



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/06078**  
Datum: 21.11.2006  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	21.11.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.12.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.01.2007	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 19**  
**"Gewerbliche Baufläche in Halle-Trotha, Magdeburger Chaussee"**  
**- Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt als Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Halle-Trotha die Durchführung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, lfd. Nr. 19. Beabsichtigt ist eine Änderung der Darstellung *Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche*.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 19 „Gewerbliche Baufläche in Halle-Trotha, Magdeburger Chaussee“ Aufstellungsbeschluss**

Im Mai 2005 haben die Gemeinde Sennewitz (seit 1.7.2006 Ortsteil der Gemeinde Götschetal) und die Stadt eine Vereinbarung unterzeichnet, die die gemeinsame Entwicklung eines gemeindegrenzenübergreifenden Gewerbe- und Industriegebietes für überwiegend hafensorientiertes Gewerbe beinhaltet. Die Stadt will dabei die wenigen noch auf ihrem eigenen Territorium zur Verfügung stehenden Flächen mobilisieren und einer Nutzung zuführen. Dabei handelt es sich insbesondere um die größtenteils städtischen, derzeit baulich nicht genutzten Flächen zwischen Stadtgrenze, Magdeburger Chaussee, Binnenhafenstraße und Brachwitzer Straße. Anfragen von Unternehmen liegen für diese Fläche vor. Ziel ist, im Interesse der Ansiedlung von Unternehmen, der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen und der wirtschaftlichen Stärkung der Stadt, eine zeitnahe bzw. kurzfristige Entwicklung eines Gewerbegebietes auf diesen Flächen.

Der Flächennutzungsplan, der das Gebiet derzeit noch zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, muss als Voraussetzung für den Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Der von der Änderung betroffene Bereich ist Teil der Trassenfreihaltung für den nördlichen Saaleübergang. Die Trasse wird selbst nicht im FNP dargestellt. Sie ist aber im Plan „Straßennetz“ des Erläuterungsberichtes zum FNP als Trassenfreihaltung ausgewiesen und im Kapitel „Motorisierter Individualverkehr (MIV)“ des Erläuterungsberichtes genannt. Der nördliche Saaleübergang ist im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) ebenfalls als Trassenfreihaltung ausgewiesen, mit entsprechender Erläuterung.

Die beabsichtigte zeitnahe gewerbliche Entwicklung wird durch die Trassenfreihaltung jedoch stark eingeschränkt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt die Notwendigkeit des nördlichen Saaleüberganges noch einmal untersucht. Dabei wurde die Option, eine solche nördliche Saalequerung für künftige Entwicklungen vorzuhalten, bestätigt. Im weiteren Verfahren und insbesondere im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu klären, ob Trassenfreihaltung und gewerbliche Entwicklung miteinander vereinbar sind oder ob von der bisherigen Trassenführung östlich der Saale, so wie sie im Erläuterungsplan zum Flächennutzungsplan und im Verkehrspolitischen Leitbild ausgewiesen ist, abgesehen werden muss.

Durch die gemeindegebietsübergreifende Gewerbeentwicklung mit der Gemeinde Götschetal können sich dann möglicherweise alternative Trassenvarianten ergeben.

Im Auftrag der Hafen Halle GmbH wird z. Z. eine Machbarkeitsstudie erstellt, die klären soll, welche Kosten mit der Planung und Erschließung des Gebietes verbunden sind. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie dienen als Entscheidungsgrundlage für die Stadtwerke Halle, ob die Planungs-, Erschließungs- und sonstigen Entwicklungskosten übernommen werden.

Unabhängig vom Ausgang dieser Entscheidung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um damit dem Flächenbedarf der Stadt und der Flächennachfrage im Umfeld des Hafens Rechnung zu tragen.

#### Kinderfreundlichkeitsprüfung

Die Kinderfreundlichkeit der Planung wurde im FB Stadtentwicklung und -planung überprüft.

Die Planung lässt keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen für Kinder und Jugendliche erwarten.

**Aufstellungsbeschluss  
zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 19  
„Gewerbliche Baufläche in Halle-Trotha, Magdeburger Chaussee“**

**Inhaltsverzeichnis**

- A. Sachdarstellung und Begründung
1. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalte der Änderung
  2. Notwendigkeit der Änderung
  3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung
  4. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan
  5. Nutzung / Erschließung / Umweltbelange
  6. Planungsziele
  7. Verfahren
- Kinderfreundlichkeitsprüfung

B. Anlage

Auszug aus dem FNP mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung (Maßstab 1:10.000)

Stand: 16.10.2006

## Sachdarstellung und Begründung

### für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale), lfd. Nr. 19 „Gewerbliche Baufläche in Halle-Trotha, Magdeburger Chaussee“

---

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich und Inhalt der Änderung

Der Bereich, in dem der Flächennutzungsplan geändert wird, liegt im Stadtviertel Industriegebiet Nord des Stadtteils Trotha und wird begrenzt

im Norden durch die Stadtgrenze bzw. den Verlauf der Götsche

im Osten durch die Magdeburger Chaussee,  
im Süden durch die Gewerbeflächen nördwestlich der Binnenhafenstraße,  
im Westen durch die Gewerbeflächen nordöstlich der Brachwitzer Straße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügtem Plan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 7 Hektar.

In dem o. g. Bereich soll statt der bisherigen Darstellung *Fläche für die Landwirtschaft* eine *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden.

#### 2. Notwendigkeit der Änderung

Die Entwicklung des Binnenhafens und des Industrie- und Gewerbestandortes in Halle-Trotha wird durch die nur begrenzt vorhandenen Erweiterungsflächen eingeschränkt. Die Hafen Halle GmbH hat deshalb bereits im Jahr 2000 eine Machbarkeitsstudie für die Erschließung von Gewerbe- und Industrieflächen, die u. a. der weiteren Entwicklung des Hafens dienen sollen, erarbeiten lassen. Das Ergebnis der Untersuchung bestätigte, dass das Flächenpotenzial für Ansiedlungen im Hafenumfeld bzw. im gesamten Industriegebiet Nord sehr begrenzt ist. In Kenntnis dieser Situation erstreckte sich die Untersuchung potenzieller Ansiedlungsflächen auch auf das Gebiet der Gemeinde Sennewitz, seit 1.7.2006 Ortsteil der neuen Gemeinde Götschetal. Dort sind die westlich der B 6 unmittelbar angrenzend an das Stadtgebiet gelegenen und derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen geeignet. Auf Teilflächen wurden auch schon Ansiedlungen getätigt (z. B. MIOS, Mercedes-Autohaus, Tankstelle). Empfohlen wurde in der Machbarkeitsstudie, für die noch vorhandenen Entwicklungsflächen in der Stadt Halle und in der Gemeinde Planungsrecht über die Änderung bzw. Aufstellung der Flächennutzungspläne und Bebauungspläne zu schaffen.

Im Mai 2005 haben die damalige Gemeinde Sennewitz und die Stadt Halle (Saale) eine Vereinbarung unterzeichnet, die die gemeinsame Entwicklung eines gemeindegrenzenübergreifenden Gewerbe- und Industriegebietes für überwiegend hafensorientiertes Gewerbe beinhaltet. So wird die Gemeinde Sennewitz (bzw. jetzt Götschetal) die betreffenden Flächen in ihrem Flächennutzungsplan als gewerbliche Entwicklungsflächen bzw. Sonderbauflächen Hafen darstellen. Die Stadt Halle will die wenigen noch auf ihrem eigenen Territorium zur Verfügung stehenden Flächen im Industriegebiet Nord, die von den Standortvorteilen der Hafennähe profitieren können, mobilisieren und einer Nutzung zuführen. Dabei handelt es sich insbesondere um die größtenteils städtischen, derzeit baulich nicht genutzten Flächen zwischen Stadtgrenze, Magdeburger Chaussee, Binnenhafenstraße und Brachwitzer Straße. Anfragen von Unternehmen liegen für diese Flächen vor. Ziel ist, im Interesse der Ansiedlung von Unternehmen, der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen und der wirtschaftlichen Stärkung der Stadt, eine zeitnahe bzw. kurzfristige Entwicklung eines Gewerbegebietes auf diesen Flächen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Erschließung des Gebietes ist parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) wurde in der 33. Tagung am 16.07.1997 vom Stadtrat der Stadt Halle beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidiums Halle vom 18.02.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, sowie mit Verfügung vom 27.07.1998, Aktenzeichen Az.: 25-21101/02, genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 10.09.1998 wirksam. Die letzte Änderung wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 06.07.2006, Az.: 204-21101-17/HAL/000 genehmigt und ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 19.07.2006 wirksam.

Zu beachten sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Im aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle ist der Industrie- und Gewerbestandort Halle-Trotha/Sennewitz als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

### 4. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt im Geltungsbereich der Änderung *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Die Fläche wird überwiegend auch so genutzt. An der Magdeburger Chaussee wird eine ehemalige wasserwirtschaftliche Anlage durch einen Gewerbebetrieb nachgenutzt. Südlich daran angrenzend steht ein Doppelhaus.

Der von der Änderung betroffene Bereich ist Teil der Trassenfreihaltung für einen nördlichen Saaleübergang. Die Trasse selbst wird allerdings im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie ist aber im Plan „Straßennetz“ des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan als Trassenfreihaltung ausgewiesen.

Im Kapitel „Motorisierter Individualverkehr (MIV)“ des Erläuterungsberichtes wird zu dieser Verkehrsstrasse ausgeführt:

„Der nördliche Saaleübergang soll die nordwestlichen Stadtteile mit dem Norden der Stadt Halle (Saale) verbinden. Bei dessen Realisierung ohne eine gleichzeitige Realisierung der A 143 muss jedoch davon ausgegangen werden, dass zusätzliche Durchgangsverkehre in West-Ost-Richtung das Straßennetz der Stadt Halle belasten werden. Hiervon wäre insbesondere die Trothaer Straße betroffen. Um die Option für einen weiteren Saaleübergang für die Zukunft dennoch offen zu halten, wird die Trasse des nördlichen Saaleüberganges freigehalten.“

Die Trassensicherung erfolgt in diesem Fall über die Bebauungsbeschränkung, die sich durch die Lage im Außenbereich ergibt, und durch das Erfordernis der verbindlichen Bauleitplanung, wollte man diese Fläche in Anspruch nehmen.

Der nördliche Saaleübergang ist im Kapitel 3 „Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele“ des Verkehrspolitischen Leitbildes der Stadt Halle (Saale) (Beschluss des Stadtrates vom 08.01.1997) ebenfalls als Trassenfreihaltung ausgewiesen mit entsprechender Erläuterung.

Weitere Aussagen zu dem Industrie und Gewerbestandort Halle-Trotha im Flächennutzungsplanerläuterungsbericht sind:

- Die flächenbezogenen und erschließungstechnischen Entwicklungsmöglichkeiten sind planerisch zu sichern.
- Die überörtliche und örtliche Erschließungsstruktur für MIV und ÖPNV ist zu verbessern.

- Eine befriedigende Gestaltung der Bebauung der Magdeburger Chaussee und der Köthener Straße als nördlicher Stadteingang im Zusammenhang mit der Freihaltung des Götschebachtales ist zu beachten.
- Die Erhaltung der Grünzonen und der Saaleaue ist zu berücksichtigen. Die Uferstreifen des Götschebaches und des östlichen Saaleufers zwischen Trotha und Hafen sind als Grünzüge dargestellt.

## 5. Nutzung / Erschließung / Umweltbelange

Der Bereich zwischen Götsche, Magdeburger Chaussee, Binnenhafenstraße und Saale des Gewerbe- und Industriegebiet Halle-Trotha ist durch die vorhandene Hafenstruktur und die anderen dort bereits ansässigen Firmen gewerblich-industriell geprägt. Das Kernstück des Gebietes bildet der Binnenhafen Halle-Trotha, der sich zu einem modernen Umschlagplatz entwickelt hat. Neben den bereits ansässigen Unternehmen (Recycling, Baustoffhandel, Transportbetonwerk) ist die Ansiedlung von hafentypischem und hafennahem Gewerbe (Großhandel, Lagerbetriebe, Verkehrsgewerbe, produzierendes Gewerbe, Logistikdienstleister) im Hafen und im Hafenumfeld vorgesehen. Durch eine zielgerichtete Ansiedlungspolitik soll sich ein komplexes System von untereinander vernetzten mittelständigen Unternehmen mit hohem eisenbahn- und binnenschiffsaffinen Transportpotenzial entwickeln. Dabei wird insbesondere auf Innovation und Ökologie gesetzt und nach Themenfeldern (insbesondere den Bereichen Bau, nachwachsende Rohstoffe, regenerative Energien und Recycling/Kreislaufwirtschaft) akquiriert.

Der Standort ist über die Bundesstraße B 6 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und verfügt mit dem Hafen über einen Anschluss an das Gleisnetz der Deutschen Bahn und an die Wasserstraße Saale. Am Standort kann die vorhandene technische Infrastruktur mitgenutzt werden. Alle erforderlichen Anschlüsse für die Trinkwasserversorgung, die Brauchwassernutzung, die Abwasserbeseitigung sowie für die Energieversorgung sind möglich.

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist unter klimatischen und lufthygienischen Gesichtspunkten sowie hinsichtlich Lärm entsprechend vorbelastet. Hinzu kommt die mit einem hohen Verkehrsaufkommen belegte Bundesstrasse B 6 / Magdeburger Chaussee. Die einzelnen Belange der Schutzgüter gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 BauGB werden im Umweltbericht zusammengestellt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bedürfen geeigneter Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe.

## 6. Planungsziele

Ziel ist die gemeinsame Entwicklung eines gemeindegrenzenübergreifenden Gewerbe- und Industriegebietes mit der Gemeinde Götschetal. Dabei sollen die von den Standortvorteilen der Hafennähe profitierenden und derzeit baulich nicht genutzten Flächen einer Nutzung zugeführt werden. Die flächenbezogenen und erschließungstechnischen Entwicklungsmöglichkeiten sind planerisch zu sichern.

Die gewerbliche Entwicklung in dem Bereich der Flächennutzungsplanänderung im Stadtgebiet von Halle, insbesondere die angestrebte und nachgefragte Ansiedlung von Industriebetrieben mit einem größeren Flächenbedarf, wird durch die derzeitige Trassenfreihaltung für den nördlichen Saaleübergang beeinflusst und möglicherweise eingeschränkt.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt die Notwendigkeit des nördlichen Saaleüberganges noch einmal untersucht. Dabei wurde die Option, eine solche nördliche Saalequerung für künftige Entwicklungen vorzuhalten, bestätigt.

Im weiteren Verfahren und insbesondere im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu klären, ob Trassenfreihaltung und gewerbliche Entwicklung miteinander vereinbar sind oder ob von

der bisherigen Trassenführung östlich der Saale, so wie sie im Erläuterungsplan zum Flächennutzungsplan und im Verkehrspolitischen Leitbild ausgewiesen ist, abgesehen werden muss. Durch die gemeindegebietsübergreifende Gewerbeentwicklung mit der Gemeinde Götschetal können sich dann möglicherweise alternative Trassenvarianten ergeben.

Weiteres Ziel ist die Aufwertung des Gebietes durch eine dem Standort am Stadteingang angemessene Bebauung und Gestaltung sowie die Ausbildung von Grünzügen im Bereich der Uferstreifen der Götsche. Dafür ist ein angemessen breiter Grünstreifen (mindestens 30 Meter) beidseits der Götsche als Schutzstreifen für den Erhalt der Kaltluftschneise und des Biotopverbundes von Bebauung freizuhalten.

Zu beachten sind die Immissionsschutzanforderungen, um durch die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebietes und die dort anzusiedelnden Betriebe Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten zu vermeiden.

## **7. Verfahren**

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens nach § 2 ff BauGB wird der FB Stadtentwicklung und -planung beauftragt. Bei der Erarbeitung der Planungsgrundlagen sind die einzelnen Fachbereiche zu beteiligen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer. Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) nach § 45 ff BauGB kann daher nicht ausgeschlossen werden.

## **Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Die Kinderfreundlichkeit der Planung wurde im FB Stadtentwicklung und -planung überprüft.

Die Planung lässt keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen für Kinder und Jugendliche erwarten.