Antrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2014/12531**
Datum: 06.03.2014
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Herr Manfred Sommer
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Stadtrat	26.03.2014	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.05.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.05.2014	öffentlich Entscheidung

Betreff: Antrag des Stadtrates Manfred Sommer (MitBÜRGER für Halle) für das Areal An der Spitze

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt,

1. darzustellen, inwieweit der bestehende B-Plan Nr. 13 seine Rechtswirkung verloren hat,
2. für den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 13 von 1996 zum Gesamtareal „An der Spitze“ ein neues Verfahren mit dem Ziel der Verabschiedung eines Satzungsbeschlusses einzuleiten (Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch), u.a. mit den Eckpunkten:
   - Art und Maß der baulichen Nutzung für das noch nicht bebaute Grundstück (neben dem künftigen Finanzamt)
   - Freiflächenkonzeption des gesamten Areals
   - Verkehrsflächenkonzeption des gesamten Areals
3. das geplante Vorhaben Neubau des Finanzamtes am Standort „An der Spitze“ unter Berücksichtigung des Beschlusspunktes 2 im Gestaltungsbeirat einzubringen.

gez. Manfred Sommer
Stadtrat MitBÜRGER für Halle

Begründung:

Aufgrund der Verantwortung der Stadt Halle (Saale) in der Wahrnehmung ihrer Planungshoheit für die Stadtentwicklung muss die Stadt ihren Teil dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt der Stadt baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Das trifft insbesondere für zentrale Standorte zu, wie es beispielsweise der Standort An der Spitze ist. Als Instrument sind entsprechend des Baugesetzbuches Bauleitpläne vorgesehen, davon erfüllen speziell Bebauungspläne das zuvor genannte Anliegen. Ein Bebauungsplan dient u.a. dazu, Gestaltungsgrundsätze für Bebauungen oder Verkehrsbeziehungen zwischen den Bebauungen festzulegen. Im Rahmen des Bauvorhabens Neubau des Finanzamtes hat die Stadt Halle (Saale) bisher darauf verzichtet. So soll zumindest für das verbleibende Grundstück ein planungsrechtlicher Rahmen hergestellt werden, in dem die Stadt der eigenen Verantwortung nachgeht und eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit sichert. Außerdem sollen die bis dato ungeklärten Wegebeziehungen sowie die Nutzung von Freiflächen definiert werden.

Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich II
Stadtentwicklung und Umwelt

14.03.2014

Sitzung des Stadtrates am 26.3.2014
Antrag des Stadtrates Manfred Sommer (MitBÜRGER für Halle) zum Bauvorhaben Neubau des Finanzamtes an der Spitze
Vorlagen-Nummer: V/2014/12531
TOP: 8.17

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt,

1. darzustellen, inwieweit der bestehende B-Plan Nr. 13 seine Rechtswirkung verloren hat,
2. für den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 13 von 1996 zum Gesamtareal „An der Spitze“ ein neues Verfahren mit dem Ziel der Verabschiedung eines Satzungsbeschlusses einzuleiten (Bebauungsplan nach § 13a Baugesetzbuch), u.a. mit den Eckpunkten:
   - Art und Maß der baulichen Nutzung für das noch nicht bebaute Grundstück (neben dem künftigen Finanzamt)
   - Freiflächenkonzeption des gesamten Areals
   - Verkehrsflächenkonzeption des gesamten Areals
3. das geplante Vorhaben Neubau des Finanzamtes am Standort „An der Spitze“ unter Berücksichtigung des Beschlusspunktes 2 im Gestaltungsbeirat einzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Begründung:

Zu 1.
Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29.05.1991 einen Aufstellungsbeschluss für den gesamten Bebauungsplan Nr. 13 „Baugebiet Spitze“ gefasst. Die erste öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 13 Teil 1 erfolgte in der Zeit vom 19.04.-19.05.1994. In der Zeit 01.08.-01.09.1995 wurde der Entwurf erneut offengelegt, da es zwischenzeitlich zu Änderungen des Bebauungskonzepts gekommen war. Durch den Stadtrat wurde in der Sitzung am 27.03.1996 der Beschluss zur Abwägung der von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken gefasst. Im Oktober 1996 wurde durch den damaligen Beigeordneten für Planen und Umwelt für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 13.1 die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB festgestellt.

Das Bauleitplanverfahren hat danach keinen weiteren Fortgang erfahren. Damit ist der Bebauungsplan trotz Planreifeerklärung nicht in Kraft getreten. Die Planreifeerklärung beruhte auf einem Planungskonzept, welches trotz Planreife nicht zum Abschluss gebracht wurde. Der damalige Planungsstand wurde nicht weiter verfolgt. Damit ist nach einer derart langen Zeit davon auszugehen, dass der planerische Wille des Plangebers nicht mehr besteht.

Im Zuge des damaligen Planverfahrens sind jedoch wesentliche Bausteine des Planes (z. B. Händelhalle) entstanden, so dass nach derzeitiger Situation auch kein weiteres Planungsbedürfnis besteht.

Zu 2.
Da der Bebauungsplan nicht zur Rechtskraft gelangt ist, beurteilt sich die Bebaubarkeit des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 13.1 außerhalb derjenigen Grundsätze, die einer qualifizierten Bauleitplanung zugrunde liegen. Eine Bebaubarkeit kann sich dementsprechend ohne weiteres nur gemessen an den Grundsätzen des § 34 BauGB ergeben.

Danach sind grundsätzliche Zulässigkeitsvoraussetzungen, dass

- sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
- die Erschließung gesichert ist,
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben,
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Im Vordergrund steht dabei, dass grundsätzlich nur das „in der näheren Umgebung“ tatsächlich Vorhandene die Maßstäbe dafür setzt, ob ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die Umgebung wird geprägt durch die Händelhalle, die Wohnbebauung „Spitze“, den sog. „Kellnerblock“, die Gründerzeitbebauung am Hallorenring und am Hallmarkt sowie das MDR-Gebäude und die Stadtwerke. Den Maßstab für die Beurteilung der künftig zulässigen Art der Nutzung bildet die vorhandene Nutzung. Daran gemessen stellt sich das Gebiet als Gemengelage/Mischgebiet dar, so dass im Gebiet Nutzungen nach § 6 BauNVO zulässig wären.

Die oben genannten Parameter sind für die planungsrechtliche Beurteilung künftiger Bauvorhaben auf der Fläche neben dem Finanzamt ausreichend, so dass aus Sicht der Verwaltung keine Planungsbedarf besteht.

Zu 3.
Das Vorhaben war Gegenstand eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens des Landes. Das Ausschreibungsverfahren unterlag einer strengen Vertraulichkeit, weshalb eine öffentliche Behandlung der Bietervorschläge vorab nicht möglich war. Das Ergebnis des Ausschreibungsverfahrens ist für den Bieter verbindlich, wodurch grundsätzliche nachträgliche Änderungen ausgeschlossen sind. Die Mitwirkungsmöglichkeiten des Gestaltungsbeirates wären daher stark begrenzt.

Der Bieter und jetzige Auftragnehmer hat jedoch ein international erfolgreiches und renommiertes Architekturbüro gebunden, das für eine hohe architektonische Qualität steht.

Die Verwaltung sieht in dem vorliegenden Entwurf keinen Anhaltspunkt, dass eine Behandlung im Gestaltungsbeirat infolge architektonischer Mängel notwendig ist. Die Stadtverwaltung kann auf der Grundlage der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates auch keinen Zwang auf private Bauherren zur Vorstellung ihrer Projekte ausüben.

Zur besseren Kommunikation des Gesamtprojektes wurde der Entwurf des Finanzamtes durch das Land Sachsen-Anhalt in der öffentlichen Sitzung des Planungsausschuss am 11.3.2014 durch den Bauherrn, den Auftragnehmer und den Architekten vorgestellt. In der Sitzung hat der Nutzer Land Sachsen-Anhalt bereits erklärt, dass einer Behandlung des Vorhabens nicht zugestimmt wird, da der jetzt vorgestellte Entwurf Vertragsgrundlage mit dem Bieter ist.

Finanzelle Auswirkungen:

Planungskosten für einen qualifizierten Bebauungsplan gem. §13a BauGB laut HOAI 2013: ca. 17.800 Euro brutto

Uwe Stäglin
Beigeordneter