



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2014/00493**
Datum: 27.02.2015
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“
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ in der Fassung vom 04.02.2015 sowie die Begründung zum Entwurf in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ in der Fassung vom 04.02.2015 sowie die Begründung in gleicher Fassung, sind öffentlich auszulegen.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes

1. Ausgangssituation

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, der gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt wurde, hervorgegangen. Es umfasst neben dem Ersatzneubau des Einkaufsmarktes die Erstellung von 89 Wohnungen einschließlich zugeordneter Dienstleistungseinrichtungen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

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.

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

3. 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.

4. 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 am Markt 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 Bauungskonzept 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.

Planungsrechtlich festgesetzt werden sollen u.a. die Art der Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise und die Höhe der Bebauung. Ergänzend sollen grünordnerische Festsetzungen und müssen immissionsschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden.

5. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Es ist vorgesehen, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 29. April 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ beschließt (Vorlagen-Nummer VI/2014/00493). Hierauf aufbauend soll die Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Das 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem vorliegenden Entwurf vorgesehen. Parallel erfolgt die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

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. 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, werden entsprechende Festsetzungen zur Ausbildung der Fassade getroffen.

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 mit Stand vom 04.02.2015
- Anlage 2 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 mit Stand vom 04.02.2015
- Anlage 3 Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 mit Stand vom 04.02.2015
- Anlage 4 Freiflächenplanung, Entwurfsstand Vorplanung vom 31.5.2014 (unmaßstäblich)
- Anlage 5 Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169
- Schallgutachten Stand 21.11.2014