

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ Aufstellungsbeschluss**

1. Lage des Plangebietes: Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ befindet sich im sog. „Königsviertel“ südöstlich der Altstadt von Halle (Saale). Es umfasst den nördlichen, brach gefallenen Teil des gründerzeitlichen Quartiers zwischen Niemeyerstraße, Kurt-Eisner-Straße, Ernst-Toller-Straße und Philipp-Müller-Straße mit einer Fläche von ca. 0,9 ha.

2. Anlass/Planungserfordernis:

Die Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG beabsichtigt mit der Neubebauung der sich in ihrem Eigentum befindlichen Fläche ihr wohnungswirtschaftliches Portfolio zu erweitern. Da sich das geplante Vorhaben aufgrund der Größe der Fläche insgesamt nicht nach § 34 BauGB beurteilen lässt, wird zur Neuordnung die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag der Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die temporär als Stellplatzanlage genutzte Brachfläche zu gewährleisten.

3. Ziele und Zwecke der Planung: Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele verfolgt: Sichern einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Klärung der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Organisation des ruhenden Verkehrs.

Das aus einem in den Jahren 2010/2011 durchgeführten Gutachterverfahren hervorgegangene städtebaulich-architektonische Konzept umfasst die Errichtung von ca. 115 Wohnungen in gestaffelter Blockrandbebauung. Mit Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung sind positive Auswirkungen für das Stadtgebiet zu erwarten. Die gründerzeitliche Quartiersstruktur wird wiederhergestellt und damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Wohnqualität kann verbessert und das Umfeld aufgewertet werden. Nachgefragter Wohnraum wird in zentraler Lage ergänzt.

Mit der Nachnutzung brachgefallener Flächen in der Innenstadt wird zudem eine ökologische Stadtentwicklung betrieben.

4. Planverfahren: Zur Umsetzung des Entwurfs soll Bau- und Planungsrecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden. Grundlagen stellen der Vorhaben- und Erschließungsplan der Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG sowie die Regelungen des BauGB dar. Die Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag, die Umsetzung des Vorhabens über einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger geregelt. Der städtebauliche Vertrag ist mit Datum vom 22./28.6.2012 bereits abgeschlossen, der Durchführungsvertrag soll bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum vBP Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ unterzeichnet werden.

Mit der Aufstellung des vBP Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ wird die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche ermöglicht. Die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des vBP Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Natur-

schutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Aufgrund der vorgenannten Tatbestände kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. In diesem Verfahren wird von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB).

5. Beschreibung des Plangebietes: Die desolate Bausubstanz innerhalb des Plangebietes wurde in den letzten Jahren abgerissen. Die Fläche dient bis zum Zeitpunkt der baulichen Schließung des gründerzeitlichen Quartiers temporär als Stellplatzanlage. Da in der näheren Umgebung verschiedene öffentliche und private Stellplatzanlagen zur Verfügung stehen, ist nach Wegfall der temporären Stellplätze keine zusätzliche Verschärfung der Stellplatzsituation zu erwarten.

In einem Randbereich ist schützenswerter Baumbestand vorhanden.

Der an den Geltungsbereich des vBP Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ angrenzend bebaute südliche Teil des Quartiers weist zur Philipp-Müller-Straße und zur Ernst-Toller-Straße eine 4- bis 6-geschossige geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern auf.

Die technische Erschließung des Gebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

6. Übergeordnete Planungen: Der vBP Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle hergeleitet, der für die Flächen südwestlich der Niemeyerstraße die Entwicklung von Wohnbaufläche vorsieht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“. Relevantes Leitziel für das Quartier ist die Stärkung als Wohnstandort innerhalb der gründerzeitlichen Strukturen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss werden die Sanierungsziele der Stadt für das Gebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“ fortgeschrieben. Die Sanierungsziele, die sich auf die Revitalisierung/Entwicklung des gründerzeitlichen Wohnquartiers Niemeyerstraße beziehen, sind bei der Beurteilung von Vorhaben nach §§ 144, 145 BauGB auch während des Planverfahrens anzuwenden.

7. Städtebauliches Konzept: Der umzusetzende Entwurf sieht eine Blockrandbebauung mit gestaffelten Höhen, Versätzen und Aufweitungen vor, wobei die Eckbebauung Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße einen höhenmäßigen Akzent setzt. Durch Verzahnung von Gebäuden, Hof- und Freifläche soll eine zeitgemäße Wohnqualität geschaffen werden. Die weitgehend geschlossene Bebauung schirmt den Innenhof ab.

Geplant sind insgesamt ca. 115 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen sowie im Eckgebäude eine Begegnungsstätte für Mieter.

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, für die Anbindungen zur Ernst-Toller-Straße und zur Kurt-Eisner-Straße vorgesehen sind. Hinsichtlich der durch Verkehr induzierten Geräusche wird begleitend zur Planung ein Schallgutachten erarbeitet. Im angrenzenden Straßenraum werden in der Abgrenzung der Gehwege geringfügige Anpassungen erforderlich.

8. Räumlicher Geltungsbereich: Der Geltungsbereich des vBP Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ umfasst die Flurstücke 2218/101, 4643, 4331, 4330, 4329, 100/56, 4647, 4646,

4645 sowie 4642 der Flur 2 der Gemarkung Halle. Weiterhin einbezogen werden jeweils bis zu ihrer Mitte die angrenzenden Straßenräume Niemeyerstraße, Kurt-Eisner-Straße, Ernst-Toller-Straße (anteilig Flurstücke 4654, 4653 und 4651 der Flur 2).

Der Verfügungsstand des Vorhabenträgers über die zu bebauenden Grundstücke betrifft die Flurstücke 2218/101, 4643, 4331, 4330, 4329, 100/56, 4647, 4646 und 4645. Das Flurstück 4642 befindet sich in Privateigentum. Der Erwerb dieses Grundstücks durch den Vorhabenträger Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG ist vorgesehen. Nach Aussage des Vorhabenträgers gibt es hierzu Kaufverhandlungen.

9. Familienverträglichkeit: Die Prüfung wurde am 3.8.2012 durchgeführt. Im Ergebnis wird das Vorhaben als familienverträglich eingestuft.

Anlagen:       Übersichtsplan Geltungsbereich  
                  Bauvorhaben „Wohnquartier Niemeyerstraße“