



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/07311**
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	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.10.2024 27.11.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 14 Halle-Tornau, Gewerbegebiet
– Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die
Einstellung des Bebauungsplanverfahrens**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 29.05.1991 (Beschlussnummer 91/I-16/263) einschließlich der Aufhebung des am 24.03.1993 gefassten Beschlusses über die Veränderung des Aufstellungsbeschlusses vom 29.05.1991 für den Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“.
2. Der Stadtrat beschließt die Einstellung des Planverfahrens Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“.

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:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 14 Halle-Tornau, Gewerbegebiet

Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

1. Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Halle (Saale) in ihrer 16. öffentlichen Tagung am 29.05.1991 gefasst (Beschlussnummer 91/I-16/263). Am 24.03.1993 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) insoweit die Veränderung des zuvor genannten Aufstellungsbeschlusses, als der Beschlusstext um die ortsübliche Bekanntmachung ergänzt wurde. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 22.12.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Zur Sicherung der Planung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle (Saale) am 29.05.1991 ebenso eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB beschlossen, die per Beschluss vom 24.03.1993 geändert und am 22.12.1993 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht wurde. Über die Aufhebung der Satzung soll der Stadtrat ebenfalls entscheiden (siehe Vorlagennummer VII/2024/07310).

Ein Erschließungsvertrag wurde bisher nicht abgeschlossen.

2. Beschreibung der Planung

Ausgehend von den damaligen Zielen der Gewerbeentwicklung in der Stadt Halle (Saale) war vorgesehen, nordwestlich des Ortsteils Tornau auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Dabei sollten sich vorrangig Großhandels-, Speditions- und andere verkehrsintensive Betriebe unter Nutzung des damals noch in Planung befindlichen Autobahnanschlusses Halle-Tornau ansiedeln. Als weiteres Planungsziel wurde eine günstige Verkehrsanbindung des Gebietes an das vorhandene und ggf. auszubauende Straßennetz sowie eine rationelle innere Verkehrserschließung angestrebt. Außerdem sollte das Gebiet durch Freiflächengestaltung und Bepflanzung unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Landschaftsgebietes (Posthornteiche) sowie der Randbereiche im Übergang zur offenen Landschaft gegliedert werden. Die Schaffung des notwendigen Baurechts für das geplante Gewerbegebiet und die Gewährleistung einer gebietsverträglichen Einordnung machten ein Planverfahren erforderlich.

Der in der Anlage 2 dargestellte räumliche Geltungsbereich des zum Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ gefassten Aufstellungsbeschlusses umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 137,2 ha. Er wird begrenzt

- im Norden durch die Stadtgrenze, welche etwa 1.000 m bis 1.300 m nördlich der Ortslage Tornau verläuft,
- im Nordwesten durch eine etwa 370 m bis 660 m westlich der Landesstraße 141 im Abschnitt Oppin – Halle-Tornau verlaufende Linie,
- im Südwesten durch eine etwa 330 m bis 350 m westlich der Landesstraße 141 im Abschnitt Halle-Tornau – Halle Frohe Zukunft verlaufende Linie,

- im Süden durch eine etwa 320 m nördlich der Posthornteiche verlaufende Linie,
- im Südosten durch die westliche Kante der Böschung der Landesstraße 141 im Abschnitt Halle-Tornau – Halle Frohe Zukunft, die gewerblich genutzten Grundstücke in der Kirschallee, eine etwa 50 bis 150 m nördlich der Brachstedter Straße verlaufende Linie sowie die Brachstedter Straße selbst und
- im Osten durch eine Linie, welche etwa 340 bis 360 m östlich der Landesstraße 141 im Abschnitt Oppin – Halle-Tornau verläuft.

3. Begründung für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

Planverfahren/ Sachstand

Seit 1996 ruht das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“. Ohne eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt zu haben, endete die Planung daher im Vorentwurfsstadium. Die fehlende konkrete Investitionsabsicht für die betreffenden Flächen spielte hierbei eine entscheidende Rolle. Es gibt derzeit auch keine aktuellen Anfragen von Investoren oder Betreibern bezüglich der Fortführung des Planverfahrens. Die Gewerbeflächenausweisung im Bereich Tornau wurde im Rahmen der Erarbeitung des 1998 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes bereits in erheblichem Umfang reduziert und macht nur noch einen Bruchteil der ursprünglichen Flächengröße aus. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) ist lediglich der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes Nr. 14 als gewerbliche Baufläche mit einer Größe von etwa 30 ha dargestellt.

Die ursprünglich vorgesehene, von Seiten eines privaten Investors betriebene Ansiedlung eines Frischegroßmarktes nördlich der Kirschallee ist ebenfalls nicht zum Tragen gekommen. Für die entsprechende Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14.1 „Frische-Großmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 Gewerbegebiet Halle-Tornau“ fasste der Stadtrat am 09.11.1994 einen Aufstellungsbeschluss (Beschlussnummer 94/ I -04/ 58). Zwar wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 13.12.1994 bis 29.12.1994 durchgeführt, allerdings nahm der Vorhabenträger aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit Ende 1995 Abstand vom Vorhaben. Mit dem Beschluss IV/2005/05512 entschied sich der Stadtrat in seiner Sitzung am 26.04.2006 schließlich, diesen Aufstellungsbeschluss zur Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14.1 „Frische-Großmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 Gewerbegebiet Halle-Tornau“ aufzuheben. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) 14. Jahrgang/ Nr. 9 vom 10.05.2006.

Vor dem Hintergrund des fast vollständig belegten Industriegebietes Star Park und weiterhin bestehender Bedarfe an Gewerbeflächen wurde im Auftrag der Stadt Halle (Saale) in den Jahren 2016 und 2017 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Das Ziel bestand darin, großflächige gewerblich-industrielle Potentialflächen im Stadtgebiet zu ermitteln. Von den identifizierten drei größeren Potentialflächen erfuhr der direkt an der A 14 gelegene Standort Halle-Tornau, welcher neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 noch weitere angrenzende Flächen umfasste, eine tiefergehende Betrachtung. Dies erfolgte im Rahmen einer weiteren Machbarkeitsstudie, beauftragt von der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG. Die 2018 vorgelegten Ergebnisse der standortbezogenen Untersuchung bestätigten die Machbarkeit einer großflächigen Gewerbegebietsplanung. Gleichzeitig wurde jedoch eine hohe Förderquote als Voraussetzung für eine wirtschaftliche Entwicklung erachtet. Mit Beschluss vom 25.09.2019 verzichtete der Stadtrat auf die Weiterführung der Planung für einen Gewerbestandort (Vorlagennummer VII/2019/00013).

Mittlerweile beabsichtigt das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch die landeseigene Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, eine Justizvollzugsanstalt im Norden des Plangebietes zu errichten. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 217 „Sondergebiet Justizvollzugsanstalt Halle, Posthornstraße“ auf den Flurstücken 9/1, 10, 11 sowie 128 (teilweise) und 144 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Tornau auf einer Fläche von ca. 17,8 Hektar mit paralleler Flächennutzungsplanänderung erforderlich (siehe Vorlagennummer VII/2024/06889).

Da die Entwicklung eines Gewerbegebiets in Tornau gemäß den vorangegangenen Ausführungen nicht mehr städtisches Planungsziel ist, besteht auch kein Erfordernis mehr, das Bebauungsplanverfahren Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ fortzuführen. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll daher der Aufstellungsbeschluss aufgehoben und das Planverfahren formell eingestellt werden, um eine bessere Übersicht über die laufenden Bebauungsplanverfahren im Stadtgebiet zu gewährleisten.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung ist mit einem Anschreiben vom 10.11.2011 erfolgt. Die Mitglieder des Gremiums sind um Stellungnahme zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 14 „Halle-Tornau, Gewerbegebiet“ gebeten worden. Im Ergebnis haben sie beurteilt, dass durch die Aufhebung die Belange der Familienverträglichkeit nicht berührt werden.

5. Klimawirkung

Die vorgesehene Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens lassen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die personellen Ressourcen zur Betreuung des Verfahrens sind im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

7. Pro und Contra

Pro:

- Planungsschäden für die Eigentümerinnen und die Eigentümer sowie die Investorinnen und die Investoren sind nicht anzunehmen, da die Entwicklungsabsichten bereits in den 1990er-Jahren eingestellt wurden
- der Verzicht auf die Fortführung der Gewerbegebietsplanung in Tornau erfolgte bereits durch einen Stadtratsbeschluss vom 25.09.2019 (Vorlagennummer VII/2019/00013), mit der vorliegenden Beschlussvorlage soll auch das formelle Bebauungsplanverfahren entsprechend der veränderten Planungsziele eingestellt werden
- durch die Einstellung eines seit 1996 aufgrund veränderter Planungsziele ohnehin nicht mehr bearbeiteten Verfahrens wird eine bessere Übersichtlichkeit über die Bebauungsplanverfahren im Stadtgebiet geschaffen

Contra:

- die Fortführung eines eingestellten Bebauungsplanverfahrens ist ausgeschlossen, bei Bedarf wäre jedoch die Aufstellung neuer Bebauungspläne weiterhin möglich
- mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist die Grundlage für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nicht mehr gegeben, wenngleich deren Aufhebung ohnehin im Stadtrat beraten werden soll (siehe Vorlagennummer VII/2024/07310)

Anlagen:

Anlage Übersichtsplan mit dem räumlichen Geltungsbereich