



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00575**
Datum: 11.06.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 58110220/6600.1030
Verfasser: FB Bauen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|---|---------------|----------------------------|
| Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF Stadtrat | 10.06.2015 | öffentlich Vorberatung |
| | 24.06.2015 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: Einziehung von Teilflächen der Dorotheenstraße und der Leipziger Straße

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, dass Teilflächen der Dorotheenstraße und der Leipziger Straße gemäß § 8 Abs. 2 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) eingezogen werden.
2. Die Stadtverwaltung veranlasst die Antragstellung auf Zustimmung der Straßenaufsichtsbehörde sowie die öffentliche Bekanntmachung der Einziehungsverfügung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale).

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

keine

Begründung:

Nach § 8 Abs. 2 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 06.07.1993 (StrG LSA) kann der Träger der Straßenbaulast die Einziehung von Straßen verfügen, wenn sie ihre Verkehrsbedeutung verloren haben oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls vorliegen.

Im vorliegenden Fall plant die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG mbH) auf dem Grundstück Dorotheenstraße 7 – 9/Leipziger Straße den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. Die HWG mbH hatte dazu im Juli 2013 einen Architekturwettbewerb ausgelobt. Die jetzige alte Kaufhalle und das dahinter befindliche Wohnhaus sollen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die HWG mbH beabsichtigt, die Flurstücke 109/2 (ca. 699 m²) und 6007 (ca. 487 m²), die von den öffentlichen Straßen Dorotheenstraße und Leipziger Straße in Anspruch genommen werden, von der Stadt Halle (Saale) zu erwerben. Die Flurstücke sollen im Zuge des Neubaus teilweise überbaut werden. Dabei wird die öffentliche Durchwegung (Treppenanlage) an der Martinstraße zur Dorotheenstraße unterbrochen.

Es wird von der Martinstraße her ein Zugang durch das neu zu errichtende Gebäude geschaffen. Durch eine Vereinbarung zwischen der HWG und der Stadt Halle (Saale) soll geregelt werden, dass der Durchgang ~~während der Geschäftszeiten (werktags 8 – 20 Uhr)~~ für die Öffentlichkeit nutzbar ist.

Der neue Durchstich der Martinstraße zur Dorotheenstraße hat eine wesentlich höhere Qualität als die derzeitige öffentliche Zuwegung. ~~Es ist davon auszugehen, dass mit der Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit im Rahmen der Geschäftsöffnungszeiten die Hauptfrequenzzeit abgedeckt ist.~~

Am Ostrand des Neubaus ist eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung (Treppenanlage) zwischen Leipziger Straße und Dorotheenstraße vorgesehen.

Das Baugrundstück Dorotheenstraße 7 – 9 grenzt im Norden an die Dorotheenstraße und im Süden an die Leipziger Straße. Es befindet sich in der Nördlichen Innenstadt, Gebiet südliche Magdeburger Straße/Riebeckplatz.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle, welches am 19.09.2007 vom Stadtrat beschlossen wurde (Vorlagen-Nr. IV/2007/06567), hat für dieses Gebiet (Handlungsfeld 14 der Nördlichen Innenstadt) als Ziel festgeschrieben, dass der Riebeckplatz als attraktiver Stadteingang von Halle wiederhergestellt, als Dienstleistungs- und Gewerbestandort umgenutzt und eine Neudefinition der öffentlichen Räume erfolgen soll. Dabei sollte der Zielgedanke einer Neubebauung des Stadteingangsplatzes weiterentwickelt werden. In den zurückliegenden Jahren hat die Stadt Halle, diesem Ziel folgend, verschiedene Planungen zur Stärkung des Riebeckplatzes umgesetzt. Mit dem kompletten Umbau des Riebeckplatzes in den Jahren 2002 bis 2006 konnte die Funktionalität, die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität des Stadteinganges 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. Die direkt angrenzende, vom Riebeckplatz einsehbare Dorotheenstraße mit dem Charlottenviertel war bislang allerdings nicht von einer Neuordnung und Aufwertung betroffen. Der gesamte Gemeindebereich zwischen Dorint Hotel, Edeka und dem Riebeckplatz ist wenig attraktiv und bedarf dringend einer städtebaulichen Neuordnung. Die städtebauliche Situation wird durch die Andien- bzw. Hinterhofsituation des derzeitigen Wohnhauses und der mit diesem Gebäude konstruktiv verbundenen, zweigeschossigen EDEKA Kaufhalle negativ geprägt.

Mit dem vorliegenden Neubaukonzept der Halleschen Wohnungsgesellschaft mbH wird dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle und seinen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen Rechnung getragen.

Das Vorhaben ist ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung des Areals im Bereich der Oberen Leipziger Straße. Durch das Bauvorhaben wird der Blockrand Dorotheenstraße - Leipziger Straße – Röserstraße – Marienstraße wieder geschlossen, die ungeordneten Flächen beseitigt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung eingeleitet. Durch das Bauvorhaben werden fehlende Fußwege geschaffen und die Verbindung Charlottenviertel – Riebeckplatz verbessert und aufgewertet. Der Neubau liegt an einer prominenten Stelle der Stadt und wird sich als ein wesentlicher Akzent als Auftakt zur Innenstadt Halles darstellen. Durch das geplante Bauvorhaben wird der Einzelhandel in diesem Bereich belebt, gleichzeitig erfolgt eine Stadtreparatur durch städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtfläche, die Aufenthaltsqualität wird wesentlich angehoben und steht damit im öffentlichen Interesse. Die Neubebauung stellt eine große Bereicherung des städtebaulichen Umfeldes dar und wird gleichzeitig ein Impulsgeber für weitere Sanierungsmaßnahmen in diesem Areal sein.

Überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls als Voraussetzung für eine Einziehung gemäß § 8 StrG LSA liegen vor.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 25.06.2014 (Vorlage V/2014/12781) beschlossen, dass die Verwaltung die öffentliche Bekanntmachung der Absicht der Einziehung veranlasst, um Gelegenheit zu Einwendungen zu geben. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 09.07.2014 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale); die Möglichkeit zur Einsichtnahme war vom 09.07.2014 bis 14.10.2014 gegeben.

Eine Einwendung wurde gegen die beabsichtigte Einziehung vorgetragen. Der Einwender trug mit Schreiben vom 28.07.2014 vor, dass der Innenhof des in seinem Eigentum stehenden Wohnhauses Martinstraße 19/20, über die Dorotheenstraße erschlossen wird. Zudem wird über die einzuziehende Teilfläche des Flurstücks 109/2 die Müllentsorgung organisiert.

Die vorgetragene Einwendung wurde eingehend geprüft. Die Erschließung des Wohnhauses Martinstraße 19/20 erfolgt primär über die öffentliche Straße Martinstraße. Diese bleibt mit der Einziehung weiterhin gewährleistet. Die Eigentumsrechte gemäß Art. 14 GG werden durch die Einziehung nicht berührt.

Die Erschließung des Hinterhofs des Grundstückes Martinstraße 19/20 und die Müllentsorgung über die Dorotheenstraße kann in der Planung des Bauvorhabens durch die HWG mbH berücksichtigt werden. Durch eine große Toreinfahrt im Bereich der derzeitigen Einbuchtung sind die Beibehaltung der fußläufigen Anbindung und die Müllentsorgung weiterhin möglich. Auch der 2. Rettungsweg ist weiterhin gewährleistet, wenn dieser auf der öffentlichen Straße Dorotheenstraße endet bzw. gesichert ist. Ein Gespräch zwischen der HWG mbH und dem Einwender hatte bereits stattgefunden, die Vorschläge wurden von dem Einwender nicht mitgetragen.

Zur Absicherung der entsprechenden Rechte zugunsten des Einwenders wird die Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch notwendig und unmittelbar nach der Einziehung veranlasst.

Entsprechend der Abwägung überwiegen im vorliegenden Fall die öffentlichen Belange gegenüber der vorgetragenen Einwendung.

Die Teilflächen sind einzuziehen. Die genaue Lage der einzuziehenden Teilflächen ist aus dem dieser Vorlage beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen.

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 3 StrG LSA bedarf es bei der Einziehung von Gemeindestraßen der Zustimmung der Straßenaufsichtsbehörde. Diese wird nach Beschlussfassung der Einziehung durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) von der zuständigen Abteilung Straßenverwaltung eingeholt.

Für die Veröffentlichung der Einziehung ist folgender Text vorgesehen:

Die in der Gemarkung Halle, Flur 14 gelegenen Teilflächen der öffentlichen Straßen Dorotheenstraße und Leipziger Straße werden aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohles gemäß § 8 Abs. 2 StrG LSA (Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt) eingezogen.

Die einzuziehenden Teilflächen befinden sich vor dem Grundstück Dorotheenstraße 7 - 9 auf Teilflächen der Flurstücke 109/2 und 6007. Ihre Größe beträgt insgesamt ca. 1186 m².

Das Landesverwaltungsamt als Straßenaufsichtsbehörde hat der Einziehung mit Verfügung vom ... zugestimmt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Halle, Thüringer Straße 16, 06112 Halle (Saale) erhoben werden.

Die Klage ist beim Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Gerichten und Staatsanwaltschaften des Landes Sachsen-Anhalt (ERVVO LSA) oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erheben.

Halle, den

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

Eine Familienverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Mit der Einziehung werden die Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung geschaffen. Durch das Bauvorhaben werden im Weiteren fehlende Fußwege geschaffen. Es erfolgt gleichzeitig eine Stadtreparatur durch städtebauliche Neuordnung und Aufwertung der Gesamtfläche, die Aufenthaltsqualität wird wesentlich angehoben.

Anlage:
Lageplan