

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“

Offenlagebeschluss

1. Stand des Verfahrens:

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 Willy-Brandt-Straße mit einer Fläche von ca. 0,94 ha.

Einleitung Planverfahren:

Die Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG (Vorhabenträger) beabsichtigt mit der Errichtung von 114 Wohneinheiten in Form von Geschosswohnungsbau auf der sich komplett in ihrem Eigentum befindlichen Fläche ihr wohnungswirtschaftliches Portfolio zu erweitern. Da sich das aus einem Gutachterverfahren hervorgegangene Konzept nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen lässt, wurde zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch den Stadtrat am 21.11.2012 der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gefasst (Beschluss-Nr. V/2012/10926).

Art des Planverfahrens:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen nach § 12 BauGB. 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan leitet sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle her. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt.

Bauvorhaben:

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 Gebäude, Hof- und Freifläche soll eine zeitgemäße Wohnqualität geschaffen werden. Die weitgehend geschlossene Bebauung schirmt den Innenhof ab.

Geplant sind 114 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 wurde begleitend zur Planung ein Schallgutachten erarbeitet, in dessen Ergebnis schallmindernde Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die bauvorbereitenden Maßnahmen für das Wohnungsbauvorhaben sollen im Herbst 2014 beginnen, geplanter Baustart des Vorhabens ist das Frühjahr 2015. Die Fertigstellung der

Baumaßnahmen ist für 2016/2017 geplant. Hinter der Baumaßnahme steht ein Investitionsvolumen von ca. 16 Mio. €.

Lage im städtebaulichen Sanierungsgebiet:

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“. Den relevanten Leitzielen für das Quartier wird mit der Stärkung als Wohnstandort, bei Etablierung moderner innerstädtischer Wohnformen innerhalb der gründerzeitlichen Strukturen, entsprochen. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens werden brach gefallene Flächen neu geordnet und damit städtebauliche Missstände beseitigt. Das Vorhaben entspricht damit im Besonderen den Sanierungszielen, die u.a. eine Nachnutzung von Potenzialflächen vorsehen. Das Vorhaben wirkt sich im Sinne der Sanierungsziele positiv auf den angrenzenden Stadtraum aus.

Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 3.8.2012 durchgeführt. Im Ergebnis wird das Vorhaben als familienverträglich eingestuft.

2. Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom 9.1.2013 bis 23.1.2013 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Planung. Im Ergebnis gab es keine Äußerungen und Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern.

Im Zeitraum vom 15.3.2013 bis 15.4.2013 erfolgte auf der Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der unteren Behörden sowie der Ämter. Die eingegangenen relevanten Anregungen und Hinweise wurden in den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung aufgenommen. Einwände gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

3. Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung

Zweck der vorliegenden Beschlussvorlage ist die Vorbereitung des nächsten Verfahrensschrittes, der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 13 Abs. 2 i. V. m. §§ 3 und 4 BauGB.

4. Pro und Contra

Pro:

Mit der Aufstellung des vBP Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ wird die erneute Bebauung einer brach gefallenen Fläche nach einem einheitlichen städtebaulich-architektonischen Konzept ermöglicht.

Die gründerzeitliche Quartiersstruktur wird wiederhergestellt und damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Die Wohnqualität kann verbessert und das Umfeld deutlich aufgewertet werden. Nachgefragter Wohnraum wird in zentraler Lage ergänzt. Der Bebauungsplan unterstützt die Sanierungsziele sowie die Anforderungen an eine ökologische Stadtentwicklung, da mit der Innenentwicklung die vorhandenen Infrastrukturpotentiale genutzt werden und sparsam mit der Ressource Grund und Boden umgegangen wird.

Durch die Planung und Umsetzung des Vorhabens über einen Vorhabenträger entstehen der Stadt Halle keine Kosten.

Contra:

Das Grundstück ist im Bereich der E.-Toller-Straße durch den öffentlichen Straßenverkehr erheblich vorbelastet. Teilweise werden Lärmpegel erreicht, die passiven Lärmschutz in den zur Straße orientierten Räumen erforderlich machen.

Auf der Brachfläche befinden sich gegenwärtig private Stellplätze, die mit einer Bebauung anschließend nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Recherchen beim Betreiber haben ergeben, dass ca. 15 % dieser Stellplätze durch Anwohner genutzt werden, die restlichen 85 % durch Pendler.