. Der Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebsbezwecken befindet sich aktuell in der Vorbereitung.

Um eine Nachnutzung der Flächen überhaupt zu definieren und somit zu ermöglichen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in den Fluren 6 und 7 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ungefähr 20 Hektar. Das Plangebiet liegt direkt südöstlich des Hauptbahnhofs, aber durch Bahngleise getrennt davon.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

Es handelt sich um die von Gleisen umgebenen Flächen des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes sowie die zur Erschließung der gefangenen Fläche außerhalb notwendigen Anschlusspunkte von geplanten Erschließungsbauwerken an der Raffineriestraße (Fuß- und Radbrücke) und an der Leipziger Chaussee (Straßenbrücke).

Beim dargestellten Geltungsbereich kann es sich zum jetzigen Zeitpunkt nur um eine Annäherung handeln. Grundlage des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes wird die Fläche sein, welche nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz vom Eisenbahnbundesausschuss von Bahnbetriebszwecken freigestellt wird. Die beiden Bahn-Eigentümer (in Folge zusammengefasst als ‚Die Bahn‘ bezeichnet) haben bisher noch nicht abschließend definieren können, welche Flächen dies endgültig sein werden. Zu prüfen sind dabei insbesondere für den Bahnbetrieb notwendige technische Einrichtungen in der Fläche sowie Kabeltrassen, welche entlang der Gleise laufen.

Ziel von Bahn und Stadt ist es, so viel Flächen wie möglich einer neuen Nutzung zuzuführen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet zeigt sich heute als typische Bahnbrache. 1996 wurde die Bahnnutzung aufgegeben, seitdem liegt das Gelände bis auf einzelne zwischenzeitliche Nutzungen weitestgehend brach. In vielen Bereichen hat sich Vegetation ausgebreitet.

Während des Umbaus des Bahnknotens Halle hat die Bahn ein Gleis quer über das Gelände neu gebaut. Auch das Anschlussgleis für Gewerbebetriebe südlich der Delitzscher Straße zweigt innerhalb der Fläche ab. Die Bahn nutzt des Weiteren einige Punkte als Zugang zu den umliegenden Bahnanlagen. Wesentliche Anlagen der Stromversorgung des Bahnknotens und Datenleitungen liegen ebenfalls auf der Fläche.

Prägendster Gebäudebestand im Plangebiet sind die mit einzelnen Nebengebäuden unter Denkmalschutz stehenden zentralen Hallen des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegt dazu das markante ehemalige Fernheizwerk Süd, welches das RAW und darüber hinaus Gebäude mit Wärme versorgte.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzung, Städtebau, Klima

- Nutzungsgemischtes Quartier zum Arbeiten, Forschen und Gründen (Wissenschaft, Forschung, Dienstleistung, (vertikale) Produktion)
- Prüfung einer untergeordneten Wohnnutzung
- Sicherung der städtebaulichen Qualität durch Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb)
- Höhere Bebauungsdichte auf hoch-subventioniert erschlossener Fläche
- Sicherung der Baudenkmale,
- Sicherung von öffentlichen Grün- und Freiflächen mit Aufenthaltsqualität
- Sicherung angemessener Durchgrünung der privaten Bauflächen und öffentlichen Erschließungen mit Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, private Grünflächen, grüne Beschattung (Baumkronendach) von Platzflächen und Stellplätzen
- Festsetzung von Maßnahmen für ein klimagerechtes und klimaangepasstes Quartier auf dem Weg zur Klimaneutralität

- Prüfung aller zukunftsfähigen Optionen zur nachhaltigen energetischen Erschließung des neuen Stadtquartiers
- Etablierung eines Niederschlagswassermanagements mit dem Ziel eines abflusslosen Quartiers gemessen an der natürlichen Wasserbilanz und der Nutzung des Regenwassers für die Wasserversorgung von Grünflächen und Gehölzen

Bodenschutz

Das Plangebiet ist hochgradig mit Altlasten belastet. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die gesamte Fläche auf Grundlage eines zu erstellenden Sanierungsplanes nach Bundesbodenschutzgesetz saniert werden. Vor der Sanierung welche fast sämtliche Flächen des Geländes betreffen wird, werden bereits vorgezogene Artenschutzmaßnahmen notwendig werden.

Naturschutz, Artenschutz, Immissionsschutz

- Gutachten zur Bewertung von Arten und Biotopen (Baumbestandserfassung, Biotopkartierung, Artenschutzfachbeitrag)
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Ausgleichskonzeption
- Sicherung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (schalltechnische Untersuchung zum einwirkenden Bahnlärm)

Mobilität, Erschließung

- Schaffung eines weitgehend autoarmen Quartiers
- Sicherung von Flächen für eine Straßen- sowie Fuß- und Radweganbindung von der Leipziger Chaussee (Süden)
- Sicherung von Flächen für eine Fuß- und Radweganbindung von der Raffineriestraße (Westen)
- Sicherung von Flächen für eine Fußweganbindung in Verlängerung des Passagiertunnels des Hauptbahnhofes
- Prüfung der Verbesserung der vorhandenen Erschließung über die Karl-von-Thielen-Straße (Norden, Osten)
- Prüfung einer Fuß- und Radweganbindung (Tunnel, Einschnitt) im Osten vom Kanaer Weg (Anbindung an geplanten Grünzug Altstadt – Hufeisensee)

Durch die gefangene Lage des Plangebietes erfolgt jede Erschließung über weiter für Bahnbetriebszwecke gewidmete Bahnflächen. Auf diesen Flächen besteht keine Planungshoheit für die Gemeinde. Für die Realisierung der Erschließungsanlagen sind zusätzlich Abstimmungen und konkret Kreuzungsvereinbarungen mit der Bahn notwendig.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich stehen alle auf dem Areal des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerks vorhandenen Gebäude und Anlagen unter Denkmalschutz. Dazu zählen Werkshallen, Verwaltungsgebäude und Nebengebäude sowie das etwas weiter südlich gelegene Fernheizwerk Süd mit Kranbahn. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die denkmal-konstitutiven Objekte in ihrem Bestand gesichert und für nachfolgende Sanierungsmaßnahmen vorbereitet werden. Durch den Vorhabenträger ist ein bauhistorisches Gutachten zu erstellen, auf dessen Grundlage das für die Denkmalerfassung zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) die Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit der einzelnen Gebäude, Gebäudeteile und Ausstattungselemente verbindlich feststellen wird.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit die Baurechtschaffung auf dem RAW-Gelände wird maßgeblich von der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken und der vorher notwendigen Änderung der Planfeststellung der im Plangebiet liegenden Bahnanlagen abhängig sein.

Solange das Plangebiet eine gewidmete Bahnfläche ist, unterliegt sie nicht der Planungshoheit der Gemeinde. Auch wenn dies bedeutet, dass die Gemeinde solange keinen Bebauungsplan als Satzung beschließen kann, ist die Einleitung des Bauleitplanverfahrens jedoch möglich, wenn hinreichend sicher ist, dass die Fläche von der Bahnnutzung freigestellt wird. Durch den bereits laufenden Abstimmungsprozess mit der Bahn dazu, ist dies gegeben. Auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll die beabsichtigte Nutzung darstellen.

Eine parallele Erarbeitung eines Bebauungsplanes ist aber sogar geboten, damit nach Freistellung von der Bahnnutzung direkt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

Das Planverfahren wird im Regelverfahren mit zweimaliger Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Über das formale Bauleitplanverfahren hinaus sollen zur Entwicklung des RAW weitere Themen und Beteiligungsformen verfolgt werden.

5. Übergeordnete Planungen

Der *Landesentwicklungsplan (LEP)* beinhaltet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für Sachsen-Anhalt. Unter den vielen Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung des Landes sind in Folge nur die wesentlichsten beiden zur Wirtschaftsentwicklung genannt. Als Oberzentrum in Sachsen-Anhalt stehen der Stadt Halle (Saale) für diese Planung keine Aussagen des LEP entgegen.

Z 54

Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken

G 45

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch:

- den Aufbau einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen einer innovativen, technologieorientierten und modernen Volkswirtschaft genügt,
- eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten sowie die Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte,
- die gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen,
- die zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotenziale,
- die Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,
- die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe,
- die Unterstützung von Existenzgründungen,
- Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.

Der Aufbau einer räumlich ausgewogenen, modernen und technologieorientierten Wirtschaftsstruktur ist anzustreben, die Sachsen-Anhalt im nationalen und internationalen Wettbewerb stärkt und dazu beiträgt, den wirtschaftlichen Rückstand gegenüber anderen Regionen abzubauen.

Im *Regionalen Entwicklungsplan* für die Planungsregion Halle werden die Ziele des LEP in den drei Leitbildern (1. „Wachstum und Innovation“, 2. „Daseinsvorsorge sichern“ und 3. „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten“) und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung der Planungsregion Halle weitergeführt.

Im *Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Bahnknotens Halle* ist das gesamte Gelände des ehemaligen Reichsbahnausbesserungswerkes mit einzelnen bahntechnischen Anlagen belegt. Die Planfeststellung ist parallel zum Bauleitplanverfahren auf Antrag der Bahn beim Eisenbahnbundesamt zu ändern.

Im *Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)* von 2017 wird das RAW-Gelände lediglich an zwei Stellen erwähnt. Einerseits als Potentialfläche für schienengebundene Logistik, andererseits als zu prüfende Entwicklungsoption für die Kreativszene. Ohne das Strukturwandelprogramm war 2017 keine wirtschaftliche Entwicklung des Geländes denkbar.

Im *Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale)* werden in den Maßnahmen 10 „Klimaschutz und Klimaanpassung in Quartieren und Baugebieten“ und 11 „Halle wird noch grüner“ Grundsätze der Stadtentwicklung hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung skizziert, welche im Verfahren zu beachten sind. Hier sind insbesondere die Wärmeinseln (Bereiche mit erhöhter Anzahl von heißen Tagen) und mögliche Maßnahmen zum klimatischen Ausgleich zu beachten.

Im *Stadtmobilitätsplan 2030* wird das RAW-Areal ebenfalls nicht ausdrücklich genannt. Die Ziele der guten Erreichbarkeit, einer nachhaltigen urbanen Mobilität und eines attraktiven ÖPNV gelten allgemein für die Stadtentwicklung und somit auch für die Entwicklung des RAW-Areals.

Da die Bahnstrecken außerhalb der kommunalen Planungshoheit liegen, liegen sie auch außerhalb der *Lärmaktionsplanung* der Gemeinden. Das Eisenbahnbundesamt ist für die Erstellung von *Lärmkarten* sowie die Lärmaktionsplanung von Schienenwegen des Bundes zuständig. In der Lärmkartierung ist wiedergegeben, dass das RAW-Areal tags wie nachts erheblichen Lärmemissionen der Bahn ausgesetzt ist.

Der *Flächennutzungsplan* von 1998 stellt für das Plangebiet Bahnflächen, gewerbliche Bauflächen, eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Schule und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Transport, Logistik und Eisenbahnbetriebe dar.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung entsprechend der verfolgten Entwicklungsziele verändert.

Mit realistischen Zeithorizonten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie dieses Planverfahren in Abhängigkeit der Verfahren durch das Eisenbahnbundesamt wird der Bebauungsplan bei Satzungsbeschluss aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 5.10.2023 im JF Familienverträglichkeit vorgestellt.

Die Zielstellungen für den Standort werden als familienverträglich beurteilt, insbesondere unter dem Aspekt, dass der Standort eine stadtklimatische Aufwertung erfährt, die Grün- und Radwegevernetzung verbessert wird und Nutzungen gefunden werden, welche die Stadt sozial und wirtschaftlich für Familien attraktiver machen.

Da die zukünftigen Nutzungen noch sehr offen sind, sollte das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal vorgestellt werden.

7. Klimawirkung

Bei der Fläche handelt es sich um eine in Teilen stark versiegelte Konversionsfläche. Durch die fast 30 Jahre zurückliegende Nutzungsaufgabe hat sich Vegetation stark ausgebreitet.

Zwar durch breite, auch topografische Hindernisse darstellende, Bahnanlagen getrennt, liegt das Plangebiet im Zusammenhang mit vor allem nach Osten angrenzenden unbebauten Flächen. Hinter dem östlich das Plangebiet begrenzenden Bahndamm verläuft eine Luftleit-

bahn, über welche östlich der Stadt entstehende Kaltluft in Richtung Innenstadt dringt. Auch wenn nicht zu erwarten ist, dass die Kaltluft über den hohen Bahndamm in das Plangebiet eindringt, wird das Plangebiet heute eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion besitzen, welche es zu untersuchen gilt.

Bei einer Reaktivierung der Fläche ist durch die angestrebte Bebauung grundsätzlich von einer

negativen Auswirkung auf das Mikroklima auszugehen. Mit der Umwandlung in ein klimageRechtes Quartier ist es das Ziel, den heute teils stark versiegelten und mit Altlasten übermäßig belasteten Ort zu einem wichtigen Baustein im Ökosystem der Stadt Halle (Saale) werden zu lassen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Das RAW-Gelände wird durch die Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co.KG entwickelt. Die Planungskosten sowie die Kosten für Fachgutachten und weitere Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB durch sie 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.

9. Pro und Contra

Pro:

Über den Bebauungsplan kann eine innenstadtnahe Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es gibt keine weitere vergleichbare Fläche mit dieser Lagegunst.

Zentrumsnah direkt am Hauptbahnhof gelegen kann ein modernes Quartier zum Arbeiten, Forschen und Gründen entstehen.

Ohne die Entwicklung der Fläche über den Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier ist keine Perspektive zur Altlastensanierung erkennbar.

Contra:

Der Aufwand und die notwendigen finanziellen Aufwendungen für die Entwicklung der Fläche (Altlasten, Erschließung) sind mehr als erheblich. Nur über den Strukturwandel im Mitteldeutschen Revier ist eine Finanzierung des Projektes überhaupt gegeben.

Auf Grund der Abhängigkeit von der Bahn und den notwendigen vorgeschalteten Verfahren zur Änderung der Bahn-Planfeststellung sowie der Entwidmung der Bahnflächen ist für die Entwicklung der Fläche mit einem umfassenden und zeitlich aufwändigen Planungsprozess zu rechnen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

 Anlage 1 Übersichtsplan

 Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 216
 "RAW-Areal"