



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06889**
Datum: 02.09.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	15.10.2024 12.11.2024 03.12.2024	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	14.11.2024 05.12.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.10.2024 27.11.2024 18.12.2024	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 217 Sondergebiet Justizvollzugsanstalt Halle, Posthornstraße – Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 217 „Sondergebiet Justizvollzugsanstalt Halle, Posthornstraße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 17,8 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. 217 „Sondergebiet Justizvollzugsanstalt Halle, Posthornstraße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Das Land Sachsen-Anhalt plant den Neubau einer Justizvollzugsanstalt (JVA) am Standort Halle (Saale) mit rund 440 Haftplätzen. Die neue JVA soll die aktuelle innerstädtische Hauptanstalt „Roter Ochse“ (Am Kirchtor) und die Nebenstelle im Stadtteil Frohe Zukunft (Wilhelm-Busch-Straße) ersetzen.

Der Neubau der JVA ist erforderlich, um den Anforderungen eines modernen Justizvollzugs gerecht zu werden. Nach einer neuen EU-Verordnung haben Gefangene von Januar 2025 an das Recht auf eine Einzelzelle und mehr Platz. Das Land Sachsen-Anhalt sieht mit dem Neubau einer JVA eine höhere Termin- und Planungssicherheit als bei Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen im laufenden Betrieb an den beiden bestehenden Standorten im Stadtgebiet. So entfielen beispielsweise temporäre Sicherungsmaßnahmen und zugleich seien zumeist unbekannte Aspekte wie Art und Umfang der Munitionsbergung, die Baugrundsituation, die Lage und Qualität vorhandener Leitungssysteme sowie die Qualität zu sanierender Bestandsobjekte in einem Neubauprojekt nicht vorhanden oder sicherer beherrschbar. Zudem könnten bei einem Neubauvorhaben für die Zukunft Erweiterungsoptionen offengehalten werden.

Als Ergebnis eines Standortvergleichs favorisiert das Land Sachsen-Anhalt für den Neubau der JVA im Gebiet der Stadt Halle (Saale) eine Ackerfläche zwischen der Ortslage Tornau und der A 14-Anschlussstelle „Halle-Tornau“ an der L 141 (Posthornstraße). Diese Variante setzte sich gegenüber den ebenso untersuchten Alternativen in Raßnitz im Gebiet der Gemeinde Schkopau sowie dem bereits auf Flächen in der Stadt Landsberg befindlichen ehemaligen Standort der Metro durch. Für eine Verortung der JVA an der L 141 (Posthornstraße) sprachen insbesondere die Größe der verfügbaren Flächen und dementsprechend später mögliche Erweiterungen, die direkte Autobahnanbindung sowie eine bereits im Flächennutzungsplan vorgenommene Darstellung als Bauerwartungsland, wenngleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes dennoch erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 02.11.2023 stellte die Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (IPS) als einhundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Standort nördlich der Ortslage Halle-Tornau an der L 141 (Posthornstraße). In einem Schreiben vom 24.06.2024 konkretisierte die IPS den Antrag dahingehend, dass die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans erbeten wird.

1.2. Planungserfordernis

Die Fläche ist, da sie außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Errichtung einer JVA zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB oder den sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB im Außenbereich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die geplante bauliche Nutzung des Bereiches sind daher nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu verwirklichen.

Durch die Verlagerung der JVA an einen neuen Standort eröffnen sich städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die beiden bisherigen, sich in städtebaulich integrierten Lagen befindlichen Haftanstalten „Roter Ochse“ (Am Kirchtor) und die Nebenstelle im Stadtteil Frohe Zukunft (Wilhelm-Busch-Straße). Mit der Inbetriebnahme der neuen Haftanstalt an der Posthornstraße werden die beiden bestehenden Standorte aufgegeben. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 sieht im Teilraumkonzept Innere Stadt für die Haftanstalt „Roter Ochse“ ein überwiegend wohngenutztes Quartier als Nachnutzung vor.

Der vorgesehene neue Standort der JVA an der L 141 (Posthornstraße) eignet sich aus mehreren Gründen. Aufgrund des Abstands von 720 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung bestehen geringere Umgebungskonflikte im Hinblick auf Schall- und Lichtemissionen als in städtebaulich integrierten Lagen. Aufgrund der nur 320 m entfernt befindlichen A14-Anschlussstelle „Halle-Tornau“ ist eine Anbindung an das Fernstraßennetz ohne Durchquerung von Ortsdurchfahrten gewährleistet.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der nördlichen Stadtgrenze auf einer Ackerfläche zwischen der Ortslage Tornau und der A14-Anschlussstelle „Halle-Tornau“ an der L 141 (Posthornstraße). Es umfasst die Flurstücke 9/1, 10, 11 sowie 128 (teilweise) und 144 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Tornau und hat eine Größe von ca. 17,8 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 7 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau, welche in einem Abstand von etwa 3,5 m parallel zur Stadtgrenze verläuft,
- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Feldweg,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 6 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau
- und im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 145 der Flur 1 der Gemarkung Tornau, welche in einem Abstand von etwa 6 m östlich zur Fahrbahn der L 141 verläuft.

2.3 Städtebauliche Situation

Es handelt sich um eine weitestgehend intensivlandwirtschaftlich genutzte und bislang nicht bebaute Fläche an der nördlichen Grenze des Stadtgebietes auf Löss-, Lehm- oder Tonboden. Im Osten des Geltungsbereichs befinden sich die L 141 (Posthornstraße) sowie als Abtrennung zwischen Straße und Acker Ruderalstrukturen, die teilweise bis in die Feldflur hineinragen.

Auf den Flurstücken 9/1, 128 und 144 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau ist eine Altablagerung (oberflächlich Müll, Schrott und Bauschutt) erfasst.

Der Geltungsbereich umfasst mit den Flurstücken 9/1, 10 und 11 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau die bereits von der Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH erworbenen Flächen, die zur Errichtung der JVA notwendig sind. Ferner ist ein Teil des im städtischen Eigentum befindlichen Flurstückes 128 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau Bestandteil des Geltungsbereichs. Dieses wird zum Anschluss der JVA an das öffentliche Straßennetz benötigt und ist durch den Investor zu erwerben. Das Flurstück 144 der

Flur 1 in der Gemarkung Tornau, auf welchem die L 141 (Posthornstraße) verläuft, befindet sich im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind bereits spätere mögliche Erweiterungsoptionen für den Betrieb der JVA inbegriffen. Weitere beziehungsweise angrenzende Flächen werden nicht benötigt und sollen daher auch keine Überplanung durch den Bebauungsplan erfahren.

Das Plangebiet ist allseitig von ackerbaulich genutzten Flächen eingefasst. In östlicher Richtung verläuft die A 14 etwa 220 bis 470 m entfernt. Eine Geflügelmastanlage befindet sich nordwestlich in einem Abstand von etwa 650 m zum Geltungsbereich. Die nächstgelegenen Siedlungsbereiche sind Oppin etwa 1.500 m nördlich, Tornau etwa 720 m südlich, Seeben etwa 2000 m westlich sowie Maschwitz etwa 840 m östlich entfernt.

Für die an den Geltungsbereich angrenzenden Wegeflurstücke (Flurstücke 6, 7 und 12 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau) im Eigentum der Stadt Halle (Saale) besteht ein Landpachtvertrag.

Für einen größeren Bereich nördlich der Ortslage Tornau fasste der Stadtrat bereits am 29.05.1991 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ (Beschlussnummer: 91/I-16/236), der allerdings bislang nicht aufgehoben wurde. Zur Sicherung der Planung beschloss der Stadtrat unter derselben Beschlussnummer ebenso eine Vorkaufsrechtssatzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ umfasst insgesamt eine Fläche von 132 ha und ist damit größer als der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 217 „Sondergebiet Justizvollzugsanstalt Halle, Posthornstraße“. Der Bebauungsplan Nr. 217 überlagert den Bebauungsplan Nr. 14 und wird diesen im entsprechenden Teilbereich ersetzen. Über die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 14 als auch die Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht soll der Stadtrat unabhängig vom Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 217 mit den Vorlagen VII/2024/07311 und VII/2024/07310 entscheiden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Stadtrat mit Beschluss vom 25.09.2019 bereits auf die Weiterführung der Planung für einen Gewerbestandort verzichtete (Vorlage: VII/2019/00013). Weiteres hierzu wird unter „5. Übergeordnete Planungen“ zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept ausgeführt.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzungsarten und -ziele

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Justizvollzugsanstalt gemäß § 11 BauNVO zur Sicherung eines Anstaltsneubaues im Gebiet der Stadt Halle (Saale)
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c BauGB *Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*);
- Einfügen der Bebauungsstruktur der Justizvollzugsanstalt in die umgrenzende Landschaft durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insb. zur Gebäudehöhe
(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB *Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes*);
- Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Gelände der Justizvollzugsanstalt durch Festsetzungen zum Immissionsschutz, insb. im Hinblick auf Schalleinwirkungen von L 141 und A 14
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB *allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*);
- Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für anliegende Siedlungsgebiete durch Festsetzungen zum Immissionsschutz, insb. im Hinblick auf mögliche Schall- und Lichtemissionen der Justizvollzugsanstalt
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB *allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*);

- Gewährleistung der zivilen Sicherheit durch Ermöglichung der Zulässigkeit von Sicherheitseinrichtungen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung);

Freiräume und Umweltschutz

- Erarbeitung eines Umweltberichtes inkl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Erhebung der Umweltbelange und Ableitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes);
- Alternativenprüfung inklusive Bestandsstandort und der Standorte mit nachvollziehbarer Dokumentation der Standortwahl im Rahmen des Umweltberichtes gemäß dem Vermeidungsprinzip nach § 15 Abs. 1 BNatSchG inklusive Untersuchung und Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft an den einzelnen Standorten (inklusive Darlegung der Entscheidungskriterien, einschließlich der Gründe für das Ausscheiden anderer Standorte)
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes);
- Erarbeitung von Fachbeiträgen zum Artenschutz (Brutvögel, Zauneidechse, Feldhamster, Potentialabschätzung Fledermaus) und zur Biotopstruktur, insbesondere auch Untersuchung der bestehenden Ruderalvegetation im Plangebiet (Biotopkartierung mit Bilanzierung der Biotopstrukturen nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
(§ 1 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BauGB Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen);
- Sicherstellung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch eine kompakte Anordnung der geplanten Nutzung und eine so weit wie möglich zu reduzierende Versiegelung
(§ 1a Abs. 2 BauGB Bodenschutzklausel und § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a BauGB Auswirkungen auf Boden);
- Beräumung der Altablagerung auf den Flurstücken 9/1, 128 und 144 der Flur 1 in der Gemarkung Tornau (oberflächlich Müll, Schrott und Baumschutt) im Vorfeld einer sensiblen Umnutzung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BauGB Auswirkungen auf Boden);
- Innere Durchgrünung und randliche Eingrünung des Plangebietes (inkl. Prüfung des Erhalts bestehender Gehölze, insbesondere entlang der Posthornstraße) in Abstimmung mit Sicherheits- und Nutzungsanforderungen, dazu Erstellung eines Freiraumkonzeptes zur gestaffelten Eingrünung mit Kulissenwirkung, um umgebende Landschaftsräume mit hoher Bedeutung und Erholung vor Sichtbeeinträchtigungen und Beleuchtung zu schützen
 - Eingrünung sowohl von Gebäudekomplex einschließlich Zuananlagen und Mauern als auch von Zufahrten und Stellplätzen (Kronendach)
 - unmittelbare Eingrünung durch gestaffelte breite Baumhecke (15 m, Beispiel Rottweil)
 - ggf. Waldflächen in kleinerem Umfang
 - Begrünungsmaßnahmen entlang der Wegeachsen (Grüner Ring, insbesondere Kirschallee, Radweg Halle-Petersberg, Seebener Berge, Tornau, Seeben und in der Feldflur als ökologische und gestalterische Aufwertung sowie Windschutz)
 - Seeben: Bewahren bedeutsamer Kulturlandschaft durch Sichtschutzpflanzung
 - Tornau: Anreicherung der Feldflur
 - Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Posthornstraße
 (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und § 1 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BauGB Auswirkungen auf Pflanzen);
- Umsetzung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen vorzugsweise im Plangebiet selbst beziehungsweise in dessen näherer Umgebung (insgesamt sollen Landwirtschaftsflächen nur für lineare, nicht aber für flächige Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden)
 - entlang Grüner Ring, Grünes Netz
 - Feldflur in Umgebung

- Reideniederung
(§ 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichserfordernis);
- Erarbeitung eines mikroklimatischen Gutachtens zu mikroklimatischen Auswirkungen und Berücksichtigung der vorgegebenen Anforderungen an die Erstellung dieses Gutachtens unter Anwendung der geplanten Bebauungsparameter (insb. zur Gebäudehöhe und der zu versiegelnden Flächen) und Ableitung möglicher Anpassungsmaßnahmen (siehe Ausführungen unter 5. zum Fachbeitrag Stadtklima des Landschaftsplans und Flächennutzungsplans)
(§ 1 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BauGB Auswirkungen auf Klima);
- Erstellung eines Konzeptes zum ökologischen Regenwassermanagement: Prüfung und Sicherstellung der Versickerung sowie einer möglichen Aufbereitung von Niederschlagswasser (z. B. für Gebäudebewirtschaftung Gehölzpflanzungen, Baumrigolen, Dachbegrünung auf Retentionsdächern, Zisternen oder Bewässerung von Ackerflächen)
(§ 1 Abs. 1 Nr. 7 lit. a BauGB Auswirkungen auf Wasser).

Energie

- Prüfung und ggf. Sicherung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Dachflächenphotovoltaikanlagen)
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f BauGB Nutzung erneuerbarer Energien).

Mobilität und Erschließung

- Untersuchung der verkehrlichen Erschließung über ein Verkehrsgutachten, das zudem die Leistungsfähigkeit der äußeren Verkehrserschließung (L 141) prüft und Handlungserfordernisse ableitet
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung);
- Sicherstellung der Anbindung an die L 141 inklusive der hierfür zu treffenden baulichen Maßnahmen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung);
- Sicherstellung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Schaffung einer Bushaltestelle
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung);
- Prüfung und ggf. Sicherstellung der Anbindung an das Geh- und Radwegnetz der Stadt Halle (Saale)
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung);
- Nachweis des laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) erforderlichen Stellplatzbedarfes
(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung);
- Sicherstellung der medientechnischen Erschließung
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. d und e BauGB Belange des Post- und Telekommunikationswesens und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser);
- Sicherstellung der Anforderungen der Feuerwehr und Rettungsdienste
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Planverfahren wird im Regelverfahren mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 3 und § 4 BauGB

durchgeführt. Es ist ein Umweltbericht entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten.

Über das formale Bauleitplanverfahren hinaus plant die IPS zur Entwicklung des Standortes weitere Beteiligungsformen für die Öffentlichkeit.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für Sachsen-Anhalt. Laut Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt sind die zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie die überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle und wird gemäß Ziel Z 36 neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt.

Als Oberzentrum in Sachsen-Anhalt stehen der Stadt Halle (Saale) für diese Planung keine Aussagen Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt entgegen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Die Lesefassung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle 2023 vom 28.11.2023 vereint die aktuell rechtskräftigen regionalplanerischen Festlegungen aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010, dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2019 sowie der Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023. Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 werden die Ziele des Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in drei Leitbildern (1. „Wachstum und Innovation“, 2. „Daseinsvorsorge sichern“ und 3. „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten“) und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung der Planungsregion Halle weitergeführt.

Gemäß Ziel Z 1.3-1 ist innerhalb des Ordnungsraumes Halle die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration auf die Zentralen Orte auszurichten und unter anderem auf eine Verknüpfung der Siedlungsentwicklung mit einem leistungsfähigen ÖPNV hinzuwirken. Ziel Z 1.3-3 fordert, auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken und eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Der Grundsatz G 1.2-1 räumt der städtebaulichen Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich ein. Nach dem Grundsatz G 1.2-2 sollen Vorhaben, die die natürlichen Funktionen der Freiräume erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen, vermieden werden. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn das öffentliche Interesse begründet ist und eine unvermeidliche Inanspruchnahme möglichst flächensparend umgesetzt wird. Dem Grundsatz G 4.2.1-1 folgend, soll die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung in der Planungsregion Halle im Flächenumfang weitestgehend erhalten bleiben.

Im nachfolgenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans sind die regionalplanerischen Belange abzuwägen. Es bleibt zum jetzigen Zeitpunkt festzuhalten, dass die angedachte Planung dem regionalplanerischen Ziel Z 1.3-1 nachkommt, die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte zu konzentrieren, wenngleich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Vorkehrungen zur späteren Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV zu treffen sind. Somit können die im Justizvollzug angesiedelten Arbeitsplätze für die Stadt Halle (Saale) gesichert und eine Abwanderung ins Umland vermieden werden. In Bezug auf Ziel Z 1.3-3, nach dem der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden soll, sind die beson-

deren Standortanforderungen einer Justizvollzugsanstalt (Verkehrsanbindung ohne Ortsdurchfahrt, Nähe zur BAB, Minimierung Störpotenzial zu Siedlungsbereichen). In diesem Rahmen ist von einer Einhaltung des regionalplanerischen Ziels auszugehen. Anknüpfend an die Grundsätze G 1.2-1 und G 1.2-2 lässt sich das öffentliche Interesse zur Entwicklung der Fläche dadurch begründen, dass die Anforderungen an einen modernen Justizvollzug durch die Nutzung eines baulich nicht vorgeprägten Standortes wirtschaftlicher als bei Umbau oder Erweiterung einer bestehenden Haftanstalt umgesetzt werden können. Wie unter 1.1 erwähnt, präferierte die Variantenuntersuchung für den Neubaustandort das Gelände an der L 141 (Posthornstraße) gegenüber weiteren Optionen in Schkopau und Landsberg. Mit der Konzentration der Justizvollzugsanstalt an einem neuen Standort ergeben sich ferner neue Stadtentwicklungspotentiale für die beiden bisherigen Hafteinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage „Roter Ochse“ (Am Kirchtor) und für die Nebenstelle im Stadtteil Frohe Zukunft (Wilhelm-Busch-Straße). Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf eine flächensparende Anordnung der baulichen Nutzungen hinzuwirken, um den regionalplanerischen Vorgaben gerecht zu werden.

Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan von 1998 stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie Verkehrsbegleitgrün dar. Somit lässt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplans von einer gewerblichen in eine Sonderbaufläche ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK Halle 2025)

Im ISEK Halle 2025 ist der Geltungsbereich als Potentialfläche für weitere, auch interkommunal umsetzbare gewerbliche Ansiedlungen dargestellt. Das Teilraumkonzept Hallescher Norden sieht hier einen Handlungsschwerpunkt für die Entwicklung und Vermarktung von neuen Gewerbeflächen. Es ist eines der wenigen größeren Areale im Stadtgebiet, das sich für die Ansiedlung von flächenintensiveren Nutzungen eignet, vor allem vor dem Hintergrund, dass die Flächen des Star Park bald voll ausgelastet sind.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Justizvollzugsanstalt gemäß § 11 BauNVO am Standort den Zielstellungen des ISEK Halle 2025 widerspricht. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass der Stadtrat mit Beschluss vom 25.09.2019 bereits auf die Weiterführung der Planung für einen Gewerbestandort verzichtete (Vorlage: VII/2019/00013). Eine im November 2018 fertiggestellte Machbarkeitsuntersuchung bescheinigte die grundsätzliche Machbarkeit einer großflächigen Gewerbegebietsentwicklung am Standort. Allerdings gaben mehrere Gründe den Ausschlag, vom Vorhaben Abstand zu nehmen. So standen keine Haushaltsmittel für den Flächenerwerb und für die benötigten Eigenmittel im Rahmen einer Förderung zur Verfügung. Weiterhin fehlte es an Flächen im ausreichenden Umfang für die Kompensation des Entzugs landwirtschaftlicher Nutzflächen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Ziele soll der Stadtrat über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sowie die Einstellung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ als auch die Satzung zur Aufhebung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB entscheiden (siehe Vorlagennummern VII/2024/0311 und VII/2024/0310).

Als strategisches Projekt schlägt das ISEK Halle 2025 zudem einen Grünen Ring vor, der Saale, Elster und Reide als bedeutsamste Natur- und Landschaftsräume der Stadt miteinander verknüpft. Etwa 770 m südlich des Plangebietes verläuft zwischen Tornau und Seeben ein Abschnitt des Grünen Ringes über die Maschwitzter Straße, die Kirschallee und den Franzosensteinweg. Von Seeben aus setzt sich diese Verbindung als Abschnitt des Grünen Wegenetzes in Richtung Norden nach Gutenberg über die Radroute Halle-Petersberg-Fuhne

fort. Entlang der Posthornstraße besteht aufgrund des fehlenden Radweges eine Netzlücke im Grünen Wegenetz zwischen dem Stadtteil Frohe Zukunft und Maschwitz beziehungsweise Oppin. Das Ziel entlang der Trasse des Grünen Ringes ist es, den Freiflächenverbund zu stärken, das Landschaftsbild aufzuwerten und Naherholungsbereiche an den Grünen Ring anzubinden. Das Fachkonzept Freiraum und Umwelt sieht außerdem vor, Freiflächen und öffentlichen Räume in den entlang des Grünen Ringes gelegenen historischen Ortslagen aufzuwerten. Hierzu zählen unter anderem auch Mötzlich, Tornau und Seeben. Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren sind Maßnahmen zu prüfen, die die Zielstellung des Grünen Ringes verwirklichen.

Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept

Die Fortschreibung des Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzeptes der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2018 sieht generell die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vor. Vielmehr soll eine Nachverdichtung erfolgen, die klimafunktionale Gegebenheiten wie etwa die Freihaltung von Frischluftleitbahnen berücksichtigt. Weiterhin empfiehlt das Konzept die Vermeidung von Verkehrsströmen durch kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten, attraktive ÖPNV-Anbindungen und die Förderung des Radverkehrs. Hinsichtlich gebäude- und energiebezogener Maßnahmen sollen die Ausrichtung und Form von Baukörpern, Verschattungen und die Verwendung von Baustoffen mit günstigen Ökobilanzen in den Fokus geraten. Erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung erhalten gemäß dem Konzept Bedeutung zur Strom-, Wärme- und Kälteerzeugung. Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden Durchgrünungen – auch in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen – und die nachhaltige Nutzung von Niederschlagswasser in Quartieren als Maßnahmen vorgeschlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind Festsetzungen zur Verwirklichung der vorgenannten Maßnahmen zu prüfen.

Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Die Klimafunktionskarte des 2021 erstellten Fachbeitrages Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ordnet das noch unbebaute Plangebiet dem Freilandklima zu. In diesen windoffenen Kaltlufteinzugsgebieten herrscht eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion. Die Planungshinweiskarte schlussfolgert, dass es sich um einen Ausgleichsraum hoher klimatisch-lufthygienischer Bedeutung handelt, der eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen aufweist.

Dementsprechend sind die stadtklimatischen Auswirkungen des Vorhabens in einem gesonderten mikroklimatischen Gutachten zu untersuchen und die Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten und entsprechenden in den Festsetzungen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Belange des Schutzgutes Klima im Umweltbericht gesondert betrachtet.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß dem 2013 fortgeschriebenen Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) liegt der Geltungsbereich im Halleschen Ackerland. Das Plangebiet ist nicht durch ein Biotopverbundsystem oder eine Schutzgebietskonzeption überplant.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Planung wurde im Jour Fixe zur Familienverträglichkeit am 15.02.2024 vorgestellt. Nach Ansicht des Gremiums ist eine Familienverträglichkeit der Planung nicht gegeben. Mit dem Komplex der JVA würde die Wohnqualität und Erholungsfunktion beeinträchtigt. Umfangreiche Maßnahmen der Landschaftsgestaltung zur Einbindung wären erforderlich. Der in der Variantenuntersuchung aufgeführte, bereits versiegelte Standort der Gewerbebrache Metro hätte nach Ansicht des Gremiums im Gegensatz zur großflächigen Neuversiegelung wertvoller Ackerflächen weniger gravierende Auswirkungen auf den Landschafts- und Erholungs-

raum und das Stadtklima im Norden von Halle (Saale), was Familien wie allen Einwohnerinnen und Einwohnern zugutekäme.

7. Klimawirkung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt nachteilige Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und das Klima erwarten. Nach Klimawirkungsprüfung kann eine Klimarelevanz festgestellt werden.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen abzuleiten. Ausgleichsmaßnahmen sollen soweit wie möglich im Plangebiet selbst oder in dessen näherem Umkreis geschaffen werden. Fachbeiträge und Gutachten zum Artenschutz, zur Biotopstruktur, zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, zum Verkehr sowie zu stadtklimatischen Auswirkungen sind zu erstellen.

8. Finanzielle Auswirkungen

Sämtliche Planungskosten sowie die Kosten für Fachgutachten und weitere Untersuchungen sind durch die IPS als einhundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Sachsen-Anhalt zu tragen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

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:

- Erhalt der Justizvollzugsanstalt im Stadtgebiet inklusive der damit verbundenen Sicherung von Arbeitsplätzen;
- Inanspruchnahme einer bislang als Bauerwartungsland im FNP dargestellten Fläche;
- vom im FNP und ISEK gesetzten Ziel einer gewerblichen Entwicklung wurde bereits durch Beschluss des Stadtrates vom 10.09.2019 Abstand genommen;
- geringere Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch Schall- und Lichtemissionen der JVA als in städtebaulich integrierten Lagen;
- neue Stadtentwicklungspotentiale in städtebaulich integrierter Lage für bisherige JVA-Standorte „Roter Ochse“ (Am Kirchtor) und Frohe Zukunft (Wilhelm-Busch-Straße);
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Beitrag zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität in anliegenden Ortslagen (insbesondere Grüner Ring aus ISEK Halle 2025);
- gegebenenfalls Anstoß für Sanierung der L 141, Bau eines straßenbegleitenden Geh- und Radwegs sowie ÖPNV-Anbindung.

Contra:

- großflächige Versiegelung von wertvollen Ackerböden in städtebaulich nicht integrierter Lage, die umfangreich ausgeglichen werden müssen;
- Störung eines stadtklimatisch relevanten Kaltlufteinzugsgebietes mit hoher Bedeutung zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließen;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großmaßstäbliche Baukörper in freier Landschaft in einem für die Naherholung bedeutsamen Raum (Grüner Ring, regionaler Radweg Halle-Petersberg-Fuhne);

- nachteilige Auswirkungen auf Natur und Umwelt sowie Siedlungsbereiche (Tornau, Mötzlich, Seeben wie auch die Ortsteile Maschwitz und Oppin der Stadt Landsberg) zum aktuellen Zeitpunkt nicht auszuschließen;
- bislang fehlende Anbindung über Fuß- und Radwege;
- aufgrund peripherer Lage nur geringe Taktfrequenz des ÖPNV zu erwarten, sodass Beschäftigte sowie Besucherinnen und Besucher voraussichtlich zu großen Teilen mit dem motorisierten Individualverkehr anreisen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 217 „Sondergebiet Justizvollzugsanstalt Halle, Posthorn-
straße“