Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2014/00492**
Datum: 04.03.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.04.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.04.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen mit einer Größe von etwa 0,22 ha.

3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Planungsziele.

4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Für das Grundstück Ecke Dorotheenstraße/Leipziger Straße beabsichtigt die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (im folgenden HWG genannt) die Errichtung eines Ersatzneubaus für den Einkaufsmarkt sowie ein Wohngebäude mit nachgefragtem Wohnraum. Die Bebauung soll im Sinne einer Stadtreparatur das Quartier wieder schließen.

Das zur Realisierung beabsichtigte Konzept ist aus einem im Jahr 2013 durchgeführten Einladungswettbewerb hervorgegangen. Die Ergebnisse des städtebaulich-/ architektonischen Wettbewerbes wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Technischen Rathauses vom 12.11.2013 bis 26.11.2013 zugänglich gemacht. Darüber hinaus wurde über die Ergebnisse des Wettbewerbes im Planungsausschuss der Stadt Halle am 12.11.2013 informiert.

Das favorisierte Konzept umfasst neben der Errichtung des Einkaufsmarktes die Erstellung von 89 Wohnungen einschließlich zugeordneter Dienstleistungseinrichtungen.

Der Stadtverwaltung Halle liegt mit Schreiben vom 27. Oktober 2014 ein Antrag der HWG als Vorhabenträger über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor.

1.2. Planungserfordernis

Da sich das aus dem städtebaulich-architektonischen Wettbewerb hervorgegangene Vorhaben nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen lässt, wird zur städtebaulichen Ordnung die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Zudem werden aufgrund der exponierten Lage am Zugang zur Innenstadt besondere Anforderungen an die Neugestaltung gestellt.

Der ausgewählte Wettbewerbsbeitrag wurde auf der Grundlage der Empfehlungen der Jury in einzelnen Punkten fortgeschrieben. Auf dieser Basis wurde eine Vorplanung erarbeitet. Zur Umsetzung dieser Planung soll Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße / Leipziger Straße“ liegt am Rand des Charlottenviertels und bildet den nordöstlichen Abschluss der Leipziger Straße zum Riebeckplatz. Es umfasst die konisch zulaufende Südostecke des Quartiers Dorotheenstraße/Leipziger Straße jeweils in geradliniger Verlängerung der angrenzenden Baufluchten und umschließt unmittelbar das geplante Wohn- und Geschäftshaus. Der Geltungsbereich ist damit nicht identisch mit der Abgrenzung der zu ersetzenden Baukörper.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 14 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 0,22 Hektar. An das Plangebiet schließt im Norden die Bebauung Dorotheenstraße Nr. 12 (Dorint-Hotel) an sowie im Osten die Bebauung Leipziger Straße Nr. 50 und Martinstraße Nr. 19. Zu der Dorotheenstraße und der Leipziger Straße verläuft die Grenze in geradliniger Verlängerung der bestehenden Baufluchten.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

2.3 Städtebauliche Situation

Mit dem kompletten Umbau des Riebeckplatzes bis 2006 konnten die Funktionalität, die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität des Stadteinganges deutlich verbessert werden. Der Bereich der direkt angrenzenden Dorotheenstraße mit dem Charlottenviertel wurde bisher nicht in diese Aufwertung einbezogen. Der gesamte Gemengebereich zwischen Dorint-Hotel, EDEKA-Markt und Riebeckplatz ist wenig attraktiv und bedarf dringend einer städtebaulichen Neuordnung. Die städtebauliche Situation ist in diesem Bereich durch eine Vielzahl von Gebäuden unterschiedlicher Bauepochen, Bauformen und Maßstäblichkeit gekennzeichnet.

3. Planungsziele und - zwecke

Die Planung dient der Umsetzung des aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfs zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke der Dorotheenstraße / Leipziger Straße als Ersatzbebauung für die abzubrechenden Gebäude Dorotheenstraße Nr. 6 (Kaufhalle) sowie Nr. 7 bis 9 (Wohnblock). Dem Vorhaben kommt dabei aufgrund seiner exponierten Lage am fußläufigen Eingang zur Innenstadt eine besondere Rolle zu, um dem Anspruch einer baulichen und gestalterischen Vermittlung zwischen den an dieser Stelle aufeinandertreffenden unterschiedlichen Baustilen und städtebaulichen Formen gerecht zu werden.

- Der Einkaufsmarkt soll in seiner Funktion als wichtiger Nahversorger für die fußläufige Erschließung an der Achse Hauptbahnhof - Marktplatz erhalten werden. Ist dies nicht umsetzbar, werden alternativ mehrere kleine Ladeneinheiten angeboten (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

- Mit dem Ersatz und der damit verbundenen Verdichtung der Wohnbebauung soll nachgefragter Wohnraum zu einem überwiegenden Teil in Form von altersgerechten Wohnungen in integrierter innerstädtischer Lage geschaffen werden. Die Planung dient damit insbesondere den Zielen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB.

- Mit der Konzentration auf Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll das Vorhaben eine Ressourcen schonende Innenstadtgestaltung unterstützen.

- Das aus dem städtebaulich-/ architektonischen Wettbewerb hervorgegangene Bebauungskonzept soll an exponierter Stelle einen Beitrag zu zeitgemäßer und moderner Baukultur leisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele. Seine Aufstellung ist deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. für die Nachverdichtung.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in integrierter innerstädtischer Lage Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB abgesehen.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP) 2010: Mit der Errichtung von Einzelhandelsflächen (Lebensmittelmarkt) und Schaffung von Wohnraum in innerstädtischer Lage, bei Nutzung vorhandener Baulandpotenziale wird das Vorhaben verschiedensten Zielen (Z) und Grundsätzen (G) des LEP gerecht (u.a. Z 25, Z 41, G 13, Z 28)

Regionaler Entwicklungsplan (REP): Das Vorhaben entspricht u.a. dem Ziel, dass bei der Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft wird hierdurch vermieden. (Z 5.1.2.8.)
Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen.

Flächennutzungsplan (FNP): Im rechtskräftigen FNP der Stadt Halle (Saale) ist der Standort als gemischte Baufläche ausgewiesen. Da mit dem Vorhaben eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist und die Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit liegen wird, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem FNP hergeleitet werden.

Im Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt Halle gibt es keine das Plangebiet unmittelbar betreffenden Vorgaben.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2007: Das ISEK weist für dieses Gebiet (Handlungsfeld 14 der Nördlichen Innenstadt) als Ziel aus, den Riebeckplatz als attraktiven Stadteingang von Halle wiederherzustellen, als Dienstleistungs- und Gewerbestandort umzunutzen und die öffentlichen Räume neu zu definieren. Dabei sollte der Zielgedanke einer Neubebauung des Stadteingangsplatzes weiterentwickelt werden. Diesen Zielen wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Ebenso entspricht das Vorhaben grundsätzlich den Zielen des Räumlichen Leitbildes Halle 2025 plus, u.a. durch Stärkung der inneren Stadt als Wohnquartier, Schaffung altersgerechten Wohnens sowie Bildung eines qualifizierenden räumlichen Schwerpunktes als Stadteingangsbereich.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Als Entwicklungsziel für die Nahversorgung insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel wird unter Pkt. 8.1.5 die Gewährleistung eines wohnungsnahen (und somit auch fußläufigen) sowie möglichst

flächendeckenden Nahversorgungsangebotes genannt. Mit dem geplanten Vorhaben wird der Ersatz des am Standort bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes im Bereich des südöstlichen Stadteinganges zur Innenstadt angestrebt.

Sonstige Planungen/Konzepte: *Städtebauwerkstatt „Leitbild Riebeckplatz“* – das Vorhaben berücksichtigt die in der Städtebauwerkstatt definierten Leitziele für die städtebauliche Entwicklung des Nordwestquadranten, an dessen Rand sich das Vorhabengrundstück befindet.

Das Planvorhaben ist partiell innerhalb des Geltungsbereichs der *Sanierungssatzung Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“* gelegen. Das Planvorhaben entspricht den allgemeinen Sanierungszielen, hier: „…städtebauliche Neuordnung erheblich geschädigter oder brach liegender Stadträume…“.

Der der Leipziger Straße zugewandte Teil des Plangebietes (Vorfläche der Kaufhalle) liegt innerhalb des Geltungsbereiches der *Erhaltungssatzung Nr. 6 „Obere Leipziger Straße“* der Stadt Halle (Saale). Aus der Erhaltungssatzung selbst ergeben sich für das Vorhaben keine Auflagen.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wurde im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe der Stadt Halle (Saale) am 24. Oktober 2014 geprüft. Im Ergebnis wurde das Vorhaben als familienverträglich eingeschätzt.

7. Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Am 29.9./3.11.2014 wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle (Saale) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch die Kostenübernahme der Planungsleistungen durch den Vorhabenträger regelt.

Ergänzend wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Ein Grunderwerb seitens der Stadt ist nicht erforderlich. Dagegen ergeben sich mit der Veräußerung von Flächen an den Vorhabenträger Einnahmen, die jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genau zu beziffern sind.

8. Pro und Contra

Pro:
Die geplante Bebauung dient der Stadtreparatur im Charlottenviertel sowie einer deutlichen Aufwertung des Zugangs zur Innenstadt. Sie entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie dem Leitbild für die Gesamtstadt und den Riebeckplatz.

Das Vorhaben kann in exponierter Lage am Stadteingang obere Leipziger Straße zu einer Belebung des Einzelhandels in diesem Bereich beitragen.
Mit dem Rückbau der unsanierten Gebäude und der Neuordnung kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Die Schließung der Blockrandbebauung bewirkt eine Minderung des vom Verkehrsknoten Riebeckplatz und den Anlagen der Deutschen Bahn ausgehenden

Lärmeintrags ins Quartiersinnere. Sollte das Konzept keine Umsetzung finden, würde der bestehende städtebauliche Missstand, mit seinen negativen Wirkungen für die Außenwahrnehmung der Stadt Halle, auf Dauer fortwirken.

Die Planung soll die Umsetzung eines Vorhabens ermöglichen, das im Rahmen eines städtebaulich-architektonischen Wettbewerbs als für die Bebauung des Standortes besonders geeignet ausgewählt wurde.

Contra:
Mit der Planung wird es insbesondere aufgrund der erhöhten Zahl an Wohnungen zu einem moderaten Verkehrsaufwuchs im Quartier kommen. Das angrenzende Straßennetz ist jedoch nachweislich in der Lage, diesen aufzunehmen.

Die Planung nimmt die für die Innenstadt von Halle typische Stadtstruktur mit engen Straßenräumen und einer kompakten Grenzbebauung auf. Das hat neben einer städtebaulichen Aufwertung der öffentlichen Räume u. a. zur Folge, dass die Abstandsflächen über die Mitte der angrenzenden Straßenräume hinaus reichen. Sich daraus ergebende mögliche Interessenkonflikte mit der Nachbarschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Im Laufe der bisherigen Planungsprozesse zeichnet sich ab, dass es nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnqualität kommt.

Die geplante Wohnbebauung wird erhöhten Lärmbelastungen aus dem Umfeld ausgesetzt. Um die Innenlärmpegel für gesundes Wohnen zu sichern, sind entsprechende Festsetzungen zur Ausbildung der Fassade zu treffen.

Anlage:

- Anlage zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ Stand 21.08.2014 (Lageplan)