

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 159 „Stadteingang Riebeckplatz“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

In den letzten 17 Jahren hat die Stadt Halle kontinuierlich Planungen zur Stärkung des Riebeckplatzes und der oberen Leipziger Straße als bedeutenden Eingangsbereich in die Innenstadt umgesetzt.

Mit der kompletten Neugestaltung der Fußgängerzone Leipziger Straße in den Jahren 1999 bis 2002 und durch den Umbau des Riebeckplatzes in den Jahren 2002 bis 2006 konnten die Funktionalität, die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität der Einkaufs- und Geschäftsstraße deutlich angehoben werden.

Durch die in diesem Rahmen erfolgte Errichtung von Ladeneinheiten an den Stützwänden des Riebeckplatzes konnte zudem erstmalig wieder ein durchgehendes Geschäftsband zwischen dem Marktplatz und dem Hauptbahnhof hergestellt werden. Bis zum Jahre 2010 erfolgte der Umbau des Busbahnhofes am Westausgang des Hauptbahnhofes.

Doch der hoch frequentierte Stadteingang weist auch deutliche Probleme auf. Der Abriss des nördlichen HWG-Hochhauses Riebeckplatz Nummer 10 ist im Jahr 2011 abgeschlossen worden und hat im sensiblen Übergangsbereich zwischen der tradierten Einkaufsstraße und dem neu gebauten Riebeckplatz eine empfindliche Funktionslücke am Stadteingang geschaffen, welche übergangsweise und provisorisch mit einer terrassenartigen Grünfläche gefüllt wurde. Im Rahmen der langjährigen Diskussion, die dem Hochhausabriss voranging (IBA 2010, Hochhaustisch, etc.), ist deutlich geworden, dass nach einem Abriss des nördlichen Hochhauses eine angemessene städtebauliche Lösung für den Stadteingang gefunden werden muss.

Durch die fehlenden Nutzungen und die Etablierung der Tram Verbindung Hbf. – Markt, hat sich die Fußgängerfrequenz in der oberen Leipziger Straße deutlich gemindert, so dass sich bauliche und funktionale Defizite etwa ab der Martinstraße Richtung Hauptbahnhof durch zunehmenden Ladenleerstand und Sanierungsstau an den Bestandsgebäuden zeigen. Diese Situation begünstigt in Verbindung mit einer ungeklärten Nachnutzung der brachliegenden Hochhausliegenschaft die immer noch instabile wirtschaftliche Lage der oberen Geschäftsstraße.

Mit der anstehenden Inbetriebnahme der ICE-Strecke Erfurt – Berlin sieht die Stadt derzeit gute Chancen, den Riebeckplatz durch die Aktivierung attraktiver Flächenpotenziale zu einem überregionalen Dienstleistungszentrum zu entwickeln (s. Pkt.3 „Knotenpunkt“), der Arbeitsplätze anzieht und dadurch auch die Kundenfrequenz für die obere Leipziger Straße deutlich erhöhen wird. Die Stadtverwaltung wird daher über eine Städtebauwerkstatt im Juni 2014 Leitlinien für die weitere Entwicklung des Riebeckplatzes erarbeiten lassen. Dabei soll der Riebeckplatz erweitert betrachtet werden, um auch die Entwicklungsperspektiven der übrigen Bereiche zu formulieren.

Durch den im Jahre 2013 durch die kommunale Wohnungsgesellschaft HWG durchgeführten Architekturwettbewerb zur städtebaulichen Neuordnung und zur baulichen Gestaltung eines Ersatzneubaus im Bereich der Dorotheenstraße Nummer 7 bis 9 und

EDEKA in der oberen Leipziger Straße, ist bereits eine erste Trendwende am Riebeckplatz in Gang gesetzt worden. Die Realisierung des Wettbewerbssiegers soll bis zum Ende des Jahres 2016 abgeschlossen sein.

Im Zuge dieser Realisierung besteht nun die Chance auch im Bereich des abgerissenen Hochhauses einen Baukörper als Büro- bzw. Verwaltungsstandort mit ca. 400 bis 600 Mitarbeitern zu planen, der den Stadteingangsbereich adäquat architektonisch besetzt und damit das Areal des Stadteinganges wieder vollständig städtebaulich arrondiert.

1.2. Planungserfordernis

Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Geplant wird ein Büro- bzw. Verwaltungsgebäude für 400 bis 600 Mitarbeiter in einem noch zu definierenden Bauvolumen.

Am Standort ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da eine Genehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebäude an dieser Stelle nicht möglich ist. Aufgrund der rückwärtig an den Standort angrenzenden Freifläche entlang der Magdeburger Straße sowie des vorderseitig angrenzenden Platzbereiches fehlt es hier an einem heranziehbaren, relevanten Maßstab für die klare Definition des Maßes der baulichen Nutzung.

Da sich die Bebauung hinsichtlich des Maßes nicht vollständig aus der näheren Umgebung ableitet, dient die Aufstellung des Bauleitplanes daher der planungsrechtlichen Sicherung des Bauvorhabens.

Des Weiteren stellt sich der Straßenraum im Plangebiet durch ungeordnete PKW Stell- und Asphaltflächen sowie durch fehlende Gehwege dar. Insbesondere die fußläufige Anbindung des Charlottenviertels mit dem Riebeckplatz ist damit wenig attraktiv. Es besteht somit auch über das Gebäude hinaus, im Freiraum, ein Erfordernis zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß §1 Abs. 3 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Mitte im Stadtviertel Nördliche Innenstadt unmittelbar nordwestlich des Riebeckplatzes.

Die Entfernung zur historischen Altstadt beträgt ca. 500 m.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 159 stellt den Bereich um das Abbruchgrundstück Riebeckplatz Nummer 10 und einen Teil des westlichen Riebeckplatzes dar.

Es hat eine Größe von ca. 0,8 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

3. Planungsziele und – zwecke

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches im Umfeld des Abbruchgrundstückes Riebeckplatz Nummer 10 im Sinne des § 1 Abs. 3-5 BauGB.

Dies beinhaltet:

die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Bereiches im Umfeld des Abbruchgrundstückes Riebeckplatz Nummer 10 (§§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 1a Abs. 2 BauGB);

die Schaffung des Baurechtes für einen Verwaltungsstandort und die Sicherung der dafür notwendigen Verkehrserschließung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB.

Damit dienen die dargelegten Ziele ebenfalls der Stärkung und Entwicklung des Riebeckplatzes als Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandort sowie der Arrondierung und Stärkung des Stadteinganges mit einer hochwertigen Architektur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und 8 BauGB).

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbar-machung von Flächen und der Nachverdichtung.

Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wird einem Bedarf zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Frist innerhalb der sich zur Planung und zu wesentlichen Auswirkungen der Planung geäußert werden kann, wird gemäß § 13a Abs. 3 bei der Aufstellung öffentlich bekannt gemacht.

5. Übergeordnete und weitere Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 ist der Standort als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Im Rahmen der Planung wird untersucht, ob eine Änderung der Gebietskategorie vorgenommen werden muss. Gemäß § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Laut Ziel 25 des Landesentwicklungsplans (LEP LSA 2010) sind die „zentralen Orte“ generell so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Für die Stadt Halle (Saale) trifft als Oberzentrum insbesondere auch das Ziel 33 zu. Danach sind Oberzen-

tren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) 2010 werden die Funktionen des Oberzentrums Halle (Saale) in der zentralörtlichen Gliederung unter Pkt. 5.2.14 weiter präzisiert und als Ziel formuliert: Das Oberzentrum Halle dient mit seinen typischen Versorgungseinrichtungen der Region als Leistungsträger und deckt den spezialisierten höheren Bedarf der Bevölkerung ab. Unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.7 Wirtschaft wird u. a. der Grundsatz formuliert: In der Planungsregion sollen die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Wirtschaft in allen Wirtschaftszweigen verbessert werden. Die Entwicklung ist darauf auszurichten, bestehende Beschäftigungs- und Strukturprobleme zu überwinden. Die Region mit ihrem Oberzentrum Halle, das Teil der Metropolregion Mitteldeutschland ist, soll ein fester, attraktiver und leistungsfähiger Teil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes sein. Noch bestehende Standortnachteile gegenüber anderen Wirtschaftsregionen sollen überwunden werden. Der Aufbau einer selbsttragenden Wirtschaft soll unterstützt werden. Die Region soll ihre Stärken und ihre Wirtschaftskraft ausbauen und bestehende Defizite verringern.

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Für die Stadt wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK-Stand 2007) erarbeitet. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK werden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen: Wiederherstellung des Riebeckplatzes als attraktiven Stadteingang von Halle, Umnutzung zum Dienstleistungs- und Gewerbestandort, Neudefinition der öffentlichen Räume. Entwicklung als dezidierter Nachverdichtungsplatz.

In dem integrierten Handlungskonzept „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASO)“, der Stadt, Stadtratsbeschluss vom September 2013, Vorlage V/2013/11767, wird des Weiteren ausgesagt, dass der Bereich um den Riebeckplatz unter Einbeziehung der durch den Abriss der Hochhäuser entstandenen Potentialflächen zu einem wichtigen Büro- und Verwaltungsstandort ausgebaut werden soll. Immobilien und Ladengeschäfte in der oberen Leipziger Straße sollen ergänzend zum Einzelhandel durch das Dienstleistungsgewerbe und Büros genutzt werden.

Die Stadt hat zudem ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben (Stadtratsbeschluss Nr. V/2013/11902 vom Oktober 2013). Darin wird die obere Leipziger Straße und der Riebeckplatz als wichtiger Stadteingangsbereich hervorgehoben. Dem Stadteingangsbereich soll gemäß des Konzeptes ein neues Profil hinsichtlich der Nutzungen gegeben werden. Dabei werden die Nutzung der vorhandenen Potenziale sowie eine starke funktionale Orientierung im Dienstleistungsbereich und als Bürostandort genannt.

Somit erfolgt die beabsichtigte Planung auch im Einklang mit den vorgenannten Planungen.

Das B-Plangebiet überschneidet sich im östlichen Bereich mit Nebenflächen des Planfeststellungsverfahrens für den Um-, Aus- und Neubau der Gleisanlagen der Halleschen Verkehrs AG in der Stadt Halle (Saale), 2. Hauptabschnitt, Mansfelder Straße bis Riebeckplatz / Hauptbahnhof (Planfeststellungsbeschluss vom 21. Mai 2001). Es handelt sich bei der Überschneidung um unwesentliche Grün- und Anpassungsflächen im Randbereich, die planfestgestellte Trasse der Straßenbahn befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes.

Der Planfeststellungsbeschluss ist mit Beendigung der Baumaßnahme vollzogen. Mithin stellt das jetzt zu beginnende Bebauungsplanverfahren keinen Eingriff in ein laufendes Planverfahren dar.

Das Bebauungsplanverfahren ist von sich aus durch das Beteiligungsverfahren und die Abwägung rechtlich so gestaltet, dass die Belange des Vorhabenträgers des Planfeststellungsbeschlusses (HAVAG, Stadt) ausreichende Berücksichtigung finden. Das Bebauungsplanverfahren lässt vom Planfeststellungsbeschluss abweichende Festsetzungen rechtssicher zu.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Aufgrund des Standortes am Riebeckplatz, der überwiegend durch Verkehr, Büro, Dienstleistung und Handel geprägt ist, sind durch den Neubau am Standort des ehemaligen Hochhauses keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Familien zu erwarten. Im Zuge des Planverfahrens wird im Rahmen des Jour fixe "Familienverträglichkeitsprüfung" das Vorhaben den betroffenen Fachbereichen vorgestellt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Eigentümer des Grundstückes (HWG) geregelt.

8. Pro und Contra

Pro:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die seit Jahren ausstehende städtebauliche Neuordnung des hochfrequentierten Stadteingangsbereiches westlicher Riebeckplatz/obere Leipziger Straße.

Das Vorhaben kann als Impulsgeber und als Katalysator eine Aufwertung des Dienstleistungsstandortes Riebeckplatz sowie der stagnierenden Einzelhandelsentwicklung in der oberen Leipziger Straße bewirken.

Das Vorhaben stärkt durch seine Impulswirkung darüber hinaus auch die Attraktivität der oberen Leipziger Straße und dient so der weiteren Belebung der Fußgängerzone.

Contra:

Die vorgesehene Konzentration von Baukörpern und Nutzungen am Standort bewirkt einen Aufwuchs des Stellplatzbedarfs, der nicht allein durch die günstige ÖPNV-Anbindung aufgefangen werden kann. Im Rahmen des Planverfahrens sind Lösungen zu suchen und Festsetzungen zu treffen, um die Stellplatzsituation nicht weiter zu verschärfen.

Anlage:

Anlage 1: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 159 „Stadteingang Riebeckplatz“ mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches