



Fachbereich Städtebau und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung
Abteilungsleiterin Frau Zorn

Struktureinheit: **FB Mobilität**
Ansprechpartner: **Norbert Schültke**
Fachbereichsleiter
Telefon: 0345 221-2350
Telefax: 0345 221-2352
Internet: www.halle.de
E-Mail: norbert.schuelte@halle.de

31. Januar 2024/si

**Bebauungsplan Nr. 184 „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“
Vorentwurf – Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Zorn,

zum B-Plan Nr. 184, „Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee“, Vorentwurf
- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden seitens FB 66 nachfolgende Hinweise bzw. Empfehlungen gegeben:

Abteilung Finanzen und Controlling:

Zum B-Plan Nr. 184 "Trotha, Gewerbegebiet östlich der Magdeburger Chaussee, Vorentwurf
- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gibt es aus der Abteilung Finanzen und Controlling keine weiteren Hinweise, da entsprechend der Planunterlagen und der Begründung zum Vorentwurf B-Plan 184 derzeit keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Halle zu erwarten sind.

Abteilung Verkehrsplanung:

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen zur Entwicklung des Gebietes der ehemaligen Kaserne für eine künftige gewerbliche Nutzung keine Einwände. Dem Verkehrskonzept, wie in der Begründung zum Vorentwurf unter Punkt 6.3 beschrieben, wird unsererseits zugestimmt.

Der in der Begründung erwähnte Radweg entlang der Magdeburger Chaussee ist derzeit im Bau und wird demnächst fertiggestellt. Die Radverkehrsanlage stellt einen Eingriff in die Magdeburger Chaussee dar und nutzt dabei Teile der jetzigen Fahrbahn. Eine Fahrbahnbreite von 10 m steht daher nicht überall zur Verfügung (Linksabbiegestreifen).

Weiterhin wurde im Einfahrtsbereich eine neue Bushaltestelle geplant, in Abstimmung mit dem Team Verkehrsentwicklung, der Unteren Verkehrsbehörde und OBS. Diese Haltestelle einschließlich einer ungesicherten Querung wird derzeit im Zuge des Baues des Radweges umgesetzt.

Die Folgeplanung des Radweges in Richtung Morl wird von der Landesstraßenbaubehörde durchgeführt. Da diese Planung noch nicht abgeschlossen ist und die Umsetzung und Realisierung des Radweges nicht terminlich festgelegt ist, wurde zusätzlich eine provisorische Querungshilfe auf Höhe des OD Punktes eingerichtet (siehe Lageplan). Die neue Verkehrsanlage ist nicht Inhalt der beiliegenden Verkehrsuntersuchung.

Informativ: Zusätzlich zum Radwegebau verlegen die Stadtwerke (EVH Netz) neue Versorgungsleitungen im Bereich des Radweges bis zum B-Plan Gebietes 184.

Hinweise zu den bisherigen Verkehrsuntersuchungen mit Bezug auf den B-Plan Nr. 184:

Die für die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 184 in der mit letztem Bearbeitungsstand vom 27.05.2020 vorliegenden Verkehrsuntersuchung vorgesehenen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen der Anlage von separaten Links- und Rechtsabbiegefahrstreifen im Straßenbestand der Magdeburger Chaussee sind mit der innerstädtischen Verlängerung des Radweges des von der Landesbaubehörde in Richtung Morl zu bauenden Radwegs nicht mehr umsetzbar. Damit sind alle mit deren Anlage verbundenen Entwicklungsszenarien des B-Plangebiets nicht mehr gesichert verkehrlich zu erschließen. Zudem ist jedes Szenario für den Fall des Baus der Straßenbahnverlängerung hinsichtlich des Nachweises der Unbedenklichkeit des Vorhabens für den öffentlichen Verkehr nicht gedeckt.

Nach Kapitel 4.1.1 „Bestand“ der Verkehrsuntersuchung wäre der Straßenbestand zumindest noch bis zum dem in Kapitel 3.2.1 „Verkehrserzeugung“ aufgeführten Entwicklungsszenario „ERWEITERTER B-PLAN“: B-Plan-Gebiet mit Gemarkung Sennowitz – kleinteiliges Gewerbe mit geringer Beschäftigtendichte, verwendbar.

Der Planzeichnung ist zudem zu entnehmen, dass das B-Plan-Gebiet auf die städtischen Flächen beschränkt bleibt, so dass nach der Verkehrsuntersuchung als am stärksten Verkehr induzierendes Szenario das Entwicklungsszenario „B-PLAN“: B-Plan-Gebiet ohne Gemarkung Sennowitz – kleinteiliges Gewerbe mit geringer Beschäftigtendichte, zu berücksichtigen ist. Einziger Hinweis auf die Auslegung des Begriffes „kleinteiliges Gewerbe“ in der Verkehrsuntersuchung stellt sich die in Kapitel 3.2.1 „Verkehrserzeugung“ enthaltene Formulierung: „... kleinteiliges Gewerbe, wie Handwerk und Dienstleistungen.“ dar.

Durch die Definition des Begriffes „maximal“ als Attribut eines größeren Entwicklungsszenarios im selben Kapitel werden die Nutzungen: Hallen, Lager, Büro/ Verwaltung, vom Begriff kleinteiliges Gewerbe abgegrenzt bzw. von diesem ausgeschlossen. Damit entspricht keins der in der Verkehrsuntersuchung enthaltenen Entwicklungsszenarien dem in der Begründung des Vorentwurfs beschriebenen Entwicklungsszenario.

In den Entwicklungsszenarien „kleinteiliges Gewerbe mit geringer Beschäftigtendichte“ sind die in der Begründung des Vorentwurfs in Kapitel 6.1 „Städtebauliches Zielkonzept“ enthaltenen Ziele des Bebauungsplans:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen mit einer hohen baulichen Dichte,
 - Sicherung von brachliegenden oder untergenutzten Gebäuden/Flächen für die Ansiedlung von Behörden oder Verwaltung und
 - Zulassung von Verkaufsstätten an den Endverbraucher,
- nicht enthalten.

Für das im Vorentwurf nach Art und Umfang beschriebene Vorhaben ist deshalb der Nachweis der verkehrlichen Erschließung mit der vorliegenden Voruntersuchung nicht erbracht.

Abteilung Straßen- und Brückenbau:

Straßenplanung/Straßenbau:

Bezüglich unserer Belange zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise und Anmerkungen.

Straßenentwässerung

- Bei den weiteren Planungsphasen ist darauf zu achten, dass die Grundstückzufahrt (zur Zeit Beton) kein Regenwasser auf die Magdeburger Chaussee ableitet. Ein Anschluss an das Grabensystem entlang der Magdeburger Chaussee ist sehr kritisch zu sehen, da die vorhandenen Gräben schon wegen der neuen Radwege und der Magdeburger Chaussee ausgelastet sind.
- Da für den neuen Radweg eine Ausführungsplanung vorliegt, ist zu überlegen, ob die Leitungen unter den Überfahrten nicht als Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle eingetragen werden sollten.

Trassenkoordination

- Bei der HWS GmbH muss nachgefragt werden, ob der AW-Kanal DN 1600 wie die TW-Leitung DN 600 ebenfalls mit einem Schutzstreifen versehen werden.
- Die Möglichkeit des Entstehens einer Baumreihe (Pflanzfläche A1) muss kritisch hinterfragt werden. Unmittelbar angrenzend an diese Pflanzfläche bzw. innerhalb dieser Pflanzfläche liegt der AW-Kanal DN 1600. Unter Einhaltung der RAS-LP4 muss der Abstand zwischen Baum und einer möglichen Rohrgrabenaußenkante bei einem Reparaturfall/ Neubau mindestens 2,50m betragen. Das bedeutet, dass zwischen Rohrachse und einem Baum mindestens 3,80m liegen müssen. Wenn man diesen Abstand auf 2,50m mit Einsatz einer Wurzelschutzfolie beschränkt, wird der Baum in seiner Entwicklung eingeschränkt. Eine durchgängige Baumreihe wäre auch hier nicht möglich. Hier muss im Vorentwurf geprüft werden, wie viele Bäume jeweils bei beiden Varianten gepflanzt werden könnten.

Abteilung Straßenverwaltung:

gemäß Unterlage 2 (Begründung B-Plan 184) sowie Anlage 2 (verkehrstechnische Untersuchung) werden bei Zugrundelegung des induzierten Verkehrs für ein „Standard-Gewerbegebiet“ Anpassungen verkehrstechnischer Anlagen außerhalb des B-Plan-Gebietes erforderlich. Derzeit ist es stadintern so, dass im – zum B-Plan gehörenden – Städtebaulichen und Erschließungsvertrag nur solche Kosten dem Erschließungsträger auferlegt werden, die innerhalb des B-Plan-Gebietes kausal durch die Baumaßnahme des Erschließungsträgers verursacht werden. Im vorliegenden Fall werden jedoch auch Kosten außerhalb des B-Plan-Gebietes (beispielsweise für die Anordnung eines separaten Linksabbiegestreifens in der nördliche Zufahrt Magdeburger Chaussee Markierung etc.) entstehen, die durch die Baumaßnahme des Erschließungsträgers verursacht werden. Diese (Mehr-)Kosten sind im Rahmen des rechtlich Zulässigen auch auf den Erschließungsträger umzulegen (Folgekostenvertrag o.ä.), so dass der Fachbereich Mobilität nicht mit diesen (Mehr-)Kosten belastet wird.

Der Vorentwurf des B-Plans Nr. 184 enthält eine Verkehrstechnische Untersuchung – erstellt 20.06.2019, mit Ergänzungen letztmalig am 27.05.2020.

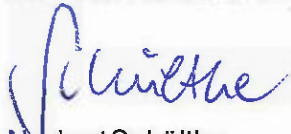
Hier ist es angeraten, die darin getroffenen Annahmen (Bestands-/Prognosebelastungen) hinsichtlich ihrer Aktualität zu prüfen und ggf. anzupassen.

Grundsätzlich sind die Empfehlungen/Ergebnisse des Verkehrsgutachtens aufzugreifen und im Rahmen des Vorhabens mit umzusetzen.

Aus den Erfahrungen im Starpark sollte im Vorfeld auch die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes betrachtet und festgesetzt werden (Fuß- und Radverkehr, Anlieferung, Erschließung mit ÖV, ...).

Des Weiteren fehlen Aussagen zur Straßenbeleuchtung. Hierzu bitten wir um entsprechende Nachreichung.

Mit freundlichen Grüßen



Norbert Schültke

Fachbereichsleiter

Stadt Halle (Saale)

Geschäftsbereich II

Fachbereich Mobilität

(Am Stadion 5)

06100 Halle (Saale)