



HALLE ★ *Die Stadt*

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/06079**  
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 Kenntnisnahme

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 98 Halle-Trotha, Gewerbegebiet Magdeburger  
Chaussee  
- Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 98 Halle-Trotha, Gewerbegebiet Magdeburger Chaussee gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Ingrid Häußler  
Oberbürgermeisterin

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 98 Halle-Trotha, Gewerbegebiet Magdeburger Chaussee Aufstellungsbeschluss**

Im Mai 2005 haben die 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, eine zeitnahe bzw. kurzfristige Entwicklung eines solchen Gewerbegebietes.

Der Flächennutzungsplan, der das Gebiet derzeit noch zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird im Parallelverfahren geändert. Der von der Änderung betroffene Bereich ist Teil der Trassenfreihaltung für den nördlichen Saaleübergang. Diese Trasse ist im Erläuterungsplan „Straßennetz“ des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan als Trassenfreihaltung ausgewiesen. Der nördliche Saaleübergang ist im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) ebenfalls als Trassenfreihaltung ausgewiesen, mit entsprechender Erläuterung. Die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung, 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 gemeindegrenzübergreifende 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. Ist dies nicht der Fall, wird das Planverfahren erst einmal nicht weitergeführt.

#### **Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Das Gebiet ist gewerblich-industriell geprägt und durch diese vorhandene Struktur bzw. Nutzung sowie die Lage an der Bundesstraße B 6 entsprechend vorbelastet. Im Plangebiet befindet sich ein bewohntes Doppelhaus innerhalb einer Gewerbefläche an der Magdeburger Chaussee.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Bestandssituation (Acker- bzw. Gewerbeflächen) keine Notwendigkeit für kinder- und familienfreundliche Angebote besteht. Die Gewerbeflächen und das Wohngebäude sind über den Fußweg an der B 6 und die Busanbindung an die inneren Stadtgebiete sicher angebunden. Die Planung lässt keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen für Kinder und Jugendliche erwarten.

# **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 Halle-Trotha, Gewerbegebiet Magdeburger Chaussee**

## **Inhaltsverzeichnis**

### **A. Sachdarstellung und Begründung**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Notwendigkeit der Aufstellung
3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung
4. Art der bisherigen Nutzung
5. Städtebau / Erschließung / Umweltbelange
6. Planungsziele
7. Vorhabenträger
8. Verfahren

### **B. Anlagen**

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Übersichtsplan                                    |
| Anlage 2 | Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches |

Stand 16.10.2006

## **Sachdarstellung und Begründung**

### **für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 Halle-Trotha, Gewerbegebiet Magdeburger Chaussee**

---

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtviertel Industriegebiet Nord des Stadtteils Trotha und wird begrenzt

- im Norden durch die Stadtgrenze
- im Osten durch die Grundstücke östlich der Magdeburger Chaussee und die Gewerbeflächen westlich der Magdeburger Chaussee
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 Halle-Trotha, Binnenhafenstraße und die Gewerbeflächen nordöstlich der Brachwitzer Straße
- im Westen durch die Gewerbeflächen nordöstlich der Brachwitzer Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 33 ha.

#### **2. Notwendigkeit der Aufstellung**

Die Entwicklung des Binnenhafens und des Industrie- und Gewerbebestandes 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 Industriegebiet Nord sehr begrenzt ist. In Kenntnis dieser Situation erstreckte sich die Untersuchung potenzieller Ansiedlungsflächen auch auf das Gebiet der Gemeinde Sennewitz, jetzt Gemeinde Götschetal. Dort stehen westlich der B 6 und damit unmittelbar angrenzend an das Stadtgebiet derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung. Auf Teilflächen wurden auch schon Ansiedlungen getätigt (z. B. MIOS, Mercedes-Autohaus, Tankstelle). Empfohlen wurde, für die noch vorhandenen Entwicklungsflächen in der Stadt und in der Gemeinde Götschetal Planungsrecht über die Änderung bzw. Aufstellung der Flächennutzungspläne und Bebauungspläne zu schaffen.

Im Mai 2005 haben die Gemeinde Götschetal und die Stadt Halle (Saale) 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 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 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 solchen Gewerbegebietes.

Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung des Gebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 2 ff BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan, der das Gebiet derzeit noch zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Das Industriegebiet Nord soll nach den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit der Gemeinde Götschetal für ein breit gefächertes Nutzungsspektrum aus produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handel und Dienstleistung zur Verfügung stehen. Die flächenbezogenen und erschließungstechnischen Entwicklungsmöglichkeiten sind planerisch zu sichern, die überörtliche und örtliche Erschließungsstruktur für motorisierten Individualverkehr (MIV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist zu verbessern. Der von der Änderung betroffene Bereich ist Teil der Trassenfreihaltung für den nördlichen Saaleübergang. Diese Trasse wird allerdings nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie ist aber im Erläuterungsplan „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 Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) (Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom 08.01.1997) ebenfalls als Trassenfreihaltung im Kapitel „3. Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele“ ausgewiesen, mit entsprechender Erläuterung.

Die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung auf städtischem Gebiet, 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.

Im Entwurf des Regionalen Entwicklungsprogramms für die Planungsregion Halle ist der Industrie- und Gewerbestandort Halle-Trotha / Sennowitz als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Übergeordnete Planungen, die das Gebiet betreffen, sind derzeit nicht bekannt.

#### **4. Art der bisherigen Nutzung**

Das Gebiet zwischen Saale, Götsche, Bahnstrecke und Saalebahn ist geprägt durch eine Mischung aus gewerblich-industrieller Nutzung, Handel und Dienstleistungen. Im und um das Hafengebiet befinden sich z. B. ein Getreide- und Agrarhandel, ein Metall- und Rohstoffrecyclingbetrieb, zwei Betriebshöfe, ein modernes Gasturbinen-Kraftwerk und eine Anlage zur Herstellung von Biodiesel. Auf dem Gebiet der Gemeinde Götschetal, unmittelbar angrenzend an das Industriegebiet Nord, befindet sich ein Arzneimittelauslieferungslager (Firma Gehe), ein MIOS-Großhandelslager sowie eine Mercedes-Benz-Niederlassung.

Das Plangebiet selbst weist eine heterogene Nutzungsstruktur auf, von gewerblicher Nutzung, Sondernutzung Bund (Mobilmachungsstützpunkt) bis zur Wohnnutzung; die sich nordöstlich an die gewerbliche Nutzung anschließenden, größtenteils städtischen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und von den Trassen einer 110 kV-Leitung und einer nicht mehr genutzten Fernwärmeleitung in Nordwest-Südost-Richtung gequert. An der Magdeburger Chaussee, unmittelbar an der Stadtgrenze, nutzt ein Gewerbebetrieb das bebaute Grundstück eines ehemaligen Wasserversorgungsunternehmens nach. Südlich davon schließt sich ein Doppelwohnhaus an.

#### **5. Städtebau / Erschließung / Umweltbelange**

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird vor allem durch die industriell-gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich geprägt, mit einer zum Teil dichten Bebauung. Einzelne Baukörper in der Umgebung wirken aufgrund ihrer Bauhöhe landschaftsprägend, z. B. die Speichergebäude im Hafen.

Der Standort ist mit einer Anbindung an 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 Gebiet zwischen Götsche, Magdeburger Chaussee, Binnenhafenstraße und Saale ist durch die vorhandene Hafenstruktur und die anderen dort bereits ansässigen Firmen gewerblich-industriell geprägt und damit 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 § 2 a 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**

Anknüpfungspunkte für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes sind die vorhandenen Ansätze, die Erschließungssituation und die künftige Verkehrsgestaltung im Umfeld des Plangebietes sowie die städtebauliche Struktur der Umgebung.

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

Weiteres Ziel ist die Aufwertung des Gebietes durch eine dem Standort am Städteingang angemessene Bebauung und Gestaltung sowie die Ausbildung von Grünzügen im Bereich der Uferstreifen der Götsche. Dabei ist ein angemessen breiter Grünstreifen (mindestens 30 m) beidseits der Götsche als Schutzstreifen für den Erhalt der Kaltluftschneise und des Biotopverbundes zu berücksichtigen. Insgesamt wird eine großzügige Durchgrünung des Gebietes angestrebt. 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. Vorhabenträger**

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. Ist dies nicht der Fall, wird das Planverfahren erst einmal nicht weitergeführt.

## **8. 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.

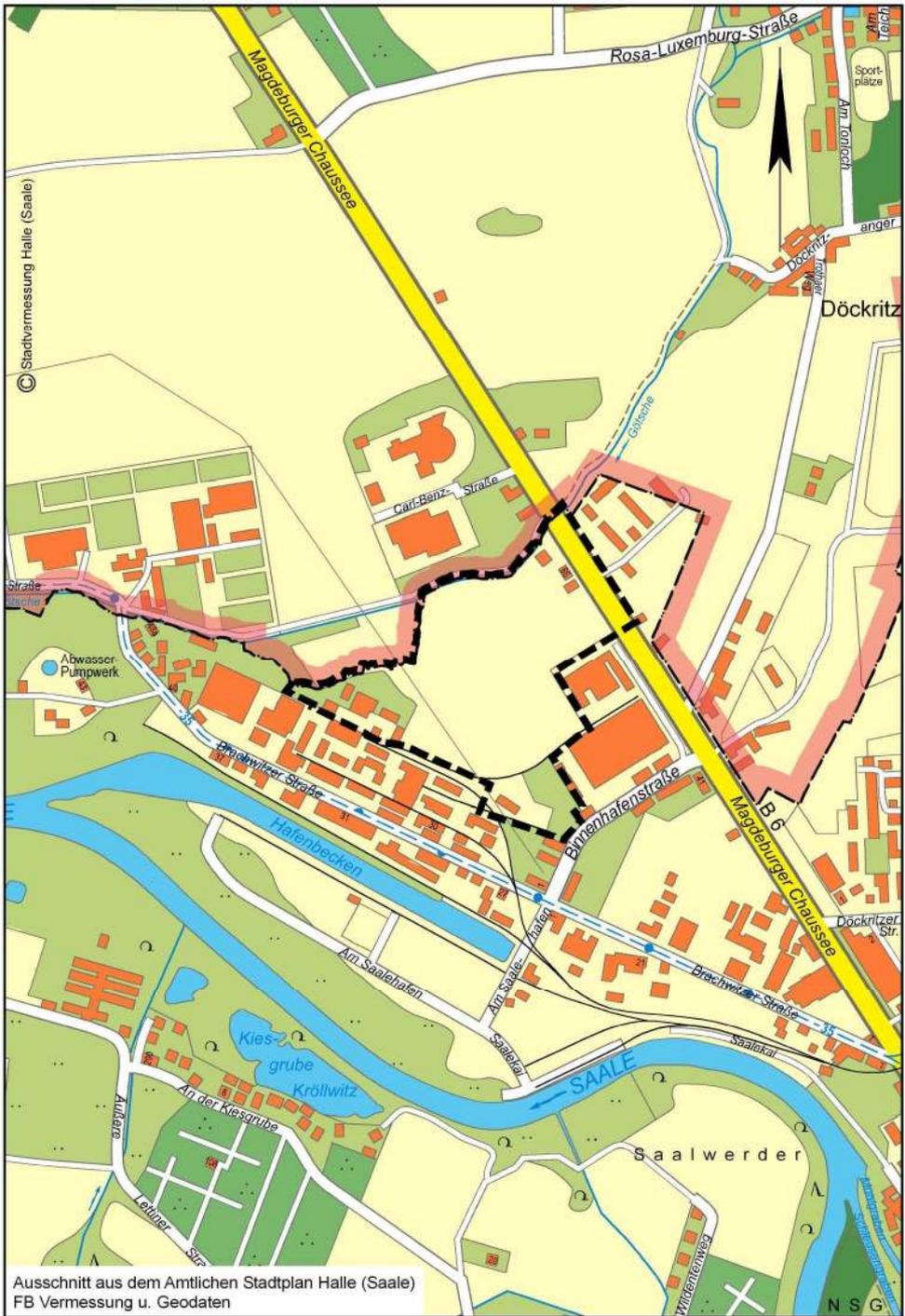
### **Kinderfreundlichkeitsprüfung**

Das Gebiet ist gewerblich-industriell geprägt und durch diese vorhandene Struktur bzw. Nutzung sowie die Lage an der Bundesstraße B 6 entsprechend vorbelastet. Im Plangebiet befindet sich ein bewohntes Doppelhaus innerhalb einer Gewerbefläche an der Magdeburger Chaussee.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der Bestandssituation (Acker- bzw. Gewerbeflächen) keine Notwendigkeit für kinder- und familienfreundliche Angebote besteht. Die Gewerbeflächen und das Wohngebäude sind über den Fußweg an der B 6 und die Busanbindung an die inneren Stadtgebiete sicher angebunden. Die Planung lässt keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen für Kinder und Jugendliche erwarten.

Anlage 1  
zur Sachdarstellung und Begründung für den Beschluss zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 98

## **Übersichtsplan**



Anlage 2  
zur Sachdarstellung und Begründung für den Beschluss zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 98

**Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

