

STADT HALLE (SAALE)

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

Begründung zur Satzungsfassung

Stand 13.11.2015

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
06100 Halle (Saale)



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1.	Planungsanlass und -erfordernis	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
3.	Planungsziele, -zwecke und Verfahrensart.....	6
4.	Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	8
4.1	Übergeordnete Planungen	8
4.1.1	Landesentwicklungsplan.....	8
4.1.2	Regionalplan.....	9
4.1.3	Flächennutzungsplan.....	9
4.1.4	Landschaftsplan	9
4.1.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
4.1.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	11
4.1.7	Sonstige Planungen/Konzepte.....	12
4.1.8	Vorhabenplanung	14
4.2	Planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben	16
4.3	Verfahren.....	17
5.	Städtebauliche Situation	18
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	18
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	18
5.2.1	Aktuelle Nutzung.....	18
5.2.2	Bauform / Gebäudeform	20
5.2.3	Gebäudehöhen / Geschossigkeit / Überbauungsgrad.....	21
5.2.4	Gestaltelemente	22
5.2.5	Zusammenfassung	23
5.3	Infrastruktur	24
5.3.1	Soziale Infrastruktur.....	24
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	24
5.3.3	Technische Infrastruktur	27
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	28
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	28
5.4.2	Pflanzen und Tiere.....	29
5.4.3	Klima/Luft	29
5.4.4	Wasser	29

5.4.5	Topografie	30
5.4.6	Boden/Baugrund/Altlasten	30
5.4.7	Erholung	31
5.5	Immissionen	31
5.5.1	Schallbelastungen	31
6.	Planungskonzept	32
6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)	32
6.2	Freiraum- und Grünkonzept	34
6.3	Verkehrskonzept	35
6.3.1	Motorisierter Individualverkehr	35
6.3.2	Fußgänger und Radverkehr	35
6.3.3	Ruhender Verkehr	36
6.4	Stadttechnische Erschließung	38
6.4.1	Wasserversorgung	38
6.4.2	Entwässerung	39
6.4.3	Energieversorgung	39
6.4.4	Telekommunikation	40
6.4.5	Abfallentsorgung	41
6.5	Planungsalternativen	41
7.	Ergebnisse der Beteiligungen	42
8.	Begründung der Festsetzungen	43
8.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	43
8.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	43
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	46
8.1.3	Bauweise	49
8.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	50
8.1.5	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	54
8.1.6	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	61
8.1.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	62
8.2	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	62
8.3	Hinweise	63
9.	Flächenbilanz	64
10.	Auswirkungen der Planung	64
11.	Planverwirklichung	67

Anlage Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ in Halle, TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Entwurf vom 21. November 2014

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Die Ecke Dorotheenstraße/Leipziger Straße am Rand des Charlottenviertels ist derzeit mit einer 2-geschossigen „Kaufhalle“ und einem darüber liegenden 5-geschossigen Wohnblock bebaut. Die Bebauung entstand in den 1960er Jahren im Zuge der Umgestaltung des damaligen Thälmannplatzes und schließt unmittelbar an die Gründerzeitbebauung der oberen Leipziger Straße an. Im Verlauf der Dorotheenstraße grenzt der Standort an das in den 1990er Jahren errichtete Dorint-Hotel. Der heutige EDEKA-Markt übernimmt eine wichtige innerstädtische Nahversorgungsfunktion. Die Gebäude sind unsaniert.

Mit dem kompletten Umbau des Riebeckplatzes konnte die Funktionalität, die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität des Stadteinganges deutlich verbessert werden. Die direkt angrenzende Dorotheenstraße mit dem Charlottenviertel wurde bisher nicht in diese Aufwertung einbezogen. Der gesamte Gemeindebereich zwischen Dorint-Hotel, EDEKA-Markt und Riebeckplatz ist wenig attraktiv und bedarf dringend einer städtebaulichen Neuordnung.

Die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (im folgenden HWG) als Eigentümer der Bebauung beabsichtigt, einen Ersatzneubau für den Einkaufsmarkt sowie ein Wohngebäude mit nachgefragtem Wohnraum zu errichten. Die Bebauung soll im Sinne einer Stadtreparatur das Quartier wieder schließen, ohne in die derzeitige Diskussion eines städtebaulichen Leitbildes für den angrenzenden Riebeckplatz einzugreifen.

Das in einem im Jahr 2013 durchgeführten Einladungswettbewerb favorisierte städtebaulich-architektonische Konzept umfasst den Ersatzneubau des Einkaufsmarktes sowie von 89 Wohnungen einschließlich zugeordneter Dienstleistungseinrichtungen in Blockrandbebauung. Darüber hinaus setzt die Bebauung zum Riebeckplatz einen städtebaulichen Akzent. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Ausstellung im November 2013 zugänglich gemacht sowie im Planungsausschuss der Stadt Halle vorgestellt.

Da sich das so geplante Vorhaben nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen lässt, wird zur städtebaulichen Ordnung die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. In diesem Rahmen können ggf. auftretende Spannungen erkannt und entsprechende Regelungen zu ihrer Bewältigung getroffen werden. 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 unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange einschließlich der gebotenen Rücksichtnahme auf nachbarschaftliche Interessen Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

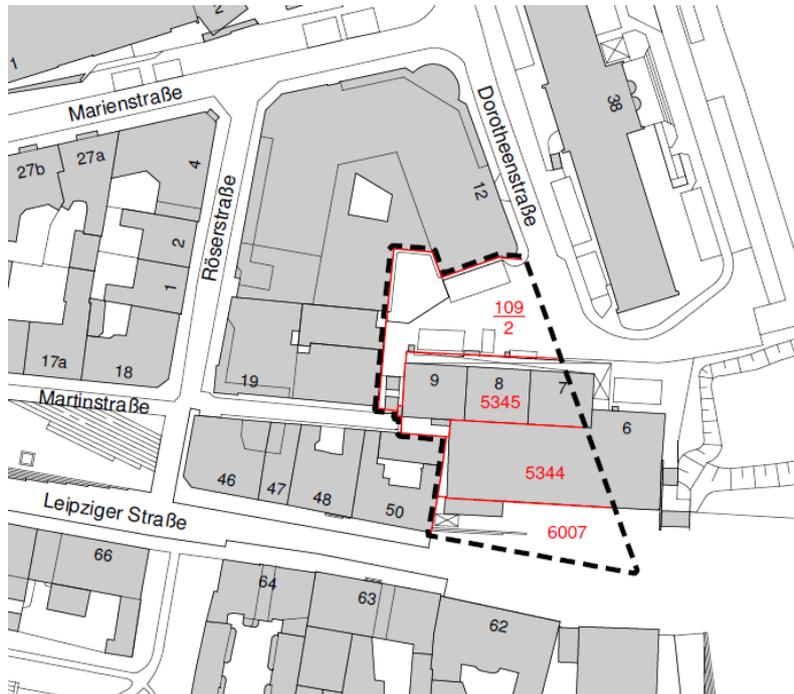
Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ liegt am Rand des Charlottenviertels und bildet den nordöstlichen Abschluss der Leipziger Straße zum Riebeckplatz. Es umfasst die konisch zulaufende Südostecke des Quartiers Dorotheenstraße/Leipziger 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.

Der Rückbau der am Standort vorhandenen, und im Osten über den Geltungsbereich des vBP Nr. 169 hinausgehenden, Bebauung wird bereits im Vorfeld geregelt. Der Rückbau ist nach BauO LSA genehmigungsfrei und bedarf nur einer Anzeige. Durch die HWG wurde eine Abrissplanung beauftragt. Damit ist der Gebäuderückbau nicht Gegenstand des betrachteten Vorhabens und die betroffene Fläche muss nicht zwingend innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,22 Hektar.

Es ist beabsichtigt, anteilig öffentliche Verkehrsflächen zu überbauen. Im Gegenzug werden derzeit überbaute Flächen künftig für neue Nutzungen in Verbindung mit der weiteren Gestaltung des Riebeckplatzes zur Verfügung gestellt.

Abb. 01 Geltungsbereich des vBP Nr. 169



Quelle: Stadt Halle, FB Planen, Auszug aus der Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke:

Tab. 01: Übersicht zu den Grundstücken

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle	14	109/2	Teilfläche
Halle	14	5344	Teilfläche
Halle	14	5345	Teilfläche
Halle	14	6007	Teilfläche

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung, ALK Stand Dezember 2013

Die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen der Flurstücke 109/2 und 6007 waren als Verkehrsflächen öffentlich gewidmet. Für diese Flächen wurde ein Einziehungsverfahren geführt. Die Veröffentlichung der Einziehung erfolgte im Amtsblatt Nr. 17/2015 am 30. September 2015 und ist damit rechtskräftig. (vgl. hierzu auch Pkt. 5.1).

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

An das Plangebiet schließt im Norden die Bebauung Dorotheenstraße Nr. 12 (Dorint-Hotel) sowie im Osten die Bebauung Leipziger Straße Nr. 50 und Martinstraße Nr. 19 an. Zu der Dorotheenstraße und der Leipziger Straße verläuft die Grenze in geradliniger Verlängerung der bestehenden Baufluchten.

Im Einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 108 bzw. 109/1 (Bebauung Dorotheenstraße Nr. 12 - Dorint-Hotel),
- im Osten in geradliniger Verlängerung der Bauflucht der Dorotheenstraße innerhalb der Flurstücke 109/2, 5345, 5344 sowie 6007,
- im Süden in geradliniger Verlängerung der Bauflucht Leipziger Straße Nr. 46 bis 50 innerhalb des Flurstücks 6007
- im Westen durch das Flurstück 5833 (Bebauung Leipziger Straße Nr. 50), die Martinstraße (Flurstück 5836) sowie die Flurstücke 1/367 (Bebauung Martinstraße Nr. 19) und 1/733 (Bebauung Dorotheenstraße Nr. 12).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Zur Dorotheen- und Leipziger Straße liegt die Grenze damit nicht auf Flurstücksgrenzen. Sie wird frei geführt und durch den im Plan eingetragenen Sollpunkt 1 mit zugehörigen Koordinaten gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße / Leipziger Straße“ ist identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Um der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Riebeckplatzes nicht vorzugreifen, wurde auf eine anteilige Einbeziehung der Rückbaufläche sowie weiterer angrenzender Straßenräume in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verzichtet. Dennoch werden Regelungen zu den darüber hinaus erforderlichen Anpassungen getroffen, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag verankert wird.

3. Planungsziele, -zwecke und Verfahrensart

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).

Mit der geplanten Bebauung soll an prominenter Stelle im Stadtgebiet, einem Auftakt zur Innenstadt, ein deutlicher Akzent gesetzt werden. Das Gebäude wird gleichzeitig eine prägende Raumkante zu zwei unterschiedlichen Stadträumen bilden.

Der Entwurf versteht sich als Stadtreparatur innerhalb des Charlottenviertels und hier speziell der Gründerzeitbebauung der Oberen Leipziger Straße. Die Gestaltung des neuen Baukörpers verfolgt zudem das Ziel, zwischen der historisch gewachsenen Altstadt und der „gebauten Vision einer ‚verkehrsgerechten‘ modernen Stadt der 1960er Jahre“ zu vermitteln [1] (vgl. auch Pkt. 4.1.8).

Darüber hinaus sind Einschränkungen für die mittel- bis langfristige Gestaltung des Nordwestquadranten des Riebeckplatzes zu vermeiden.

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). Dabei sind die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt zu berücksichtigen. Mit dem Neubauprojekt kann so ein direkter Impuls für die Belebung des Einzelhandels in diesem Bereich erfolgen.

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

Bei der Planung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. nachbarschaftsschützende Interessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die mit der baulichen Verdichtung einher gehenden Auswirkungen auf das Umfeld sind zu prüfen. In diesem Zusammenhang stehen auch die Schallimmissionen im Fokus. Die Nachbarschaft beeinträchtigende Nutzungen sind auszuschließen.

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

Das aus dem städtebaulich-architektonischen Wettbewerb hervorgegangene Baukonzept 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.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um das konkrete Projekt eines Bauherrn. Die Bauleitplanung wird daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als **vorhabenbezogener Bebauungsplan**. Inhaltlich ausgestaltet wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Die Planung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Bei der Planung handelt es sich um eine Ersatzbebauung von Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs mit einer Grundfläche von weniger als 70.000 m².

Da die künftige Fläche, die im Plangebiet von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, zudem unter 20.000 m² liegt, ist nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Ein weiterer Bebauungsplan, der in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird und auf die Fläche mit anzurechnen ist, ist der östlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 159 „Stadteingang Riebeckplatz“ mit 0,8 ha. Kumulativ liegt die Fläche bei 1,02 ha und damit noch deutlich unter der Grenze von 2,0 ha.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt von Halle und der vorhandenen hochgradigen Überbauung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Es sind keine natürlichen Ausstattungselemente mehr vorhanden.

Mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" werden keine Schutzgüter von der Planung betroffen.

Unter § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass im beschleunigten Verfahren u.a. der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll.

Weiterhin wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Zu den einzelnen Verfahrensschritten zum vBP Nr. 169 wird auf die Ausführungen unter Pkt. 4.3 verwiesen.

4. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft. [2]

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind 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. ... (Z 33)“

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln. (Z 28)

Die obere Landesplanungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass es sich nicht um ein raumbedeutsames Vorhaben handelt und damit eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist.

4.1.2 Regionalplan

Der **Regionale Entwicklungsplan** (REP) für die Planungsregion wurde am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt. [3]

Über die bereits benannten raumordnerischen Vorgaben des LEP finden sich u.a. folgende, für die vorliegende Planung relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Die am Riebeckplatz zusammentreffenden Straßen sind als Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung dargestellt, die angrenzende Bahnstrecke als Schienenverbindung für den Fernverkehr.

Unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 wird formuliert:

„Eine räumlich ausgewogene und an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtete Versorgung soll sichergestellt werden.“

Die Urbanität der Städte und Gemeinden soll durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gefördert werden.“

Der Regionalplan wird gegenwärtig fortgeschrieben. Dazu wurde die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ beschlossen (Beschluss III/ 03-2014).

In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle zum vBP Nr. 169 wird ausgeführt, dass die Planung den regionalplanerischen Festlegungen nicht entgegen steht.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) [4] ist der Standort als gemischte Baufläche ausgewiesen. Überlagert wird der unmittelbar an die Leipziger Straße grenzende Teil von der Darstellung eines Gebietes nach besonderem Städtebaurecht.

Im Umfeld sind verschiedene Standorte des Gemeinbedarfs gekennzeichnet: Einrichtungen für Verwaltung, Kultur sowie Bildung.

Die benachbarte Franckestraße (B 80) sowie die Magdeburger Straße/Volkmannstraße (B 6) sind als sonstige örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt, der unmittelbar östlich gelegene Riebeckplatz als umzugestaltender Knoten mit Straßenbahntrasse, während im Süden innerhalb der Franckestraße die geplante Straßenbahntrasse gekennzeichnet ist.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt.

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 Flächennutzungsplan hergeleitet werden.

4.1.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Halle befindet sich im Aufstellungsverfahren. Ein Vorentwurf liegt vor, der keine das Plangebiet unmittelbar betreffenden Vorgaben enthält.

4.1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Leitkonzept der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in der Stadt Halle (Saale) ist das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK). Es wurde am 19. September 2007 vom Stadtrat beschlossen [5]. 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 für die Gesamtstadt wird die nördliche Innenstadt, in deren Randbereich das Plangebiet liegt, als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus bestätigt. In der Beschreibung der Stadtumbaugebiete wird u.a. die Leipziger Straße als Hauptachse mit Versorgungsfunktion benannt.

Das ISEK 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.

In diese Entwicklung reiht sich auch das mit dem vBP Nr. 169 umzusetzende Vorhaben ein. Mit dem vorausgehenden Rückbau wird zunächst ein noch verbliebener städtebaulicher Missstand beseitigt. Das geplante Gebäude setzt im Rahmen der Gestaltung des Stadteingangs einen wichtigen baulichen Akzent und verleiht den angrenzenden öffentlichen Räumen eine neue Qualität.

Mit der Ansiedlung von Einzelhandel auch i. V. m. Gastronomie und ggf. weiteren Dienstleistungen wird die wichtige städtebauliche Achse auch funktional aufgewertet.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen wird gegenwärtig das „ISEK Halle 2025“ erarbeitet.

Im „**Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus**“ [6] wird das Plangebiet dem Teilraum der inneren Stadt zugeordnet. Relevant sind im Hinblick auf die geplanten Funktionen u.a. folgende Ausführungen:

Stärkung der inneren Stadt als Wohnquartier: Die Altstadt und die angrenzenden gründerzeitlich geprägten Wohnquartiere sind in ihrer erfolgreichen Renaissance als Wohnstandorte weiter zu stärken.

Altersgerechtes Wohnen: Entsprechend der demografischen Entwicklung wird an zentralen und gut erreichbaren Standorten durch die Wohnungswirtschaft bezahlbarer Wohnraum für die spezifischen Nutzungsansprüche und –bedürfnisse etabliert.

Den beiden vorgenannten Punkten entspricht das Vorhaben durch die Schaffung von überwiegend altersgerechtem Wohnraum in zentraler Lage.

Bezüglich der *Städtischen Zentren* wird auf ein hierarchisch gestuftes Zentrenmodell gesetzt. Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen ergänzen das Angebot und übernehmen die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfssegments in den Wohnquartieren.

Als zu *qualifizierender räumlicher Schwerpunkt* ist u. a. der Stadteingangsbereich „Obere Leipziger Straße“ als wichtige fußläufige Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Markt mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Büronutzung in Verbindung mit der Schaffung neuer Flächen für Büros und Verwaltung am Riebeckplatz von Bedeutung.

Die Einordnung von Einzelhandelsnutzungen und ggf. weiteren Büros bzw. Dienstleistungen in den beiden unteren Ebenen entspricht diesen Forderungen.

Zum Thema *Verkehr* wird weiterhin auf die kompakte Stadt der kurzen Wege gesetzt. Das heißt, dass das Vorhaben durch die Nachverdichtung und Mischnutzung auch diesem Ziel entspricht.

4.1.6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 wurde als Grundlage zur stadtverträglichen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) [7] beschlossen (Beschluss Nr. V/2013/11902). Ebenso wie das ISEK stellt es eine von der Stadt beschlossene städtebauliche Konzeption dar, deren Ergebnisse in die Planung einzustellen sind.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

Gegenstand des Konzeptes zur gezielten und geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Halle ist die Sicherung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur mit einer Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines der im Konzept definierten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren.

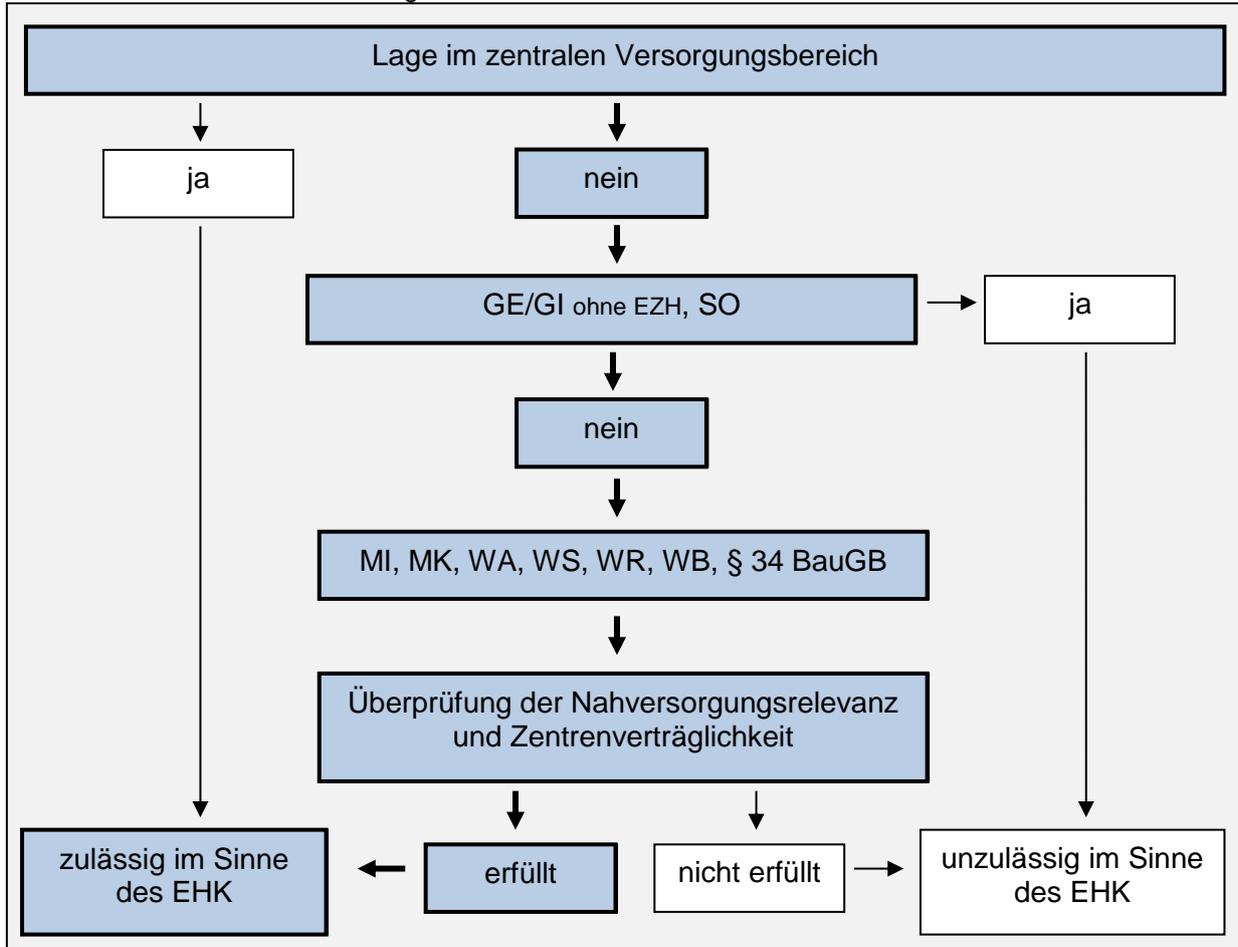
Unter Pkt. 8.7 wird zu den Grundsätzen der Entwicklung zunächst festgestellt, dass der sog. „*Hallesche Laden*“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² unabhängig vom Sortiment keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hat und damit im Sinne des Konzeptes prinzipiell zulässig ist.

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. Das bestehende engmaschige Netz von Nahversorgungsstandorten soll weiterhin erhalten und ggf. an die Erfordernisse des Stadtumbauprozesses und der sich ändernden räumlichen Bevölkerungsstrukturen angepasst werden.

Mit dem geplanten Vorhaben wird zunächst der Ersatz des am Standort bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes angestrebt. In diesem Falle würde es sich nicht um eine Neuansiedlung handeln. Die Verkaufsfläche liegt auch künftig unter der Grenze der Großflächigkeit von 800 m². Derartige Einrichtungen sind laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept außerhalb der Zentren zulässig, wenn die Nahversorgungsfunktion nachgewiesen wird und es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Abb. 2: Prüfschema für Ansiedlungsvorhaben von Lebensmittelmärkten



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept [7]

Alternativ zum Nahversorger wird mit dem Vorhaben die Option zur Einordnung einzelner Ladeneinheiten verfolgt. Wird deren jeweilige Größe auf 200 m² Verkaufsfläche beschränkt, handelt es sich unabhängig vom Sortiment um den oben genannten „Halleschen Laden“, der ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt hat.

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau begrüßt in ihrer Stellungnahme die Planung und die damit verbundene Aufwertung des Stadteingangsbereiches.

4.1.7 Sonstige Planungen/Konzepte

Im Juni/Juli 2014 wurden von der Stadt Halle fünf Architektur- und Planungsbüros zur Durchführung einer **Städtebauwerkstatt „Leitbild Riebeckplatz“** eingeladen, die sich intensiv und unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit mit langfristig tragfähigen Entwicklungsszenarien auseinandersetzten. Im Ergebnis wurden folgende Empfehlungen zusammengefasst [8]:

Nach Rückbau der Wohnhochhäuser auf der Westseite des Platzes wird die Neuinterpretation des Themas „Eingangstor“ als Entwicklungsszenario gesehen, wobei der Schwerpunkt auf der Diagonale zwischen dem Ausgang der oberen Leipziger Straße und dem Bahnhof liegen sollte. Eine Höhendominanz ist besonders am Übergang obere Leipziger Straße/Riebeckplatz wünschenswert.

Im Nordwest-Quadranten wird der Standort für ein Hochhaus mit einem südlich davor liegenden angemessenen Freiraum und einer besseren Zugänglichkeit des Charlottenviertels gesehen. Für eine bessere Verzahnung des Charlottenviertels mit dem Riebeckplatz wird langfristig ein (Teil)Abbruch des nördlich angrenzenden Gebäuderiegels zur Magdeburger Straße empfohlen.

Zur Freiraumstruktur wird angeregt, in Teilräumen, die künftig auch eine Wohnnutzung zulassen, wie etwa in Beziehung zum Charlottenviertel, Gebäudestrukturen mit halböffentlichen Freiräumen zu entwickeln, die eine entsprechende Aufenthaltsqualität erlauben.

Für den zwischen 2002 und 2006 ausgebauten Verkehrsknoten wird künftig kaum eine Entlastung gesehen. Hier geht es insbesondere um eine bessere Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer.

Das Leitbild für den Riebeckplatz wurde am 29.04.2015 vom Stadtrat beschlossen. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, das Leitbild als Grundlage für einen Rahmenplan als nächsten Schritt zur Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele für den Gesamtbereich zu verwenden.

Zur Untersuchung der Erschließung eines Verwaltungsneubaus am Standort des ehemaligen Hochhauses wurden **Verkehrsuntersuchungen** durchgeführt [9]. Ziel dieser Untersuchungen war die Definition und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der für die Erschließung dieses Neubauvorhabens und aller weiteren zu berücksichtigenden städtebaulichen Entwicklungen erforderlichen Verkehrsanlagen. Betrachtet wurde als Analysezeithorizont das Jahr 2014, für die Prognose 2025. Eine „Stadtreparatur“ am Standort des vBP Nr. 169 wurde ebenso wie weitere optionale Entwicklungen im Nordwestquadranten des Riebeckplatzes in die verschiedenen Prognoseszenarien eingestellt. Deren Anbindung sollte über die Lichtsignalanlage Knoten Magdeburger Straße/Anhalter Straße erfolgen. Die durch das Vorhaben verursachten verkehrlichen Aufwüchse (Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten gegenüber status quo) können über den Knoten ohne Anpassungen abgewickelt werden. Darüber hinaus sind laut Gutachten Leistungsreserven des Knotens durch eine Anpassung der Signalisierung abrufbar.

Die in diesem Zusammenhang verwendete Verkehrsprognose entspricht der pessimistischen Bevölkerungsvorausberechnung mit Stand 2011. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Eintreten aller Potentialfälle rund um den Riebeckplatz sowie der deutlich nach oben korrigierten Bevölkerungsvorausberechnung von 2014 die Leistungsfähigkeit der Knoten zwischen Anhalter Straße und Riebeckplatz sowie dessen Teilknoten ausgeschöpft wird.

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...“. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Sanierungsziele über die Festsetzungen des Bebauungsplanes präzisiert [10].

Die im Verlauf der Leipziger Straße störende Bebauung wird zurückgebaut. Mit dem Vorhaben erfolgt die Sanierung eines geschädigten städtebaulichen Raumes sowie unterbrochener Wegebeziehungen. Die ursprüngliche Blockrandbebauung wird wieder hergestellt.

Der der Leipziger Straße zugewandte Teil des Plangebietes (Vorfläche der Kaufhalle) liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs der **Erhaltungssatzung Nr. 6 „Obere Leipziger Straße“** der Stadt Halle (Saale) [11]. Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Die fast vollständige Erneuerung der Bausubstanz um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert und der damit verbundene Ausbau als Haupteinkaufsstraße bestimmt dessen Charakter.

Die Stadtgestalt wird insbesondere durch die leicht ansteigende Topografie des Geländes, die geschlossene Bebauung mit ihren überwiegend in die Tiefe gerichteten Grundstücken, die Maßstäblichkeit der Gebäude im Verhältnis zur Breite des Straßenraums, die gestalterische Qualität der Fassaden, die Funktionsvielfalt in Verbindung mit der kleinteiligen Nutzungsstruktur sowie die Homogenität im Erscheinungsbild geprägt. Die Bebauung aus der Epoche der 1960er Jahre wird in diesem Zusammenhang als Fremdkörper betrachtet.

Als bauliche Anlage von besonderer städtebaulicher Bedeutung werden im näheren Umfeld des Plangebiets die in großstädtischer Geschäftshausarchitektur errichtete Leipziger Straße Nr. 61/62 sowie die Nr. 46 mit dominantem straßenbegleitendem Fassadenerker benannt.

Aus der Erhaltungssatzung selbst ergeben sich für das Vorhaben keine Auflagen. Die als Fremdkörper empfundene Bebauung wird im Vorfeld abgerissen. Mit dem neuen Baukörper wird auf die angrenzenden, in der Satzung beschriebenen, typischen Strukturen Bezug genommen.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der rechtskräftige **VEP Nr. 41 „Charlottenstraße Hotel-, Handels- und Dienstleistungsbereich“** [12] mit der Teilfläche für ein Hotel, Restaurants, Service- und Tagungsräumen sowie einer Ladengalerie an. Darin sind eine 6-geschossige Bebauung mit Begrenzung der Traufhöhe sowie eine Tiefgarage festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,85, wobei die begrünten Dachflächen im Innenhof nicht mit angerechnet werden. Als Nutzungsart wurden insgesamt ein Kerngebiet sowie Verkehr- und Grünflächen festgesetzt. Die Vorhaben wurden Mitte der 1990er Jahre umgesetzt.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 159 „Stadteingang Riebeckplatz“ grenzt östlich unmittelbar an das Plangebiet an. Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung des Bereiches im Umfeld des Abbruchgrundstückes Riebeckplatz.

4.1.8 Vorhabenplanung

Mit der Auslobung des Wettbewerbs für diesen Standort wurde als Ziel eine Stadtreparatur innerhalb des Quartiers obere Leipziger Straße/Charlottenviertel bestimmt. Dabei stand eine Blockrandschließung in Anlehnung an die umgebende Bebauung im Vordergrund. Aber auch die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sowie die energetische Nachhaltigkeit bildeten wichtige Gesichtspunkte bei der Bewertung der Entwürfe [21].

Für die nach Rückbau entstehende Freifläche sollte „... eine neue architektonisch ansprechende Bebauung gefunden werden. Das zu beplanende Areal liegt an einer prominenten Stelle der Stadt und wird einen wesentlichen Akzent als Auftakt zur Innenstadt Halles darstellen. Dabei wird sich das neue Gebäude am Stadteingang als prägende Platz- und Stadtkante mit zwei Schauplätzen präsentieren. ...“

Weiter wird in der Auslobung auf die Umgestaltungen des angrenzenden Riebeckplatzes eingegangen, die dieser sowohl mit der Bebauung der 1960er Jahre und nach 2000 u. a. mit dem Rückbau der Hochhäuser und dem Umbau des LISA-Gebäudes erfuhr.

Ein weiterer Aspekt der Stadtreparatur besteht „... in der Öffnung und Anbindung des Charlottenviertels an die obere Leipziger Straße. Damit kann der Boulevard notwendige Impulse und die Nachbarschaft zum Dorint-Hotel ein neues attraktives Gesicht erhalten. Gleichzeitig werden Verkehrsachsen definiert. Die fußläufige Anbindung zwischen Charlottenviertel und Leipziger Straße soll optimiert werden. ...“

Die neu entstehende markante Eckbebauung bietet ein hohes Gestaltungspotential, zu dem sich viele städtische Vorbilder in Erinnerung rufen lassen. Diese stadtplanerische und architektonisch gestalterische Aufgabe erhält einen zusätzlichen Reiz durch die Verbindung zweier Ebenen, der 0-Ebene an der Leipziger Straße und der Ebene 1 an der Dorotheenstraße.“

Die Jury kam bei der Beurteilung der ausgewählten Arbeit zu folgendem Ergebnis:

„Positiv wird der Anschluss des Neubaus an den Bestand in der Höhenlage sowie der architektonischen Abstimmung bewertet. Weiterhin ist die Freihaltung der Fläche des späteren zweiten Bauabschnitts zu begrüßen, womit gleichzeitig eine architektonische Konkurrenzsituation zwischen erstem und zweitem Bauabschnitt vermieden wird.

Es ist festzustellen, dass eine kraftvolle städtebauliche Lösung in Bezug zum vorhandenen Bestand geschaffen wird, die gleichzeitig eine zeitgemäße architektonische Erscheinung zum Ausdruck bringt.

Mit dem Entwurf wird eine hervorragende und überaus ansprechende Lösung in der Erdgeschosszone geschaffen, die auch gleichzeitig die Höhenproblematik zwischen Dorotheenstraße und Leipziger Straße löst.

Besonders zu betonen ist, dass mit dem architektonisch-städtebaulichen Entwurf eine sehr gute Weiterführung/Durchstich der Martinstraße zur Dorotheenstraße erfolgt, was zur Quartiersaufwertung wesentlich beiträgt.

Die Anlieferzone ist optimal geplant. ... Die Wohnungsgrundrisse sind flexibel und stellen mit der Kammstruktur gut erschlossene Geschossgrundrisse her.“

Für die weitere Bearbeitung wurde eine Prüfung der Höhen und des Fassadenkonzeptes (hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit) empfohlen, wobei die architektonische Gesamtgestalt in ihrer Wirkung erhalten bleiben soll.

Mit dieser Entscheidung wurde für den Standort neben der Schließung des Quartiers Wert auf eine eigenständige, städtebauliche Dominante gelegt.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus umfasst überwiegend gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Büro- und Geschäfts- bzw. Praxisräume) auf dem Niveau der angrenzenden Straßen (Ebene 0 und 1) sowie bis zu 89 Wohnungen in den Ebenen 1 bis 9. Von Letzteren sollen ca. 80 % als Seniorenwohnungen vermietet werden.

Vorgesehen ist eine Blockrandbebauung, die im Gegensatz zum Bestand jeweils die Höhen und Fluchten der benachbarten Gebäude der Dorotheen- bzw. der Leipziger Straße aufnimmt. Zum Riebeckplatz wird in Anlehnung an die den Platz rahmende Bebauung ein höherer Riegel ausgebildet, während der Baukörper zur Altstadt hin terrassiert wird. In Verlängerung der Martinstraße entsteht ein öffentlicher Durchgang (*vgl. dazu auch Pkt. 6.1*).

Angrenzende, mit dem Vorhaben anzupassende bzw. neu zu gestaltende Freiflächen (wie Gehwege, Treppenanlage zum Riebeckplatz, Baumpflanzungen) liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Gestaltungskonzeption ist Bestandteil der Vorplanung, die Eingang in den Durchführungsvertrag fand. Der Rückbau der am Standort vorhandenen Gebäude erfolgt im Vorfeld und ist nicht Gegenstand des Vorhabens. Er ist nach BauO LSA genehmigungsfrei und bedarf nur einer Anzeige. Die Abrissplanung wurde vom Vorhabenträger beauftragt.

Im Durchführungsvertrag wurde verankert, dass der Rückbau Voraussetzung für das Vorhaben ist.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan liegt die nach den Empfehlungen der Jury angepasste Vorplanung mit Stand vom März 2014 vor. Sie bildete auch die Grundlage für

eine Bauvoranfrage der HWG vom 14. März 2014 [16], da zunächst davon ausgegangen wurde, dass eine Bebauung des Standortes nach § 34 BauGB möglich ist.

Zur Vorhabenplanung liegt ein **Geotechnischer Bericht** der Geotechnik Dr. Nattrodt Weimar GmbH (GNW) vor [13]. Er setzt sich aus einer Gefahrstoffuntersuchung der Bestandsgebäude und Bauteile (Teil A) sowie geotechnischen Untersuchungen und Begutachtungen (Teil B) zusammen. Die Ergebnisse werden unter den Punkten 5.4.6 und 8.2 der Begründung zusammengefasst.

Darüber hinaus wurde begleitend ein Immissionsschutzkonzept [14] erstellt, das die grundsätzliche Realisierbarkeit des Vorhabens (insbesondere Anlieferung des Nahversorgers) belegt. Begleitend zum Bebauungsplan wurde - teils darauf aufbauend - ein **Schallgutachten** [15] erarbeitet. Darin wird darüber hinaus detailliert auf die vorhandene Vorbelastung der geplanten Wohnbebauung durch den angrenzenden Verkehr abgestellt und in diesem Zusammenhang erforderliche Maßnahmen hergeleitet.

4.2 Planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben

Aus dem im Umfeld vorhandenen Bebauungszusammenhang lässt sich für die Neubebauung zunächst eine nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilende Situation herleiten. Ein Einfügen des Vorhabens kann hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus), der geschlossenen Bauweise sowie der bebaubaren Grundstücksfläche (Grundflächenzahl) festgestellt werden. Auch ist nicht davon auszugehen, dass das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird. Dennoch besteht aus folgenden Gründen das Erfordernis, für das Vorhaben der HWG Planungsrecht nach § 30 BauGB zu schaffen:

Der im Rahmen des vorausgegangenen städtebaulich-architektonischen Wettbewerbs ausgewählte Entwurf lässt sich hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche nicht vollumfänglich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten. In Beantwortung einer zum Vorhaben gestellten Bauvoranfrage wurde dies besonders bezüglich des in der Höhe gestaffelten und bis zu 10 Geschossen umfassenden Baukörpers angeführt, der mit seiner Oberkante über die unmittelbar angrenzenden Gebäude hinaus ragt. Zur Beurteilung nach § 34 BauGB kann die gegenüberliegende, den Riebeckplatz begrenzende und deutlich höhere Bebauung nicht herangezogen werden.

Für die in diesem Zusammenhang maßgebliche „Eigenart der näheren Umgebung“ ist die Bebauung innerhalb des Quartiers Marienstraße/Dorotheenstraße/Leipziger Straße/Röserstraße entscheidend. Die Gebäude der jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten können nicht in die Betrachtung eingestellt werden. Sie sind der Nachkriegsmoderne zuzuordnen und für eine Stadtreparatur der gründerzeitlichen Blockrandbebauung nicht relevant.

Zudem folgt aus der weitestgehenden Aufnahme der historischen Baufluchten der Leipziger Straße und der Martinstraße bzw. der Dorotheenstraße in Verbindung mit der für das Quartier typischen Grenzbebauung ein Heranrücken an die jeweils gegenüberliegende Bebauung. Die Abstandsflächen reichen anteilig über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus bzw. liegen auf fremden Grundstücken. Dies ist im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung des Abstandsflächenrechts nach § 6 BauO LSA nicht zulässig. Dagegen besteht nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abzuweichen.

Zugleich bedarf die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsflächen im Vorfeld bzw. außerhalb der bauordnungsrechtlichen Beurteilung einer Regelung. Erst nach Abschluss des Einziehungsverfahrens kann das für das Vorhaben neu zu bildende Grundstück zu Grunde gelegt werden.

Zur Umsetzung des für den Standort favorisierten städtebaulich-architektonischen Entwurfs bei gleichzeitiger Berücksichtigung der sich aus einer „heranrückenden Bebauung“ für die angrenzenden Nutzungen ergebenden Konflikte wird nunmehr ein Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrens erfolgt eine formale Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan wird, wie bereits ausgeführt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des auf dem Wettbewerbsergebnis basierenden Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und der HWG geschlossen.

Die Regelungselemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein, d. h. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag müssen sich im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 169 wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt (*vgl. dazu Pkt. 4.1.3*).

Anteilig liegt das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“ sowie der Erhaltungssatzung Nr. 6 „Obere Leipziger Straße“ der Stadt Halle (Saale). Die Planung entspricht den jeweiligen Satzungszielen (*vgl. dazu Pkt. 4.1.7*).

4.3 Verfahren

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29. April 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Entwurf beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

In der ortsüblichen Bekanntmachung der Beschlüsse wurde gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. (*Zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB vgl. auch Pkt. 3.*)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wurde im Verfahren Gebrauch gemacht, zumal die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf einer anderen Grundlage erfolgte (§ 3 Abs. 1 Pkt. 2 BauGB). Die Ergebnisse des städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes wurden der Öffentlichkeit bereits im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Technischen Rathauses vom 12. November 2013 bis 26. November 2013 zugänglich gemacht. Darüber hinaus wurde über die Ergebnisse des Wettbewerbes im Planungsausschuss der Stadt Halle am 12. November 2013 informiert.

Durch die HWG wurden Presseterminale zur Information der Öffentlichkeit veranstaltet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) wurde in der Zeit vom 21. Mai 2015 bis zum 22.

Juni 2015 durchgeführt. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 9 am 13. Mai 2015 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18. Mai 2015 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Städtebauliche Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhaben betrifft die Flurstücke 109/2, 5344, 5345 sowie 6007 der Flur 14 der Gemarkung Halle (Saale) jeweils zu Teilen. Alle Flurstücke befinden sich derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. gehören der Stadt Halle (Saale).

Entsprechend der aktuellen Situation befinden sich die bebauten Flurstücke 5345 und 5344 im Besitz der HWG, die Flurstücke 109/2 sowie 6007 sind Eigentum der Stadt. Der Vorhabenträger hat am 27. Mai 2013 einen Kaufantrag für die zu bebauenden Teilflächen der Flurstücke 109/2 und 6007 an die Stadt Halle gestellt, die zu diesem Zeitpunkt noch öffentlich gewidmete Flächen der Stadt Halle waren und der Dorotheen- bzw. Leipziger Straße zugeordnet sind.

Nach § 8 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 6. Juli 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.

Für die genannten Flächen lief ein Einziehungsverfahren. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2014 die beabsichtigte Einziehung beschlossen. Nach Bekanntmachung der Ankündigung im Amtsblatt vom 9. Juli 2014 lag ein Lageplan für drei Monate öffentlich aus. In diesem Zusammenhang wurde eine Einwendung abgegeben, die geprüft wurde. Die Abwägung und ein Beschluss bezüglich der Einziehung wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 24. Juni 2015 gefasst. Nach Zustimmung durch die zuständige Straßenaufsichtsbehörde am 13. August 2015 und anschließende Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2015 am 30. September 2015 erlangte die Einziehung Rechtskraft. Der Kaufvertrag zum Ankauf des Grundstücks wurde vom Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften am 30.6.2015 beschlossen. Damit ist die Verfügbarkeit des Vorhabenträgers über das Grundstück vor dem Satzungsbeschluss gegeben.

Damit sind aus liegenschaftsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben. Der Vorhabenträger wird die Verfügungsbefugnis über die für die Umsetzung des Vorhabens relevanten Grundstücke erhalten.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

5.2.1 Aktuelle Nutzung

Das Charlottenviertel ist durch eine Mischnutzung geprägt. Dazu gehören Einzelhandel insbesondere in der oberen Leipziger Straße, verschiedenste Dienstleistungen, Verwaltung, Sport- und Vergnügungsstätten sowie Beherbergungsbetriebe mit gesamtstädtischer bzw. überörtlicher Bedeutung. Wohnungen befinden sich vorrangig in den oberen Geschossen bzw. im nördlichen Teil.

Einzelne Flächen des Viertels sind aber auch brach gefallen bzw. werden (provisorisch) als Parkplatz genutzt. Bei den Verkaufsflächen ist ein anteiliger Leerstand zu verzeichnen.

Innerhalb des hier zu betrachtenden Quartiers Dorotheenstraße/Leipziger Straße/Röserstraße/Marienstraße grenzt unmittelbar nördlich an den Standort das Dorint-Hotel

(Charlottenstraße Nr. 12) mit 166 Zimmern, Restaurants und Tagungsräumen an. Die Bebauung setzt sich in der Martinstraße 19 mit 30 altersgerechten Wohnungen sowie einer Ladeneinheit im Erdgeschoss fort.

In der angrenzenden Gründerzeitbebauung der Leipziger Straße befinden sich im Erdgeschoss überwiegend Läden. Die darüber liegenden Etagen werden von freien Berufen, als Büroräume bzw. Wohnungen genutzt.

Das Landesinstitut für Schulqualität und Lehrerbildung Sachsen-Anhalt (LISA) mit pädagogischer Mediathek bildet den südöstlichen Abschluss der oberen Leipziger Straße. Bei dem das Quartier im Nordwesten zur Magdeburger Straße hin begrenzenden Gebäuderiegel handelt es sich um ein Bürogebäude (enviaM u.a.).

Die im Plangebiet zu ersetzende Bebauung besteht aus einem Lebensmittelmarkt mit darüber liegenden 30 Wohnungen.

Der Lebensmittelmarkt stellt einen Schwerpunkt der fußläufigen innerstädtischen Nahversorgung dar. Der Kundenzugang erfolgt von der Leipziger Straße. Die nördlich an die Bebauung angrenzende Fläche wird für die Anlieferung des Marktes sowie für PKW-Stellplätze genutzt. An dieser Seite befinden sich in einer 3. Ebene über einen Laubengang erschlossen auch die Zugänge zur Wohnbebauung. Bei den Wohnungen handelt es sich um jeweils 6 Wohnungen mit einem bzw. 4 Räumen sowie 9 Wohnungen mit 2 bzw. 3 Räumen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 1.500 m².

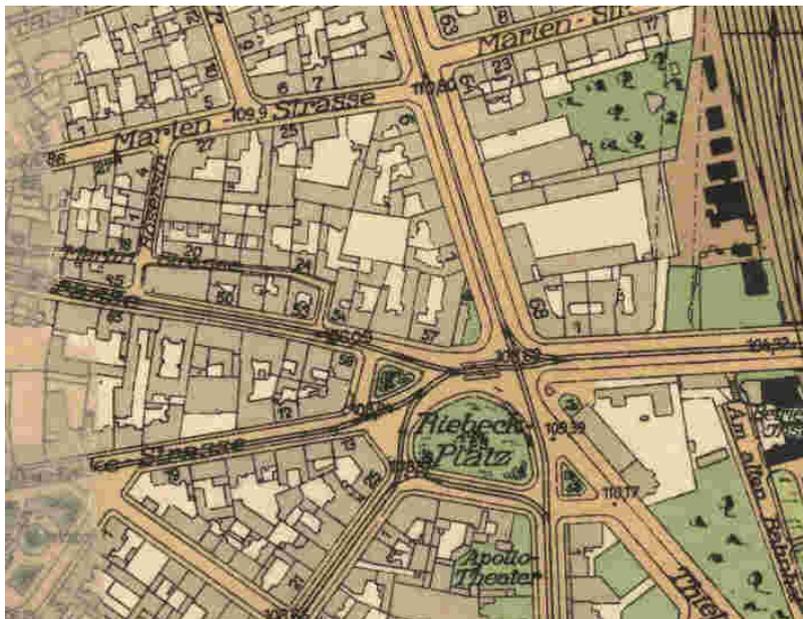
Die Gebäude sind unsaniert. Die ehemaligen Fenster der „Kaufhalle“ haben ihre Funktion verloren. Das Gebäude wird von großflächiger Reklame dominiert.

Östlich zum Riebeckplatz hin überwindet eine Treppenanlage den Höhenunterschied zwischen Leipziger- und Dorotheenstraße. Daran grenzt die mit einer Zwischenbegrünung versehene abgeböschte Rückbaufläche des ehem. Hochhauses Riebeckplatz Nord an, auf der mittelfristig eine Neubebauung geplant ist (*vgl. dazu auch Pkt. 4.1.7*).

5.2.2 Bauform / Gebäudeform

Die Leipziger Straße verbindet den Marktplatz mit dem Riebeckplatz, dem seit langem wichtigsten Verkehrsknotenpunkt der Stadt Halle. Die heutige Bebauung der oberen Leipziger Straße mit Wohn- und Geschäftshäusern unterschiedlicher Architekturauffassungen entstand überwiegend in der Gründerzeit. Sie zählt zu den repräsentativen Hauptgeschäftsstraßen der Stadt und bildet die südliche Grenze des Charlottenviertels.

Abb. 03 Historischer Stadtplan 1913



Quelle: Stadtarchiv

Zu den sternförmig auf den Riebeckplatz zulaufenden Straßen gehören angrenzend die Franckestraße aus Richtung Westen sowie die Magdeburger Straße aus Norden. Zusammen mit der Leipziger Straße begrenzten sie jeweils zum Platz hin konisch zulaufende Quartiere.

Die Bebauung des Riebeckplatzes ging durch Kriegszerstörung verloren. In den 1960er Jahren entstand der in drei Ebenen verkehrsgerecht gestaltete Ernst-Thälmann-Platz mit Brückenbauwerken für den Autoverkehr in Nord-Süd-Verbindung sowie Fußgängerunterführungen. Zwei inzwischen zurückgebaute Hochhäuser markierten die Zufahrt zur Großsiedlung Halle-Neustadt. Sie wurden ergänzt durch weitere scheibenartige Gebäude verschiedener Nutzungen, die heute noch den räumlichen Abschluss des Platzes in westliche Richtung bilden.

Während an der Nordseite der Leipziger Straße die Gebäude im Plangebiet die Gründerzeitbebauung ersetzten, wurde an der Südseite als Kopfbau das „Haus des Lehrers“, errichtet.

Durch Kriegsschäden und bauliche Überformung aus den 1960er Jahren- ging auch der kleinteilige Charakter des angrenzenden Charlottenviertels verloren. In den 1990er Jahren wurde entlang der Augustastrasse und der Marienstraße mit dem Charlottencenter (u. a. mit Großkino) einschließlich Hotel und Wohnungen ein großflächiges Investorenprojekt umgesetzt.

Das mit der vorliegenden Planung wieder zu schließende Quartier wird von der Dorotheenstraße, der Leipziger Straße, der Röserstraße und der Marienstraße begrenzt. Die Grundstücke an der Leipziger Straße reichen bis zur Martinstraße und sind mit u-förmigen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Die verbleibenden „Innenhöfe“ sind entweder durch Mauern oder flache Nebengebäude begrenzt.

Die Ende der 1990er Jahre entstandene Ersatzbebauung auf der Nordseite der Martinstraße (Nr. 19) schließt unmittelbar an das Dorint-Hotel an, das sich ebenfalls u-förmig um einen eingeschossig überbauten Innenhof schließt.

Die Bebauung zur Leipziger Straße, zur Dorotheenstraße und zur Martinstraße weist eine einheitliche Bauflucht auf. Sie wurde ohne seitlichen Grenzabstand und unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet, wobei einzelne Bauteile auch vorspringen.

Den Abschluss zum Plangebiet bildet jeweils eine Brandwand, wobei an der Ecke des Dorint-Hotels ein verglaster Treppenturm über die Grundstücksgrenze hinaus ragt.

Die Kaufhalle innerhalb des Vorhabengebietes wurde von der Leipziger Straße aus zurückgesetzt. Bis zum Rückbau des Hochhauses Nord fand ihre Bauflucht Fortsetzung in dessen Unterbau. Zwischen den Gebäuden lag ein vor die Flucht gesetzter Treppenturm. Von der, durch die Kaufhalle unterbrochenen, schmalen Martinstraße wurde über eine Treppe zur „Rückseite“ der Bebauung eine fußläufige Verbindung zur Dorotheenstraße hergestellt. Der Wohnblock nimmt die Flucht der Martinstraße auf. Die Anlieferung der Kaufhalle erfolgt, wie der darüber liegende Zugang zu den Wohnungen, über den „Hinterhof“ von der Dorotheenstraße aus (*siehe hierzu auch Pkt. 5.3.2*).

Die einzelnen Gebäude können, wie bereits beschrieben, unterschiedlichen Bauepochen zugeordnet werden. Neben der Gründerzeit sind die 60er und 90er Jahre des 20. Jahrhunderts vertreten. Entsprechend differenziert ist auch das Erscheinungsbild.

Es sind verschiedene Dachformen anzutreffen. An der Leipziger Straße überwiegen Sattel- und Krüppelwalmdächer mit der Traufe zur Straße. Gegliedert werden sie durch Dachaufbauten wie Gaupen, Zwerchhäuser und Dacherker. Die jüngere Bebauung hat Flachdächer, wobei am Dorint-Hotel das oberste Geschoss etwas zurückgesetzt ist.

Die Trauflinien bzw. Oberkanten der Bebauung zur Haupteerschließungsstraße weisen nur geringe Höhenunterschiede auf.

5.2.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit / Überbauungsgrad

Die im Viertel in der Gründerzeit entstandenen Gebäude sind überwiegend 4- bis 5-geschossig, ältere auch 3-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und großen Geschosshöhen, insbesondere im Erdgeschoss. Die verschiedenen Geschosshöhen gleichen zum Teil Unterschiede in der Geschossigkeit aus, so dass im Traufbereich ein überwiegend einheitliches Bild entsteht.

Im Rahmen der Erhaltungssatzung Nr. 6 wurden für den Bereich der oberen Leipziger Straße Traufhöhen von 11 bis 19 m und Firsthöhen zwischen 14 und 25 m über Gelände erfasst.

An deren Obergrenze orientierten sich die Gebäude der 1990er Jahre. Die Bebauung der 1960er Jahre zur Begrenzung des Riebeckplatzes weist 8 bzw. 9 Vollgeschosse auf. Weit überragt wurde sie bis vor Kurzem von den 22-geschossigen Hochhäusern.

Zwischen der Leipziger Straße (ca. 105 m ü. NHN) und der Dorotheenstraße (ca. 109 m ü. NHN) besteht im Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 4 m. Dazwischen verläuft die Martinstraße mit einem Höhenversatz von etwa 2 m.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) kann die angrenzende Bebauung wie folgt beschrieben werden [16]:

Entlang der Leipziger Straße steigt die Gründerzeitbebauung mit dem Geländeniveau an. An der Ecke Röserstraße beginnend liegt die Traufhöhe bei 120,18 m ü. NHN und die Firsthöhe

bei ca. 123,40 m ü. NHN, während die an das Plangebiet angrenzende Nr. 50 eine Traufhöhe von 121,61 m ü. NHN und einer Firsthöhe von 124,15 m ü. NHN aufweist. Der Brandgiebel liegt zwischen 125,36 m und 125,50 m ü. NHN.

Bei dem an der Südseite der Leipziger Straße gegenüber liegenden Wohn- und Geschäftshaus überwiegt eine Traufhöhe von 122,58 m ü. NHN, die Firsthöhe reicht bis 129,85 m ü. NHN. Das angrenzende LISA-Gebäude hat zunächst einen flacheren Verbinder und im übrigen eine Oberkante von 139,85 m ü. NHN bzw. 34,70 m über Gelände. Das 8-geschossige Bürogebäude Magdeburger Straße 38 hat eine Gebäudehöhe von 138,97 m ü. NHN bzw. 30,23 m über Gelände.

Die angrenzende Brandwand des Dorint-Hotels hat bei 6 oberirdischen Geschossen eine Oberkante von 131,26 m ü. NHN zur Straße bzw. 127,80 m ü. NHN zur Rückseite, der Aufbau auf dem Treppenturm reicht bis zu 133,77 m ü. NHN. Der „Innenhof“ mit eingeschossiger Überbauung verfügt über ein Gründach, die umgebende Mauer zum Plangebiet hat eine Höhe von 114,81 m ü. NHN. Die U-förmige Bebauung reicht zunächst bis zur Röserstraße und setzt sich innerhalb der Martinstraße Nr. 19 in der Höhe gestaffelt bis zu dem an das Plangebiet angrenzenden Giebel mit 121,68 m ü. NHN fort.

Von den beiden im Plangebiet zu ersetzenden Gebäuden hat der Wohnblock eine Oberkante von 130,97 m ü. NHN, die Kaufhalle von 113,6 m ü. NHN.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Fläche des Grundstücks von baulichen Anlagen eingenommen werden kann. Bei ihrer Ermittlung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind u. a. auch Stellplätze und deren Zufahrten bzw. bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche einzurechnen. Sie kann in einem Kerngebiet - wie dem Stadtzentrum - bei 1,0 liegen.

Auch im Umfeld des Plangebietes wird dieser Wert für weite Teile der Leipziger Straße erreicht. Grünflächen stellen hier eine Ausnahme dar. Die Grundstücke in der Leipziger Straße Nr. 46 und 47 sind zu 100 % überbaut, bei den Nrn. 48/49 und 50 liegt die Überbauung bei 89 % bzw. 87 %. Für die Martinstraße 19 und das Dorint-Hotel lässt sich nach BauNVO ebenfalls eine GRZ von 1,0 ermitteln. Hier sind, ebenso wie im angrenzenden Charlottencenter, Dachflächen der unteren Ebenen im „Innenhof“ zum Ausgleich begrünt.

Auch die derzeit noch bebauten Grundstücke der HWG im Plangebiet sind zu 79 % bzw. 86 % mit Gebäuden überstanden, inklusive der Nebenanlagen beträgt die GRZ 1,0.

5.2.4 Gestaltelemente

Die umgebende Bebauung weist verschiedene für ihre Zeit typische Gestaltungselemente auf.

Die Fassaden in der Leipziger Straße sind als Lochfassaden ausgebildet. Typisch ist eine deutliche horizontale Gliederung in ein Sockel- bzw. Erdgeschoss und die Obergeschosse, während das Traufgesims den horizontalen Abschluss bildet. Die Unterteilung ist oft mit einem Materialwechsel verbunden. Anteilig verfügen auch die unteren Ladengeschosse über aufgehendes Mauerwerk. In den oberen Geschossen werden die Öffnungen kleiner und die Schmuckelemente oft einfacher.

Letztere sind der Formensprache der Neorenaissance, dem Neubarock, Klassizismus und Jugendstil zuzuordnen. Verschiedentlich werden über mehrere Geschosse reichende Erker bzw. Risalite als vertikale Gliederungselemente eingesetzt. Die in den oberen Etagen übereinander liegenden Fenster in stehendem Format sind zum Teil noch mehrfach gegliedert [11].

Die Fassaden des Dorint-Hotels weisen verschiedene postmoderne Gestaltungselemente auf.

Das LISA wird nach seiner Sanierung zum Riebeckplatz durch horizontale Fensterbänder gegliedert, während es zum Plangebiet nur über mittig liegende Einzelfenster verfügt. Der Giebel des Bürogebäudes an der Magdeburger Straße ist öffnungslos und plastisch gestaltet, die Längsseiten verfügen über Vorhangfassaden. Lediglich die Bebauung im Plangebiet in Plattenbauweise verweist noch auf ihre Entstehungszeit Ende der 1960er Jahre.

Als Material kommen in der Leipziger Straße Putz, Stuck, Verblendklinker, Sichtmauerwerk, Natur- und Kunststein zum Einsatz. Im Übrigen dominieren Putzflächen, aber auch Klinkermauerwerk, Betonwerkstein und größere verglaste Flächen sind im Umfeld anzutreffen. Farbliche Kontraste werden hauptsächlich durch den Materialwechsel sowie abgesetzte Fenster- und Türelemente erreicht [11].

Die Gebäude befinden sich überwiegend in einem guten baulichen Zustand. Lediglich das gegenüber liegende Gebäude Leipziger Straße Nr. 63 weist erhebliche bauliche Mängel auf.

Die vom Riebeckplatz nach Rückbau des Hochhauses direkt einsehbare Dorotheenstraße war von dessen Aufwertung und Neugestaltung bisher nicht betroffen. Der gesamte Gemeindebereich innerhalb des Plangebietes ist wenig attraktiv. Die städtebauliche Situation wird durch die Andien- bzw. Rückfront der derzeitigen Bebauung negativ geprägt und weist deutliche Missstände an einem wichtigen Punkt im Stadtbild auf.

Baudenkmale

Folgende Gebäude im Umfeld des Plangebietes stehen in der Leipziger Straße als Baudenkmale unter Schutz:

- Nr. 46 (Neorenaissancefassade Ende 19. Jh.)
- Nr. 47 (Neorenaissancefassade um 1880)
- Nr. 48/49 (barockisierender Jugendstildekor von 1906)
- Nr. 50 (Jugendstildekor von 1882)
- Nr. 61/62 (Jugendstilfassade von 1911)
- Nr. 63 (Neorenaissancefassade Ende 19. Jh.)

Das Objekt Leipziger Straße Nr. 64 wurde am 16. Dezember 2012 als Denkmal aus dem Denkmalverzeichnis ausgetragen.

Die Leipziger Straße und die Martinstraße sind als Denkmalbereich im nachrichtlichen Denkmalverzeichnis des Landes geführt.

Die obere Denkmalschutzbehörde sieht die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege mit der Planung angemessen berücksichtigt.

Zu archäologischen Denkmälern wird auf die Ausführungen unter Punkt 8.3 verwiesen.

5.2.5 Zusammenfassung

Als typische Bebauung innerhalb des wieder zu schließenden Quartiers lässt sich somit eine geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern herleiten, im Schnitt mit fünf Vollgeschossen. Die Grundstücke sind fast vollständig überbaut bzw. versiegelt. Dachformen und Gestaltelemente variieren, typisch sind Lochfassaden.

Die angrenzende Bebauung zum Riebeckplatz ist durch die bauliche Moderne geprägt, sie ist höher, die Fassaden sind anders gegliedert.

Die Breite der einzelnen Gebäudefronten (Grundstücke) zum öffentlichen Straßenraum reicht in der Leipziger Straße von 6,50 bis 26 m, in der Dorotheenstraße bis zu 45 m bzw. zur Magdeburger Straße weit über 100 m.

Hinsichtlich der Dachformen und Gestaltungselemente ist eine große Bandbreite vertreten.

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Südlich angrenzend befindet sich als übergeordnete Einrichtung das Landesinstitut für Schulqualität und Lehrerbildung Sachsen-Anhalt (LISA).

Im Umfeld sind zwei Kindereinrichtungen ansässig. Die evangelische integrierte Kindertagesstätte „St. Ulrich“ befindet sich in der Wilhelm-Külz-Straße 21, südlich der Franckestraße in der Friedrich-List-Straße 20 die Kita „Kinderinsel“.

Das Gebäude der Berufsbildenden Schule „Friedrich List“ liegt an der Ecke Augustastraße/Charlottenstraße.

Altersgerechte Wohnungen der Stiftung Hospital St. Cyriaci et Antonii grenzen in der Martinstraße 19 unmittelbar an das Plangebiet an.

5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Charlottenviertel grenzt unmittelbar an den Riebeckplatz an, der den zentralen Verkehrsknotenpunkt von Halle bildet. Hier treffen die Bundesstraßen 80 (Franckestraße), 6 (Volkmannstraße/Magdeburger Straße) und 91 (Merseburger Straße) aufeinander. Die Anbindung des Charlottenviertels, in dem sich das Plangebiet befindet, an das übergeordnete Netz erfolgt über die Anhalter Straße. Diese zweigt an einem signalisierten Knotenpunkt nördlich des Riebeckplatzes von der Magdeburger Straße ab. Sie nimmt eine Sammelfunktion innerhalb des Charlottenviertels wahr. Von der Anhalter Straße zweigt parallel zur Magdeburger Straße die Dorotheenstraße Richtung Süden ab. Sie endete im gründerzeitlichen Viertel an der Marienstraße und wurde erst mit der Umgestaltung des Riebeckplatzes in den 1960er Jahren bis zum Plangebiet verlängert. Aufgrund des Höhenversatzes hat sie nur eine fußläufige Verbindung zur Leipziger Straße.

Das mit der Bebauung zu schließende Quartier wird im Norden durch die Marienstraße begrenzt, die als Verkehrsberuhigter Bereich und Einbahnstraße ausgeschildert und nur im Richtungsverkehr zu befahren ist. Sie führte ehemals bis zur Magdeburger Straße und wurde durch den Bau des Bürogebäudes abgeschnitten. D. h., die Gestaltung des Thälmannplatzes in den 1960er Jahren hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur des Quartiers, für die sich verschiedene Einschränkungen in der Durchlässigkeit ergaben.

Die Erschließung des Plangebietes für den MIV erfolgt damit ausschließlich von Norden über die Dorotheenstraße. Das Straßenflurstück mit einer Breite von 9,0 m hat eine Fahrbahn von 5,50 m und kann in beiden Richtungen befahren werden. Für das Dorint-Hotel wurde in der Dorotheenstraße, nach Einmündung Marienstraße eine Stellplatzmöglichkeit für einen Reisebus geschaffen. Weiterhin finden die Anlieferungen für das Hotel in diesem Abschnitt statt.

Nördlich der Bestandsbebauung besteht eine Wendemöglichkeit unter anteiliger Nutzung des Flurstücks 109/2 (für größere Fahrzeuge durch Rangieren). Von hier erfolgt auch die Anlieferung des derzeit bestehenden Lebensmittelmarktes. Die Dorotheenstraße führt weiter

um das Bürogebäude Magdeburger Straße 36 und 38 herum, ist jedoch nicht durchgehend zu befahren.

Die Martinstraße endet für den Fahrverkehr an der Röserstraße und führt lediglich in einer Gesamtbreite von 4,50 m als Stich ohne Wendemöglichkeit bis zum Geltungsbereich.

Die Leipziger Straße wurde in den 1970er Jahren als Fußgängerzone ausgebaut (damals Klement-Gottwald-Straße). In diesem Zuge entfiel auch die direkte Straßenbahnverbindung Markt-Hauptbahnhof. Die Befahrung der Leipziger Straße ist zeitlich begrenzt (Mo-Fr 6:00 bis 9:00 Uhr und 18:30 bis 22:00 Uhr, Sa 5:00 bis 9:00 Uhr) für den Lieferverkehr freigegeben und steht für Rettungsdienste/Feuerwehr zur Verfügung.

Neu gestaltet wurden die Leipziger Straße mit dem angrenzenden Riebeckplatz sowie die Dorotheenstraße bis in Höhe des Dorint-Hotels. Die (noch) öffentlichen Flächen im Plangebiet befinden sich in einem unbefriedigenden Zustand. Die mit Gehwegplatten befestigten Flächen weisen dabei besondere Mängel auf.

Fuß- und Radwege

Die Straßen im Charlottenviertel werden beidseitig von Gehwegen begleitet. Gesonderte Radwege gibt es nicht.

Die bereits genannten Höhenunterschiede werden über Treppenanlagen zwischen der Bebauung Martinstraße Nr. 19 und Dorotheenstraße Nr. 9 bzw. östlich der Kaufhalle überwunden. Eine weitere Freitreppe führt vom südöstlichen Ende der Dorotheenstraße zur Straßenbahnhaltestelle Riebeckplatz an der Magdeburger Straße.

Die ca. 13 m breite Leipziger Straße ist durchgängig als Fußgängerbereich gestaltet und als Verbindung zwischen Markt und Hauptbahnhof stark frequentiert. Der Belag wechselt zwischen Pflaster und Granitplatten und setzt sich strahlenförmig auf der Platzfläche fort.

Innerhalb der Vorfläche der um ca. 8 m zurück gesetzten Kaufhalle befinden sich neben dem Eingangsbereich Abstellflächen für Einkaufswagen, unzeitgemäße Fahrradständer und weiteres Stadtmobiliar. Auf dem angrenzenden Platz bestehen zudem Sitzmöglichkeiten.

Die Nutzung der Leipziger Straße ist für Radfahrer im Bereich zwischen Riebeckplatz und Einmündung Röserstraße frei, im weiteren Verlauf zeitlich begrenzt. Östlich des Plangebietes verlaufen entlang der Magdeburger Straße Radwege.

Fahrradstellplätze im Umfeld befinden sich in Form von Anlehnbügeln am Giebel des LISA, vereinzelt im Mittelstreifen der Leipziger Straße sowie westlich der Freitreppe.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der dicht bebauten gründerzeitlichen Quartiere der Innenstadt ist allgemein ein Defizit an Parkplätzen zu verzeichnen. Das Vorhandensein von privaten Stellplätzen unmittelbar auf dem Grundstück stellt bei der historischen Bebauung eine Ausnahme dar.

Öffentliche Stellplätze stehen straßenbegleitend zur Verfügung. Sie werden bewirtschaftet.

Mit der Bebauung aus den 1990er-Jahren entstanden einzelnen Gebäuden zugeordnete Tiefgaragen, die über die bauordnungsrechtlichen Vorgaben hinaus auch Kapazitäten für die freie Vermietung aufweisen (Überhang von 276 Stellplätzen [12]). Darüber hinaus werden aufgrund von Gebäudeabbrüchen entstandene Baulücken als PKW-Parkplätze genutzt. Dazu gehört auch das Grundstück der HWG, Anhalter Straße 9 b und c nördlich des Bürogebäudes. Der hier entstandene Parkplatz war als Mitarbeiterparkplatz dem ehemaligen Sitz der HWG in diesem Gebäude zugeordnet und wird nach deren Umzug an den Hansering nicht mehr benötigt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage des Dorint-Hotels von der Dorotheenstraße aus grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. In einer Entfernung von ca. 100 m liegt die Zufahrt zur

Tiefgarage des Charlottencenters. Betreiber ist die Contipark Parkgaragen GmbH (Parkangebot von DB Bahn Park, angegeben mit 472 Stellplätzen¹).

Carsharing-Angebote im Umfeld befinden sich in der Ernst-Kamieth-Straße 11 (Hauptbahnhof) sowie der Rudolf-Ernst-Weisestraße 17 (Maybachstraße) und weiter in der Prof.-Friedrich-Hoffmann-Straße (Strahlenklinik) sowie der Schimmel- bzw. Krukenbergstraße.²

Hinsichtlich der Verkehrsorganisation ist festzustellen, dass das Wohngebiet Charlottenviertel ein Teilgebiet der flächenhaften Parkraumbewirtschaftung ist. Die vorhandenen Stellflächen im Straßenraum werden von Bewohnern und Kurzzeitparkern genutzt. Bewohner mit Hauptwohnsitz erhalten über einen Bewohnerparkausweis die Berechtigung, ausgewiesene Bewohnerparkplätze zu benutzen. In einigen Straßenabschnitten des Charlottenviertels wird Kurzzeitparken (max. 3 Stunden) mit Parkschein angeboten. Die Bewirtschaftungszeit gilt für 24 Stunden/Tag an allen Wochentagen. Das Wohngebiet ist als Tempo-30-Zone beschildert.

Der Sackgassenbereich Dorotheenstraße ist als eingeschränkte Haltverbotszone gekennzeichnet. Bewohner mit Bewohnerparkausweis Charlottenviertel dürfen in den gekennzeichneten Stellflächen (10 Stück) parken. Eine Änderung der verkehrsbehördlichen Anordnung zur Beschilderung und Markierung ist durch den Vorhabenträger zum gegebenen Zeitpunkt bei der Stadt Halle (Saale), FB Sicherheit, Abteilung Straßenverkehr, Untere Verkehrsbehörde, Am Stadion 05, 06122 Halle zu beantragen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des vBP Nr. 169 sind den bestehenden Nutzungen insgesamt 20 markierte Stellplätze zugeordnet. Davon befinden sich 16 im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, die mit Entwidmung dieser Fläche eingezogen wurden. Für die Mitarbeiter des derzeit durch EDEKA betriebenen Lebensmittelmarktes gibt es innerhalb des Flurstücks der HWG zudem noch 4 Stellplätze am rückwärtigen Zugang.

Von den vorgenannten 20 Stellplätzen sind 5 Stellplätze auf der Nordseite des Wohngebäudes ausgewiesen. Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche für Mitarbeiter des angrenzenden Dorint-Hotels mit ca. 6 Stellplätzen abgegrenzt. Am Giebel des Hotels sind weitere 5 Stellplätze ohne Zuordnung markiert. Kundenparkplätze sind dem EDEKA-Markt nicht zugeordnet.

Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet wird vom überwiegenden Teil der Straßenbahnlinien (Tag: Linien 2, 4, 5, 7, 9 und 12; Nacht: Linien 2, 7 und 91) der Halleschen Verkehrs AG (HAVAG) tangiert, die in weniger als 100 m Entfernung halten. Die Haltestelle Riebeckplatz stellt einen zentralen Umsteigepunkt für den öffentlichen Personenverkehr im Stadtgebiet dar. Hier treffen die Linien zur Anbindung etlicher Stadtteile bis hin zur Überlandlinie nach Merseburg/Bad Dürrenberg aufeinander.

Darüber hinaus wird der Übergang zum Regional- und Fernverkehr hergestellt. Der Hauptbahnhof und der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) der Stadt sind in ca. 5 Minuten fußläufig zu erreichen (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m). Der Platz wird von den Einwohnern der Stadt, des Umlands sowie Bahnreisenden entsprechend hoch frequentiert.

Mit der vollständigen Umgestaltung des Riebeckplatzes zwischen 2002 und 2006 konnten auch die Bedingungen für den nicht-motorisierten Verkehr auf der unteren Ebene deutlich verbessert werden.

¹ www.contipark.de/find-parking/halle-underground-car-park-charlottencenter/

² www.Teilauto.net/carsharing.php

Das Plangebiet ist somit ausgezeichnet an das ÖPNV-Netz sowie die Fernverkehrsangebote angebunden.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet bereits gegenwärtig bebaut und genutzt ist, ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde durch das Büro Junk & Reich auf der Grundlage von Angaben der Versorger und in Abstimmung mit diesen ein koordinierter Medien- und Leitungsplan erstellt. Daraus ergeben sich zum Teil auch Anpassungen für die angrenzenden Netze, deren Umsetzung im Durchführungsvertrag verankert wurde.

Abwasser/HWS

Zur Schmutz- und Regenwasserableitung kann an das bestehende Netz angebunden werden.

In der oberen Leipziger Straße verläuft ein Mischwasserkanal DN 1000 im öffentlichen Straßenraum. Dort ist in 2 Bereichen eine Anschlussmöglichkeit für das zukünftige Gebäude vorgerichtet.

Eine weiterer Kanal befindet sich an der Dorotheenstraße im Übergangsbereich zum Dorint-Hotel (DN 300, Entwässerung in nördliche Richtung). Der Bestandskanal Dorotheenstraße (DN 500) verläuft momentan zusammen mit anderen Leitungen erdverlegt unterhalb der bestehenden Freitreppe. Er ist im Bereich der geplanten Außenanlagen zu berücksichtigen.

In der Martinstraße verläuft ebenfalls ein Bestandskanal (DN 250).

Im Verlauf des Baufeldes befinden sich momentan noch Bestandsleitungen mit unbekannter Nennweite, die im Rahmen der Baumaßnahme entfallen.

Trinkwasser/HWS

In der Dorotheenstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 250, an die angebunden werden kann.

Darüber hinaus befindet sich auf der Nordseite der Leipziger Straße innerhalb des Fußweges eine Trinkwasserleitung DN 150, die im Bereich der künftigen Baugrube zu berücksichtigen ist.

Löschwasser/ Kommune

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz. Im Umfeld stehen verschiedene Hydranten zur Verfügung

Strom/EVH

Momentan führen 2 externe Niederspannungskabel quer über das zukünftige Baufeld bis zu einem Verteilerkasten an der Grundstücksgrenze des Dorint-Hotels/Martinstraße 19. Diese Leitungen führen zukünftig über privaten Grund und sollen umverlegt werden.

Die Leitungen Strom und Infrastruktur verlaufen momentan erdverlegt unterhalb der Freitreppe Dorotheenstraße/Leipziger Str. Diese Leitungen sollen erhalten werden.

In der Leipziger Straße verläuft die städtische Straßenbeleuchtung innerhalb des zukünftigen Baufeldes. Diese muss entsprechend des neuen Gebäudeverlaufs auf Kosten des Vorhabenträgers angepasst werden.

Gas/EVH

Von der Martinstraße aus gibt es einen Gasanschluss für das Gebäude Dorotheenstraße 6 mit Weiterversorgung der Häuser 7, 8 und 9.

Derzeit besteht seitens der EVH kein kurzfristiger Maßnahmebedarf am vorhandenen Leitungsbestand.

Fernwärme/EVH

Unterhalb der Freitreppe verläuft auch die erdverlegte Hauptversorgungsleitung für Fernwärme im Schutzrohr mit einem dazugehörigen unterirdischen Bauwerk oberhalb der Treppenanlage. Von dieser Hauptleitung zweigt die Hausanschlussleitung zum vorhandenen Gebäudebestand auf dem Baugrundstück ab.

Die im Bereich eingetragenen Fernwärmeleitungen sind erdverlegt (2x Kunststoffmantelrohr / KMR bzw. 2x Casaflexleitung / CFL).

Darüber hinaus besteht eine Hausanschlussleitung, die das Objekt Dorotheenstraße 7 mit Fernwärme versorgt.

Telekommunikation

Im Planbereich verlaufen hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler Bedeutung: so in der Leipziger Straße angrenzend, in der Dorotheenstraße und der Martinstraße sowie zwei Verbindungen zwischen Dorotheenstraße und Martinstraße innerhalb der ehemals öffentlich gewidmeten Fläche sowie entlang der Giebel Martinstraße 19 und Leipziger Straße 50. Sie liegen in einer Tiefe von 0,4 m bis 1 m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden.

Die Bestandsgebäude sind mit Telekommunikationsanschlüssen von der Dorotheenstraße sowie der Martinstraße aus versorgt.

Baumaßnahmen in diesem Bereich sind seitens der Telekom nicht geplant.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Haus- und Gewerbeabfälle der Bebauung im Plangebiet erfolgt über die Dorotheenstraße. Dies betrifft auch das angrenzende Grundstück Martinstraße 19, das vom Innenhof aus einen Zugang zum Flurstück 109/2 hat, über das die Entsorgung erfolgt.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [17] liegt Halle im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Das *Landschaftsbild* der Innenstadt wird durch eine hohe Dichte und Geschlossenheit der Baumassen bestimmt. Straßen und Plätze sind versiegelt und nahezu vegetationslos. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind kaum noch vorhanden. Im Zusammenhang

mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Durch den hohen Bebauungsgrad und die vollständige Versiegelung des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig.

Der angrenzend an die Magdeburger Straße bis zum Stadtpark führende Grünzug berührt das Plangebiet nicht unmittelbar. Baumreihen befinden sich mittig der Leipziger Straße sowie auf dem anschließenden Platzbereich. Die Rückbaufläche des Hochhauses ist mit Scherrasen zwischenbegrünt.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe/-belassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt keinerlei Bedeutung. Es ist weder von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter *Tier- und Pflanzenarten* auszugehen noch liegen Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Zusammenfassend lässt sich der Standort hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung einstufen.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Saale als Bestandteil des FFH 0141 LSA Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle sowie des SPA 0021 LSA Saale-Elster-Aue südlich Halle beträgt über 800 m.

Aufgrund der Entfernung zu diesen Schutzgebieten und der dazwischenliegenden Bebauung sowie der nur unerheblichen Auswirkungen der Planung, ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete ausgeschlossen.

5.4.3 Klima/Luft

Klimatisch ist der Raum um Halle dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht. Dabei sind mehrere baustrukturell bedingte Wärmeinseln zu verzeichnen, zu denen auch das Plangebiet gehört.

5.4.4 Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wasserflächen vorhanden. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

Während der Aufschlussarbeiten zum Baugrundgutachten wurde *Grundwasser* in den Geschiebesanden der Baugrundsicht (BGS) 2 und in den Schmelzwasserkiesen der BGS 3 in einer Tiefe von ca. 4,95 bis 9,20 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen.

Nach Beendigung der Bohrarbeiten wurde ein Ruhewasserstand in einer Tiefe von ca. 4,95 bis 9,10 m unter GOK, d.h. im Niveau von ca. 100,19 bis 99,18 m NHN eingemessen. Teilweise lag leicht gespanntes Grundwasser mit einer Druckhöhe von max. ca. 0,60 m vor.

In der Grundwassermessstelle Hy HAL 40/98, die ca. 275 m nördlich des Standortes an der Ecke Anhalter Straße / Magdeburger Straße liegt, wurden Grundwasserstände im Zeitraum vom 3. November 1998 bis 22. Oktober 2013 im Niveau von 98,31 bis 101,34 m NHN eingemessen.

Damit liegt der höchste in diesem Zeitraum gemessene Grundwasserstand ca. 1,15 m über den erkundungsaktuell ermittelten Grundwasserständen. Als relativ sicherer Bemessungswasserstand kann daraus ein HGW von ca. 102,0 m NHN abgeleitet werden, d.h. zur Leipziger Straße ca. 3 m, zur Dorotheenstraße ca. 7 m unter Gelände.

5.4.5 Topografie

Das Gelände innerhalb des Charlottenviertels steigt in nordöstliche Richtung an.

Demzufolge weisen auch die das Quartier begrenzenden öffentlichen Verkehrsräume einen deutlichen Höhenversatz auf. Während die Leipziger Straße an der Südostecke des Plangebietes mit 105,00 m ü. NHN ihren höchsten Punkt erreicht (sie steigt dabei im Gebiet noch 0,50 m an), liegt die Dorotheenstraße bei ca. 109,00 m. Dazwischen verläuft die Martinstraße. Die Höhenunterschiede im unmittelbaren Umfeld werden jeweils durch Treppenanlagen überwunden. Die Rückbaufläche des Hochhauses ist abgeböschet. Vor dem LISA befinden sich ebenfalls Treppenanlagen. Zwischen Magdeburger Straße und Riebeckplatz gleicht eine Rampe die Höhendifferenz aus.

5.4.6 Boden/Baugrund/Altlasten

Von dem Vorhaben ist kein natürlich gewachsener Boden betroffen. Die *Bodenfunktionen* wie Ertrags- und Biotopbildung, aber auch die Austauschprozesse, wie Versickerung, Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung sind durch die bisherige hochgradige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung bereits im Bestand stark gestört bzw. unterbrochen.

Das vorliegende Geotechnische Gutachten [13] kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Baufeld wurden Auffüllungen mit bis zu 5,5 m Mächtigkeit aufgeschlossen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bauschutt zur Verfüllung von Altkellern sowie auch im Untergrund verbliebene, stahlbewehrte Betonfundamente. In den Auffüllungen wurden weiterhin Fremdbestandteile in Form von Ziegel-, Beton- und Mörtelresten sowie Schlacke und Asche festgestellt, welche organoleptisch nicht auffällig waren.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (z. B. durch Subrosion) sind nicht zu erwarten. Dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt liegen für den Planungsbereich auch keine Hinweise auf umgegangenen Altbergbau vor. Bezüglich einer Bebauung des Standortes werden aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken gesehen.

Für den unmittelbaren Standortbereich sind neben den Auffüllungen Geschiebemergel mit Geschiebesanden, lokal begrenzt Bänderschluft sowie Schmelzwasserkiese und der „Braunkohlenkomplex“ im Liegenden ingenieurgeologisch relevant.

Die gründungsrelevante Baugrundsicht (BGS 2) bildet eine Wechsellagerung von stark sandigem Geschiebemergel und stark schluffigen Geschiebesanden mit einer Mächtigkeit von ca. 2,8 m bis 7,2 m.

An der Basis des Geschiebemergels wurde in allen Aufschlüssen Schmelzwasserkies (BGS 3) mit einer Mächtigkeit von ca. 0,1 bis 1,3 m erkundet, in den teils Geschiebemergel- und tertiäre Kohleton-Schollen eingelagert sind.

In einer Tiefe von ca. 6,0 bis 10,9 m unter GOK erfolgt ein relativ scharfer und markanter Übergang der pleistozänen Ablagerungen zum tertiären Braunkohlenkomplex (BGS 4).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt (*siehe dazu auch Pkt. 8.3*).

5.4.7 Erholung

Eine naturbezogene *Erholungsfunktion* weist weder das Plangebiet noch das unmittelbar angrenzende Umfeld auf. In einer Entfernung von ca. 300 m beginnt der Stadtpark.

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass diese ausnahmslos einer starken Vorbelastung unterliegen.

5.5 Immissionen

5.5.1 Schallbelastungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte müssen Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um eine Ersatzbebauung entsprechend der historisch gewachsenen städtebaulichen Situation sowie der Vornutzung handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Am Standort ist bereits eine erhebliche Vorbelastung zu verzeichnen, die hauptsächlich auf das hohe Verkehrsaufkommen der unmittelbar angrenzenden Verkehrsnetze (Knotenpunkt der Hauptverkehrsstraßen, Stadtbahn sowie DB-Knoten) zurückzuführen ist.

Hinsichtlich der derzeitigen Situation ist festzustellen, dass sich die Lärmimmissionen hauptsächlich aus dem Straßennetz ergeben, die überwiegend ungehindert auf den Standort einwirken. Hier kommt es besonders an der Südostecke des Plangebietes zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete in den Tages- und Nachtstunden. Diese werden hauptsächlich durch das Verkehrsaufkommen der Magdeburger Straße, Volkmannstraße, Riebeckplatz aber auch der Frankestraße verursacht. Hinzu kommt die Belastung durch den Bahnknotenpunkt der DB. Für diesen ist ein Ausbau vorgesehen, für den ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Daraus ergibt sich, insbesondere in den Nachtstunden, eine weitere Erhöhung der Vorbelastung, die ebenfalls zu berücksichtigen ist. Die Straßenbahn spielt nur eine untergeordnete Rolle

Die gewerbliche Nutzung im Umfeld betreffend, ergibt sich im Bestand eine Vorbelastung hauptsächlich aus der angrenzenden Klimaanlage des Dorint-Hotels (*vgl. auch Pkt. 8.1.5*).

Begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [15] und in die Planung eingestellt (*siehe dazu Pkt. 8.1.5*).

6. Planungskonzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt die im Auftrag der HWG als Vorhabenträger erarbeitete Vorplanung der Architekten Junk & Reich Planungsgesellschaft mbH aus Weimar zu Grunde, die im Ergebnis eines Wettbewerbes mit geringfügigen Anpassungen fortgeschrieben wurde. Stand der Planung ist März 2014.

Mit der neuen Bebauung soll ein Übergang zwischen der Kleinteiligkeit der Altstadt in ihrer gewachsenen Struktur zum Maßstab des Riebeckplatzes geschaffen werden. Zu Letzterem ist mit der Eckbebauung am Zugang zur Innenstadt ein städtebaulicher Akzent zu setzen (vgl. dazu auch Pkt. 4.1.8).

Die Stadtreparatur innerhalb des Erhaltungsgebietes „Obere Leipziger Straße“ bzw. des Charlottenviertels erfolgt durch eine konsequente Blockrandbebauung mit Fortsetzung der Baufluchten a) der historischen Leipziger Straße, b) einer (teilweisen) Wiederaufnahme der Martinstraße sowie c) der in den 1990er Jahren neu entstandenen Bebauung Dorotheenstraße. Die Aufnahme historischer Fluchten, Höhen und Kanten erfolgt in Kombination mit einer Neuinterpretation der städtebaulichen Ansätze der 1960er Jahre.

Der geplante Baukörper setzt sich wie im Bestand aus zwei Grundbausteinen zusammen: einem überwiegend gewerblich genutzten Teil mit einem jeweils niveaugleichen Zugang von der Leipziger Straße (Ebene 0) sowie von der Dorotheenstraße (Ebene 1) sowie darüber liegenden Wohnungen.

Das Gebäude ist in seiner Höhenentwicklung gestaffelt und hat bis zu 10 Geschosse. Mit seiner maximalen Höhe orientiert es sich an der Randbebauung des Riebeckplatzes, bleibt jedoch hinter der Bebauung des LISA sowie des Gebäuderiegels an der Magdeburger Straße 36/38 zurück.

Die Gebäudeübergänge in der Leipziger Straße, der Dorotheenstraße sowie der Martinstraße nehmen die Trauf- u. Geschosshöhen sowie horizontale Gliederungselemente der angrenzenden Bebauung auf. Die Höhenstaffelung innerhalb des neuen Gebäudes erfolgt in Anlehnung an die vorgefundenen Stadtstrukturen und das Geländeniveau [16].

Der Hauptzugang und damit die „Adresse“ sowohl für die Wohnungen als auch für die Verkaufsflächen befinden sich an der Leipziger Straße. Die Martinstraße erhält einen fußläufigen Durchstich zur Dorotheenstraße und damit eine deutliche Aufwertung. Der Höhenunterschied wird wie im Bestand durch Treppen überbrückt.

Niveaugleich mit der Leipziger Straße (Ebene 0) sind der Kundenbereich des Lebensmittelmarktes (Verkaufsfläche ca. 740 m²) sowie an der Ecke zur Dorotheenstraße ein Bäcker mit Café geplant. Der rückwärtige, unter dem Geländeniveau liegende Teil nimmt neben den Lagerflächen Technikräume auf.

In Ebene 1 sind neben Loftwohnungen eine Begegnungsstätte für die Bewohner des Hauses, Personal- und Büroräume und die Anlieferzone des Marktes sowie weitere Nebenräume (u. a. zum Abstellen von Fahrrädern) vorgesehen. An der Durchfahrt zum Hof befinden sich Müllstellplätze. Für den Fall, dass sich in der unteren Ebene entweder ein Nahversorger ansiedelt, der keine Büroräume benötigt oder aber kleinere Läden, können in der Ebene 1 auch andere Büronutzungen oder dem Wohnen dienende Dienstleistungen, wie z.B. eine Physiotherapie, untergebracht werden.

Die darüber liegenden Wohnungen werden durch rückwärtige Laubengänge erschlossen und erhalten Loggien zur Dorotheen- bzw. Martinstraße. Auf Ebene 6 ist eine gemeinsam zu nutzende Dachterrasse mit Blick auf die Altstadt geplant.

Die nach aktuellem Stand 89 Wohnungen mit überwiegend 2 Räumen werden schwellenfrei ausgeführt und entsprechen zum überwiegenden Teil (80 %) den Anforderungen für altersgerechte und barrierefreie Wohnungen. Mit der zunehmenden Alterung der

Bevölkerung besteht in diesem Segment eine steigende Nachfrage. Als Standorte eignen sich dafür besonders innerstädtische Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung und im nahen Umfeld angesiedelten Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen. So bieten diese im Gegensatz zu Randlagen gute Voraussetzungen für eine soziale Integration. Außerdem spielen auch Erholungsmöglichkeiten im Umfeld (in diesem Falle der Stadtpark) eine wichtige Rolle.

Die Tragstruktur des Gebäudes wird in monolithischer Stahlbeton- bzw. Stahlverbundbauweise errichtet. Die nicht tragenden Wände im Inneren der tragenden 7 m-Rasterstruktur werden als Trockenbauwände ausgebildet.

Als Ergänzung werden in die vorgefertigten Stahlbetonskelettelemente im Außenfassadenbereich hochgedämmte Sandwichkonstruktionen eingebracht. Gestalterisch erhalten diese einen hinterlüfteten Wetterschutz aus Metallpaneelen.

Das konstruktive System des Gebäudes ist so flexibel, dass sich jeweils zwei Wohnungen bei Bedarf zusammenlegen lassen, ebenso wäre eine Unterteilung der Verkaufsfläche in einzelne Läden möglich. Die Nutzung der Ebene 1 könnte anstelle der im Moment vorgesehenen Loftwohnungen z. B. auch für Büros, freie Berufe o. ä. erfolgen.

Die auf dem Wettbewerbsergebnis basierende Planung sieht eine parallel laufende Freitreppe zwischen Dorotheenstraße und Riebeckplatz vor. Die Fläche der Treppe liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vB-Plans. Der Vorhabenträger beabsichtigt im Hinblick auf das Wettbewerbsergebnis die Errichtung dieser Treppe, da sie der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des direkten Umfeldes des Bauvorhabens dient.

Mit der beabsichtigten Nutzungsmischung wird der Darstellung im FNP entsprochen und sowohl die Wohnfunktion innerhalb des Charlottenviertels als auch die Versorgungsfunktion gestärkt. Mit den beabsichtigten Festsetzungen zur Verkaufsfläche soll erreicht werden, dass die Entwicklung im Plangebiet im Einklang mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt erfolgt.

Die Ersatzbebauung des Standorts und damit zentraler, entsprechend infrastrukturell ausgestatteter Flächen im Stadtgebiet entspricht den Grundsätzen des Bodenschutzes und einer flächensparenden siedlungsstrukturellen Entwicklung.

Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Stadtreparatur innerhalb des Sanierungs- bzw. Erhaltungsgebietes sowie des Charlottenviertels, dessen Anbindung an den Riebeckplatz verbessert wird.

Die Fläche für die in der Städtebauwerkstatt zum Leitbild Riebeckplatz vom Juni/Juli 2014 empfohlene Einordnung eines Bürogebäudes wird freigehalten. Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht keine architektonische Konkurrenzsituation. Es bleibt zum Riebeckplatz hinter den Grenzen der zu ersetzenden Bebauung zurück.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Regelungen zu treffen, die die Umsetzung des beschriebenen Vorhabens ermöglichen und gleichzeitig den städtebaulich vertretbaren Rahmen vorgeben. Festsetzungen werden hinsichtlich der Baumasse (Höhe in Verbindung mit der überbaubaren Fläche) erforderlich. Der Baukörper ist so zu begrenzen, dass die beabsichtigte Wirkung für die angrenzenden Straßen- und Platzräume erreicht wird und gleichzeitig von der Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft ausgehen.

Gegenstand des Rechtsplans sind insbesondere folgende Regelungen, die zum Teil unmittelbar auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug nehmen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird vorhabenbezogen die Festsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses getroffen. Für die beiden unteren Ebenen (Leipziger- und Dorotheenstraße) werden überwiegend Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie sowie Büro und Geschäftsräume bestimmt, in Ebene 1 auch Wohnungen mit Begegnungsstätte. Ab der Ebene 2 werden Wohnungen sowie zugeordnete Gemeinschaftsräume festgesetzt. Damit bleibt das Vorhaben für ergänzende Nutzungen bis zu einem gewissen Grad flexibel. Das bezieht sich auf die Anzahl und Größe der Wohnungen, die Ansiedlung von Büro- und Geschäftsräumen sowie die Größe der Verkaufsflächen. Für Letztere ist entscheidend, dass die zulässigen Nutzungen den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes entsprechen.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet jeweils konkrete Regelungen im Hinblick auf die zur tatsächlichen Umsetzung kommende Nutzungsmischung.

Des Weiteren wird eine geschlossene Bebauung auf der vorderen (zum Teil neu zu bildenden) Grundstücksgrenze festgesetzt. Das betrifft sowohl die zu verlängernden Baufluchten der Leipziger Straße, der Charlottenstraße als auch der Martinstraße. Dem gestaffelten Baukörper soll durch die Festsetzung verschiedener maximal zulässiger Gebäudeoberkanten entsprochen werden, die im Einzelnen aus dem Bebauungszusammenhang hergeleitet, entsprechend begründet und in ihren Auswirkungen auf die Nachbarschaft betrachtet werden.

Anstelle einer Grundflächenzahl nach BauNVO wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Obergrenze für die mit Gebäuden zu überbauende Fläche bestimmt.

Darüber hinaus sind von der Bauordnung abweichende Regelungen zur Tiefe der Abstandsflächen erforderlich.

6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Durch den hohen Bebauungsgrad und die vollständige Versiegelung des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig.

Der angrenzend an die Magdeburger Straße bis zum Stadtpark führende Grünzug berührt das Plangebiet nicht unmittelbar. Baumreihen befinden sich mittig der Leipziger Straße sowie auf dem anschließenden Platz.

Der Wettbewerbsentwurf sieht u. a. eine parallel laufende Freitreppe zwischen Dorotheenstraße und Riebeckplatz vor. Die nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnete Freitreppe ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des vB-Plans, wird jedoch als gesondertes Vorhaben durch den Eigentümer des Grundstücks zeitnah mit dem Bauvorhaben realisiert. Darüber hinaus erfolgt eine geringfügige Anpassung der gestalteten Freiräume Leipziger Straße/Riebeckplatz sowie eine Neustrukturierung und Aufwertung im Bereich der Dorotheenstraße/Martinstraße. Die Anpassungen stehen in ursächlichem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, bzw. werden durch dieses bedingt. Die Änderung der Flächennutzung und die Errichtung des Neubaukörpers in der Straßenflucht der Dorotheenstraße macht die Anpassung der öffentlichen Gehwegbereiche zwingend erforderlich. Die Aufnahme der Bauflucht der Leipziger Straße mit dem Neubaukörper bedingt eine Begradigung des Straßenverlaufs und erfordert eine Neuordnung der Gehwegoberflächen sowie Nebenanlagen, die gestalterisch bislang dem bisherigen Straßenverlauf der Leipziger Straße folgten. Durch die Beschränkung des Geltungsbereichs auf den eigentlichen Baukörper sind angrenzende Freiflächen nicht Inhalt der Festsetzungen. Der Durchführungsvertrag trifft, auch in Abhängigkeit von angrenzenden Entwicklungen, Regelungen zur erforderlichen Abstimmung und Umsetzung der künftigen Freianlagenplanung.

Innerhalb des Plangebietes ist die Einordnung von Dachgärten mit Terrassenflächen als Aufenthaltsbereiche sowie Hochbeeten mit einer Begrünung zur Gliederung und Abschirmung der Terrassen vorgesehen. Weitere Dachflächen werden extensiv begrünt. Diese stellen ein Gegengewicht zur vollständigen Versiegelung des Grundstücks dar und bilden gleichzeitig wohnungsnah Aufenthaltsräume im „rückwärtigen“, lärmabgewandten Bereich.

6.3 Verkehrskonzept

6.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz ist wie im Bestand über die Dorotheenstraße und die Anhalter Straße zu sichern (vgl. dazu Pkt. 5.3.2). Das angrenzende Netz ist leistungsfähig ausgebaut und nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte Verkehrsaufkommen aufzunehmen [9].

Sowohl die Anfahrt der Parkplätze im Gebiet als auch die Andienung des Marktes erfolgt über die Dorotheenstraße (Ebene 1). 12 private Bewohnerstellplätze werden im Nordwesten des Plangebietes (Innenhof i. V. m. Dorint-Hotel bzw. Martinstraße 19) untergebracht. Die Flächen werden im Bestand bereits zu diesem Zweck genutzt. Im nördlichen Gebäudeflügel ist in Ebene 1 eine Durchfahrt vorgesehen (siehe. dazu auch Pkt. 6.3.3).

Die sich anschließende Anlieferung für den Einkaufsmarkt nördlich des Durchgangs Martinstraße wird vollständig umbaut und kann rückwärts angefahren werden. Damit verringern sich die mit dem Be- und Entladen verbundenen Lärmbelastungen für die Anwohner im Umfeld deutlich. Der Warentransport erfolgt über Aufzug in die Ebene 0.

Die Möglichkeit zum Wenden für Kraftfahrzeuge in der Dorotheenstraße besteht nach wie vor am Giebel des Bürogebäudes (für LKW, Feuerwehr und Müllfahrzeuge durch Rangieren). Hier entsteht keine Verschlechterung. Bei der Abgrenzung der Verkehrsarten zueinander bzw. der sich daraus ergebenden Befestigung werden mit dem Rückbau/Neubau Anpassungen erforderlich.

Die ausreichende Fläche für Rangier- und Wendemanöver ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren mittels Schleppkurvendarstellung nachzuweisen.

Die (künftige) öffentliche Straßenverkehrsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Daher werden im Rechtsplan keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet über den Geltungsbereich des vBP Nr. 169 hinaus lediglich einen Anpassungsbereich ab.

Die verbleibenden Verkehrsflächen sind in ihrer Funktion und Gestaltung an die neuen Gebäudefluchten anzupassen.

6.3.2 Fußgänger und Radverkehr

Auch die öffentlichen Gehwege verlaufen nicht durch das Plangebiet, sondern tangieren es lediglich. Der Fußweg auf der Westseite der Dorotheenstraße wird künftig in gleicher Breite bis zum Durchgang Martinstraße bzw. bis zur angrenzenden Treppenanlage fortgeführt. Durch die Trennung der Verkehrsarten wird in diesem Bereich die Sicherheit erhöht.

Für die Fußgängerzone der Leipziger Straße wird eine Anpassung des künftig wieder schmaleren Straßenraumes erforderlich, der sich an die historische Bauflucht anlehnt. Das betrifft auch den Belag im Übergang zum Riebeckplatz. Dazu wurde durch den Vorhabenträger ein Gestaltungskonzept vorgelegt.

Der private Durchgang Martinstraße ist über ein öffentliches Geh-Recht zu sichern, das heißt, die Fläche wird nicht öffentlich gewidmet. Es ist jedoch sicherzustellen, dass der

Durchgang jederzeit gewährleistet ist. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag verankert.

Für den Radverkehr kommen die unmittelbar angrenzenden Flächen aufgrund der Höhendifferenzen nur bedingt in Frage.

Auch für die vorgenannten Anpassungen trifft der Durchführungsvertrag konkrete Regelungen, die auch eine ausreichende Flexibilität in Verbindung mit angrenzenden Baumaßnahmen zulassen.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Pkw-Stellplätze

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung deren Bestandteil auch der ruhende Verkehr ist, welcher durch das Vorhaben verursacht wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB besteht im Bebauungsplan die Möglichkeit, Flächen für die Anlage von Stellplätzen festzusetzen. Die Anzahl der von der zulässigen Nutzungsart ausgehenden Stellplätze kann jedoch nicht über das Planungsrecht geregelt werden, sondern wird im nachgelagerten Verfahren nach der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) festgelegt.

Prinzipiell ist zunächst davon auszugehen, dass die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind. § 48 der BauO LSA besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...

Die Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) [18], als Satzung im Sinne des § 85 BauO LSA, bestimmt in Anlage 2 für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 notwendige Stellplätze je Wohnung, für Gebäude mit Altenwohnungen 0,5 Stellplätze je Wohnung. Bei 89 Wohnungen würde das zwischen 45 und 135 Stellplätzen entsprechen. Geht man von einem Anteil von 80 % altersgerechtem Wohnraum und damit 71 Wohnungen aus, würde der Bedarf bei mindestens 54 maximal bei 63 Stellplätzen liegen. Für Verkaufsstätten (nicht großflächig) ist je 30 – 40 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz zu schaffen, d.h. bei maximal 800 m² Verkaufsfläche zwischen 20 und 27 Stellplätzen.

Daraus würden sich bei 80 % altersgerechtem Wohnraum und 800 m² Verkaufsfläche in der Summe zwischen 74 und 90 notwendige Stellplätze ergeben. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse bei sehr guter Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Personennahverkehr kann von einem Stellplatzbedarf des Vorhabens von 74 Stellplätzen ausgegangen werden, von denen auf dem Vorhabengrundstück 14 Stellplätze errichtet werden sollen. Es ergibt sich ein Defizit von 60 Stellplätzen. Gemäß § 4 der Stellplatzsatzung kann die Bauaufsichtsbehörde unter den Voraussetzungen des § 66 BauO LSA Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zulassen. D.h. die Beurteilung des konkreten Stellplatznachweises zum Bauvorhaben kann nur im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Prinzipiell kann der Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Halle auch durch Zahlung von Ablösebeträgen erfolgen. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des gemäß Stellplatzsatzung mit Zone II gekennzeichneten Bereiches „Erweiterte nördliche Innenstadt“, in dem die Ablösung der Stellplatzverpflichtung grundsätzlich möglich ist.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist dagegen zu beurteilen, ob trotz des mit dem Vorhaben einhergehenden Stellplatzdefizites eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet, inkl. umliegender Quartiere (Charlottenviertel), gewährleistet ist. Als Argumente, die die besondere örtliche Situation beschreiben, sind zu nennen:

- Das Vorhaben ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angebunden (*vgl. dazu auch Pkt. 5.3.2*).
- Für die Wohnnutzung kann als Argument angeführt werden, dass im Umfeld fußläufig neben Verkaufs- auch alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen erreichbar sind, das betrifft mit dem nördlich gelegenen Stadtpark auch öffentliche Erholungsräume.
- Für den Einzelhandel ist festzustellen, dass dem aktuell am Standort existenten Nahversorger derzeit keine Kundenparkplätze zugeordnet sind. Die Kundschaft besteht überwiegend aus Laufkundschaft, wie das auch an anderen innerstädtischen Standorten, etwa am Hallmarkt oder in der Großen Ulrichstraße der Fall ist. Sollten einzelne Läden eingeordnet werden, die bevorzugt im Zusammenhang mit den angrenzenden Geschäften in der Leipziger Straße (Fußgängerzone) aufgesucht werden, kommt dies noch klarer zum Ausdruck. Dem Markt wären für autoorientierte Kunden andere, besser erreichbare Standorte im Umfeld deutlich vorzuziehen.
- Öffentliche Stellplätze für die Fußgängerzone finden sich u.a. in verschiedenen Parkhäusern im Umfeld.
- Es wurden zum Nachweis weiterer notwendiger Stellplätze verschiedene Möglichkeiten im Umfeld geprüft. Dies stellt sich jedoch aufgrund der Lage in der dicht bebauten Innenstadt als außerordentlich schwierig dar. In der Nähe befinden sich weitere Grundstücke der HWG, die (anteilig) als Parkplatz hergerichtet werden könnten. Diese Flächen in überwiegend exponierter Lage – wie die angrenzende Rückbaufläche des ehemaligen Hochhauses Riebeckplatz 10 oder die Baulücke in der Anhalter Straße 2 - stellen jedoch gleichzeitig ein wichtiges städtebauliches Potential, u.a. für die mittelfristige Gestaltung des Nordwestquadranten des Riebeckplatzes, dar und kommen daher aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage.
- Das Standortkonzept orientiert bewusst auf das innerstädtische Wohnen an der Fußgängerzone, es bedient sich dabei neuester Trends wie Carsharing und leistet so u.a. auch einen Beitrag zur ökologischen Stadtentwicklung. Das Wohnangebot richtet sich vor allem an Menschen, die bewusst auf einen eigenen PKW verzichten und denen die fußläufige Verbindung zum Bahnhof als Standortvorteil wichtiger ist.
- Es wurde im Rahmen der Vorplanung zum Bauvorhaben die Einordnung von Garagengeschossen bzw. einer Tiefgarage am Standort geprüft. Aufgrund der Einbindung in das öffentliche Straßennetz wäre eine Zufahrt nur von der Dorotheenstraße aus möglich. Sie stellt sich u. a. aufgrund der begrenzten Fläche, der einzubeziehenden Anlieferung des Nahversorgers sowie des Höhenversatzes zur Leipziger Straße als sehr problematisch dar und ist auch im Hinblick auf den Baugrund kompliziert. Die in diesem Zusammenhang möglichen Stellplätze würden in keinem Verhältnis zu den zu ihrer Herstellung erforderlichen Aufwendungen stehen. Die Anbindung einer Tiefgarage über die Leipziger Straße ist nicht möglich, da es sich hier um eine Fußgängerzone handelt.
- Bei Bedarf stehen im Umfeld Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung (wie in der Tiefgarage des Charlottencenters).

- Der Einzugsbereich des Nahversorgers besteht, wie bereits im Bestand, aus den umliegenden Wohnquartieren sowie der Laufkundschaft der stark frequentierten Fußgängerzone Leipziger Straße.

In der Summe sprechen die vorgenannten Argumente dafür, dass das Vorhaben auch bei einem ggf. bestehenden Stellplatzdefizit von 60 Stellplätzen als städtebaulich vertretbar anzusehen ist. Bedenken gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bestehen daher nicht.

Die Empfehlung der Polizeidirektion, aufgrund des allgemeinen Defizits an Stellplätzen in der Innenstadt eine optimierte Lösung für den ruhenden Verkehr zu suchen, wird aufgegriffen. Für das Gesamtquartier soll eine optimalere Ausnutzung bestehender Kapazitäten, auf öffentlichen und privaten Flächen geprüft werden, wie auch alternative Mobilitätskonzepte, z.B. Car Sharing Konzepte, was auch durch den Vorhabenträger innerhalb des Bauprojektes selbst angestrebt wird.

Fahrradstellplätze

Mit der Planung werden in der Ebene 1 für die Bewohner etwa 80 Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt. In diesem Rahmen ist es auch möglich, einen der Räume von außen öffentlich zugänglich zu gestalten. Darüber hinaus sind in der Leipziger Straße im öffentlichen Straßenraum frei zugängliche Stellplätze für den Nahversorger vorgesehen. Die Fahrradbügel können vor dem Gebäude parallel zur Fassade bzw. östlich angrenzend in Verbindung mit der geplanten Freitreppe untergebracht werden. Der Durchführungsvertrag regelt die Umsetzung.

Die mit dem Vorhaben geplanten Fahrradabstellplätze gehen deutlich über das übliche Maß hinaus. Das überdurchschnittlich hohe Angebot ergibt sich daraus, dass besonders auf Mieter ohne eigenen PKW orientiert wird.

Durch die Bereitstellung von Ladestationen für E-Bikes soll seitens des Vorhabenträgers die Mobilität ohne PKW auch bei altersgerechtem Wohnen zusätzlich unterstützt werden.

Der Allgemeine Deutsche Fahrrad-Club (ADFC) befürwortet die bewusst zahlreich geplanten Anlagen. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass die Qualität und die Barrierefreiheit nicht eingeschränkt werden dürfen, da es dadurch zu einer geringeren Akzeptanz der Anlagen kommen kann. Dem Hinweis wird mit Umsetzung der Planung gefolgt.

6.4 Stadttechnische Erschließung

Der Standort wird auch künftig über die unter Punkt 5.3.3 beschriebenen Netze erschlossen. Im Rahmen der Vorplanung gab es bereits Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen. Der koordinierte Leitungsplan wird laufend fortgeschrieben. In die folgenden Ausführungen wurden die Hinweise aus der Beteiligung der zuständigen Unternehmen zum vBP übernommen.

6.4.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz. Der vorhandene Trinkwasseranschluss in der Dorotheenstraße ist auch zukünftig zu nutzen. Die Trinkwassereinspeisung ist über die Technikzentrale in Ebene 0 vorgesehen. Sollte darüber hinaus noch ein weiterer Trinkwasseranschluss erforderlich werden, ist dieser mit

der Abt. Anschlusswesen der SWH abzustimmen und durch den Anschlussnehmer zu finanzieren.

Die Löschwasserversorgung hat unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Bei gleichzeitiger Benutzung der Hydranten im Umfeld steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung.

6.4.2 Entwässerung

Die Schmutz- und Regenwasserableitung ist über das bestehende Leitungsnetz in der Leipziger Straße, der Martinstraße sowie der Dorotheenstraße vorgesehen.

Der Übergabepunkt liegt jeweils 1 m außerhalb des Gebäudes.

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist der Mischwasserkanal DN 1000 in der Leipziger Straße zu nutzen. Eine Rückhaltung des Regenwassers ist dabei nicht vorzusehen. Die Einleitmengen dürfen die Bestandsmengen nicht überschreiten.

Das anfallende Schmutzwasser kann ohne Beschränkungen in den Mischwasserkanal DN 1000 in der Leipziger Straße eingeleitet werden. Zur abwassertechnischen Entsorgung sind die bereits vorhandenen beiden Grundstücksanschlusskanäle in der Leipziger Straße auch weiterhin zu nutzen.

Der im Bereich der Freitreppe bestehende Mischwasserkanal ist bei der Neugestaltung der Außenanlagen nicht zu überbauen und während der Bautätigkeit entsprechend zu sichern.

6.4.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Die Versorgung mit Elektroenergie im B-Plan Bereich ist möglich. Der im Umfeld vorhandene Anlagenbestand ist in das Baukonzept einzubeziehen bzw. zu sichern. Die zukünftige Versorgung ist konzeptionell im Rahmen des B-Planes einzuordnen. Hierzu sollten notwendige Abstimmungen erfolgen.

Für die Baufeldfreimachung sind 0,4-kV-Kabel umzuverlegen. Grundsätzlich sind alle Leitungsbestände, auch im Randbereich des Geltungsbereiches zu beachten und zu sichern.

Die Hauseinführung ist im UG, Bereich Dorotheenstraße geplant und gemäß bestehendem Leitungsverlauf dort möglich. Momentan wird von Überdeckungen von 0,60 m (Fußwege) und 0,80 m (Straßen) ausgegangen.

In der Ebene 0 ist ein Hausanschlussraum vorgesehen, in dem der Hausanschlusskasten der EVH, der Anschlusspunkt der Telekom AG und ggf. der Hausübergabepunkt eines Kabelnetzbetreibers errichtet werden.

Zudem wird eine Eigenstromversorgung gewährleistet (Notlichtanlage, Netzersatzanlage zum Betrieb des Feuerwehraufzugs).

Die SHS Energiedienste GmbH weist darauf hin, dass bei Querung und Näherung der Straßenbeleuchtungskabel bis zur Kabelfindung Handschachtung vorzusehen sowie das Kabel in der Baugrube zu sichern ist. Die Kabel dürfen nicht überbaut werden. Die Standsicherheit der Maste muss gewährleistet sein.

Fernwärme

Die heiztechnische Versorgung des geplanten Gebäudes ist über einen Fernwärmeanschluss vorgesehen. Es ist beabsichtigt, die bestehende Hausanschlussleitung

umzuverlegen und in die neue Fernwärmeübergabestation im UG einzuführen (indirekte Fernwärmestation mit Warmwasseraufbereitung).

Eine Überbauung der vorhandenen Fernwärmeleitungen ist auszuschließen. Gegebenenfalls ist ein Rückbau der Casaflexleitung erforderlich.

Bei Näherungen unter 1,0 m zur Außenkante von Fernwärmeleitungen sind spezielle Sicherungsmaßnahmen und unter 0,6 m statische Bewertungen, die kostenpflichtig sind, erforderlich. Die Handlungshinweise in der Richtlinie zum Schutz der Versorgungsleitungen sind ausdrücklich zu beachten.

Mindestabstände und maximale Aufgrabelängen bei Leitungsquerungen sind einzuhalten. Querungen im Bereich von FW-Muffen müssen in einem Abstand von 0,4 m erfolgen.

Zur Durchführung von Reparaturarbeiten an den Fernwärmeanlagen ist ein ständiger Zugang zu gewährleisten. Straßenkappen dürfen nicht überstellt werden.

Die vorhandenen Leitungen und Bauwerke müssen während der gesamten Bauaktivitäten (Abbruch und Neubau) ggf. besonders gegen Einwirkungen aus dem Baugeschehen geschützt werden. Diese Schutzmaßnahmen sind im Einzelnen abzustimmen. Das gilt grundsätzlich für den gesamten Leitungsbestand auch im Straßenzug Leipziger Straße.

Die Hausanschlussleitung für das Objekt Dorotheenstraße 7 muss rechtzeitig vor Beginn des Rückbaus an einer noch zu fixierenden Stelle getrennt werden und kann in Abhängigkeit von der angemeldeten Anschlussleistung eventuell als Teil des Neuanschlusses Fernwärme weitergenutzt werden.

Gas

Ein Gasanschluss für den Neubau ist nicht beabsichtigt.

Der Anschluss der Bestandsbebauung innerhalb der Martinstraße muss rechtzeitig vor Abrissbeginn getrennt bzw. zurückgebaut werden.

Der Leitungsbestand ist gemäß der Weisung „Schutz der Versorgungsleitungen der Energieversorgung Halle Netz GmbH“ zu sichern.

6.4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen Netz telekommunikationstechnisch versorgt.

Die Telekom weist darauf hin, dass die Planung so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen ist, dass die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Der Betrieb der Telekommunikationslinien ist jederzeit zu gewährleisten. Können die Schutzabstände entsprechend der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 0845, Teil 1 und DIN 0228 Teil 1 - 4 b nicht eingehalten werden, sind - in Abstimmung mit der Telekom - entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen. Diese gehen ebenso wie ggf. notwendige Umverlegungen zu Lasten des Bauherren.

Bei Änderungen an den Telekommunikationslinien ist es erforderlich, die Telekom Deutschland GmbH rechtzeitig einzubeziehen, um notwendige Maßnahmen abstimmen zu können.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Störfall) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die

Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

6.4.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer anfallender Abfälle verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen. Die Stadt Halle ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in ihrem Gebiet andienpflichtigen, zur Beseitigung anfallenden Abfälle zu entsorgen.

Das Entsorgungskonzept für das künftige Gebäude sieht Räume zur Aufstellung für Restmüllbehälter an der Anlieferung des Nahversorgers bzw. am Durchgang zum Hof vor.

Die Entsorgung der Abfallbehälter des angrenzenden Grundstücks Martinstraße 19 erfolgt derzeit über die Fläche zwischen Kaufhalle und Dorint-Hotel. Dies wird auch künftig durch die Eintragung eines Wegrechtes zugunsten der Nachbarn sichergestellt.

6.5 Planungsalternativen

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für die umzusetzende Planung nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Ersatzbebauung mit weitgehend gleichbleibenden Funktionen, die sich in das Umfeld einfügen.

Mit der Planung wird eine Stadtreparatur betrieben und das gründerzeitliche Quartier unter Aufnahme angrenzender Höhen und Baufluchten wieder geschlossen.

Unter diesem Gesichtspunkt stellt die Sanierung der vorhandenen Bausubstanz keine Alternative dar. Diese würde zu keiner Verbesserung der städtebaulichen Struktur führen. Im Gegenteil: der Missstand würde sich verfestigen.

Durch das Vorhaben werden an einer prägnanten Stelle im Stadtgebiet ungeordnete Flächen beseitigt. Die Verbindung Charlottenviertel – Riebeckplatz wird verbessert und aufgewertet. Die Neubebauung stellt eine Bereicherung des städtebaulichen Umfeldes dar und kann gleichzeitig ein Impulsgeber für weitere Sanierungsmaßnahmen in diesem Areal sein.

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen.

Mit der vorhabenbezogenen Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses kann ein hoher städtebaulich-architektonischer Anspruch an die künftige Bebauung gesichert werden.

Die angestrebte Nutzungsmischung in den unteren Ebenen entspricht den im Umfeld vorhandenen und für das Viertel vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptionen. Hinsichtlich des Einzelhandels erfolgt die Einschränkung auf zentrenverträgliche Verkaufsflächen und Sortimente.

Die geschlossene Bauweise auf der vorderen Grundstücksgrenze sowie die überwiegende Überbauung des Grundstücks entsprechen der typischen Baustruktur im Quartier.

Hinsichtlich der beabsichtigten Höhe des geplanten Baukörpers werden zunächst jeweils die Oberkanten der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Dabei wird es jedoch nicht belassen. Um den Eingangsbereich zur Innenstadt angemessen zu gestalten, wird dem LISA auf der Südseite der Leipziger Straße ein entsprechendes Pendant gegenüber gestellt, das sowohl in der Abfolge der Räume als auch in der Gestaltung und Höhenentwicklung eine Torsituation entstehen lässt. Zur Umsetzung dieser Zielstellung werden im Bebauungsplan

konkrete Festsetzungen erforderlich und getroffen, die zudem nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft begrenzen und dem Rücksichtnahmegebot entsprechen.

Mit dem erhöhten Gebäuderiegel zur Dorotheenstraße/ Ecke Leipziger Straße wird die Randbebauung zum Riebeckplatz aufgenommen und ein Akzent gesetzt, unabhängig davon, wie sich die angrenzende Bebauung künftig entwickeln wird.

Durch die Reduzierung des Plangebietes auf den eigentlichen Baukörper und die Darstellung eines Anpassungsbereiches für die angrenzenden Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan mit ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag kann im Rahmen der Umsetzung flexibel auf Entwicklungen im Umfeld (wie angrenzender Ersatz für das ehem. Hochhaus) reagiert werden.

7. Ergebnisse der Beteiligungen

Die Beteiligung der Bürger sowie der Behörden erfolgte mit dem Entwurf des vBP Nr. 169 in der Fassung vom 30. April 2015.

Während der Offenlage wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es keine abwägungsrelevanten Hinweise.

Die den Planungsinhalt betreffenden Anregungen wurden, soweit sie nicht bereits Gegenstand des Entwurfs waren (wie Kampfmittelverdachtsflächen und archäologische Denkmale), redaktionell in der Begründung zur Satzungsfassung ergänzt bzw. die Inhalte konkretisiert (z.B. technische Erschließung).

Weitere allgemeine Hinweise bezogen sich auf den Durchführungsvertrag (wie Verankerung Schallschutz, Anpassungsbereich) und werden in diesem berücksichtigt.

Die Polizeidirektion weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass aufgrund des allgemeinen Defizits an Stellplätzen in der Innenstadt und der Zunahme benötigter Parkplätze dringend eine optimierte Lösung für den Ruhenden Verkehr im Gesamtquartier zu suchen ist.

Der ergänzende Hinweis der unteren Verkehrsbehörde, dass die Andienung von alternativ einzuordnenden kleinen Ladeneinheiten ebenfalls zwingend über die zentrale Lieferzone von der Dorotheenstraße aus erfolgen sollte, wurde nicht in die Planung übernommen. Für eine derartige Regelung im Bebauungsplan besteht kein städtebauliches Erfordernis. Vom Vorhaben ausgehende nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Belieferung kann analog zu den angrenzenden Läden in vergleichbarer Größe innerhalb eines festgelegten Zeitraums ebenfalls über die Leipziger Straße erfolgen.

Seitens des Fachbereiches Gesundheit wird empfohlen, den Einsatz von Fernwärme sowie den Außenwärmeschutz für Fenster vertraglich zu regeln. Diese unterliegen jedoch nicht dem Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung.

In der Planzeichnung wird mit der Satzungsfassung das für die angrenzende Martinstraße 19 zu gewährende Geh-Recht in seiner Lage an die fortgeschriebene Konzeption angepasst und ergänzend vermaßt. Mit Bezug auf zwischenzeitlich erfolgte Abstimmungen wird die Bezeichnung um ein beschränktes Fahrrecht ergänzt.

Insgesamt wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die die Grundzüge der vorliegenden Planung berühren.

8. Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Diesen liegt zunächst das Konzept des Vorhabenträgers zu Grunde (Vorhaben- und Erschließungsplan). Weiterhin wird auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen. Durch eine entsprechende Festsetzung wird sichergestellt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. hierzu Begründung zu textlicher Festsetzung 1.2).

Die Festsetzungen im Rechtsplan beziehen sich auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zulässige Gebäudefläche und Höhe der künftigen Bebauung), die Anordnung der Gebäude und einzuhaltende Abstandsflächen. Sie sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. der gebotenen Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft notwendig. Gleichzeitig eröffnen sie dem Vorhabenträger einen vertretbaren Handlungsspielraum.

Darüber hinaus wird eine grünordnerische Festsetzung getroffen, die den hohen Überbauungsgrad teilweise kompensiert.

Mit weiteren Regelungen wird auf die zu erwartenden Schallimmissionen reagiert und es werden Geh-Rechte für die Allgemeinheit bzw. Nachbarn eingetragen.

8.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend des geplanten Vorhabens und des unmittelbaren Umfeldes, der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der für das Quartier bzw. die städtebauliche Achse formulierten Ziele wird innerhalb des Plangebietes eine Nutzungsmischung in Form eines Wohn- und Geschäftshauses festgesetzt.

Zunächst wurde eine Festsetzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO geprüft.

Mischgebiete dienen gleichzeitig dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungen stehen nicht nur qualitativ gleichwertig (gleichberechtigt) nebeneinander sondern müssen auch quantitativ erkennbar sein. Es gibt jedoch keine gesetzliche Grundlage, aus der sich ein bestimmter prozentualer Anteil herleiten lässt. Fest steht, dass keine der Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren darf. Bei einer diesbezüglichen Entscheidung sind jeweils auch die besonderen Umstände, in die „hinein“ geplant wird, zu betrachten. [20]

Dabei ist im vorliegenden Fall die Tatsache zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet des vBP Nr. 169 lediglich auf ein Gebäude innerhalb eines geschlossenen Quartiers mit bereits vorhandenen Mischnutzungen beschränkt. Auch das Umfeld ist bereits bebaut. Bei der umzusetzenden Planung überwiegt zwar das Wohnen deutlich, dafür kann angrenzend ein Vorrang der nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen konstatiert werden.

Mit dem Vorhaben ist in den beiden unteren, und damit im angrenzenden Straßenraum wirksamen, Ebenen für den überwiegenden Teil der Grundfläche eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Jedoch macht der Anteil der Wohnungen bei der Geschossfläche etwa 80 % aus.

Da die Wohnnutzung flächenmäßig deutlich überwiegt und um ggf. bauordnungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten entgegen zu wirken, wird unabhängig von den Baugebietstypen der BauNVO eine auf das Vorhaben zugeschnittene Festsetzung zur Nutzungsart getroffen. Die Planung unterstützt somit eine insgesamt ausgewogene Nutzung des Quartiers, dessen

Zielstellung im Flächennutzungsplan mit gemischter Baufläche angegeben ist. Ein „Umkippen“ des Gebietes in die eine oder andere Nutzungsart ist nicht zu befürchten.

Mit der Festsetzung eines Wohn- und Geschäftshauses wird sowohl der Darstellung des Flächennutzungsplanes als auch der Zielstellung der städtebaulichen Entwicklungskonzeptionen entsprochen (vgl. dazu auch Pkt. 4.5 und 4.1.7).

TF 1.1 Für das Vorhabengebiet wird die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses festgesetzt.

TF 1.2 Innerhalb der einzelnen Ebenen werden folgende Nutzungen zugelassen:

Ebene 0 (Leipziger Straße)

- Einzelhandelsbetriebe in Form des „Hallesche Ladens“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² je Laden*
- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²*
- Schank- und Speisewirtschaften*
- den Nutzungen innerhalb des Plangebietes zugeordnete Nebenanlagen*

Ebene 1 (Dorotheenstraße)

- Wohnungen einschließlich Gemeinschaftsanlage (wie Begegnungsstätte)*
- Geschäfts- und Büro- sowie Praxisräume*
- den Nutzungen innerhalb des Plangebietes zugeordnete Nebenanlagen*

ab Ebene 2

- Wohnungen einschließlich Gemeinschaftsanlagen*

Dies erlaubt die Umsetzung des geplanten Vorhabens und nutzt den auch im Rahmen einer vorhabenbezogenen Festsetzung noch gegebenen Spielraum aus.

Die Flexibilität für Ebene 1 ist vertretbar, da die festgesetzten Nutzungen vergleichbare Auswirkungen auf ihr Umfeld bzw. Anforderungen an dieses haben. Sie sind angrenzend bereits vorhanden und lassen keine zusätzlichen Konflikte entstehen.

Die Notwendigkeit zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt.

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Halle.

Grundsätzlich stellen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 200 m² keine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt dar [7]. Hauptziel ist es daher, Einzelhandel oberhalb dieser Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Halleschen Ladens" mit 200 m² Verkaufsfläche im Stadtgebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch innerhalb des Plangebietes zu unterbinden und so die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Diese Verkaufsflächengrößenordnung stellt einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar.

Da sich der Standort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet, ist darüber hinaus bis zur Grenze der Großflächigkeit nur ein Lebensmittelmarkt (Nahversorger)

zulässig, der die wohngiebtsnahe Grundversorgung der Bevölkerung im Umfeld sichert (vgl. dazu Pkt. 4.1.6).

Daraus ergeben sich die getroffenen Textlichen Festsetzungen im Rechtsplan zu den Verkaufsflächen und Sortimenten. Sie dienen unmittelbar der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ins Planungsrecht.

Die Nahversorgung der Bevölkerung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung ist.

Mit den vorstehenden Festsetzungen wird aber auch sichergestellt, dass von dem zulässigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeitete hierarchische Zentrengefüge verbunden sind.

Negative Auswirkungen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere für die Altstadt sind mit der Schaffung von Verkaufsflächen innerhalb der vorgenannten Grenzen nicht zu befürchten. Im Gegenteil, durch die geplanten und zulässigen Ansiedlungen kann die Attraktivität der zentralen Fußgängerachse zwischen Markt und Bahnhof gestärkt werden.

Darüber hinaus wird im Rechtsplan folgende bedingte Festsetzung getroffen:

TF 1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan allgemeine Nutzungen festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Kommune den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan einer Änderung bedürfen.

„Mit den Regelungen des § 12 Abs. 3a BauGB soll vermieden werden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sich als notwendig herausgestellte Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen. In Verfolgung dieser Zielsetzung liegt § 12 Abs. 3a BauGB das Regelungskonzept zugrunde, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.“

„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungs-

vertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat. (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)“

Das gesamte Umfeld ist, wie unter Pkt. 5.2.1 der Begründung beschrieben, von einer Mischnutzung geprägt. Sollten sich im Rahmen der Umsetzung oder darüber hinaus Nutzungsergänzungen ergeben, die im Moment durch den Vorhabenträger noch nicht abzusehen sind, sollen diese im städtebaulich vertretbaren Rahmen unproblematisch umzusetzen sein. Dabei wird es in erster Linie darum gehen, die gewerblichen Nutzungen für die Ebenen 0 und 1 sowie die Anzahl der Wohnungen flexibel zu gestalten.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch eine mit Gebäuden bebaubare Fläche und die Höhe der baulichen Anlagen auf das Vorhaben bezogen hinreichend bestimmt.

Bebaubare Fläche

Im Rechtsplan wird für das Vorhabengebiet folgende von der BauNVO unabhängige Festsetzung getroffen, die konkret auf das Vorhaben bezogen ist und der städtebaulichen Situation Rechnung trägt. Die Möglichkeit zur vorhabenbezogenen Festsetzung ergibt sich aus § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

TF 2.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine maximal 85%ige Überbauung mit Gebäuden zulässig.

Die hochgradige Überbauung lässt sich aus dem baulichen Umfeld herleiten. Die benachbarten Quartiere weisen eine vergleichbare Struktur auf. Die nach BauNVO ermittelte GRZ liegt überwiegend bei 1,0. *(vgl. dazu auch Pkt. 5.2.3).*

Für das Vorhaben werden ca. 81 % des neu zu bildenden Grundstücks vom Gebäude überdeckt. Dieser Überbauungsgrad entspricht der typischen Überbauung eines gründerzeitlichen Blockrandschlusses in Ecklage. Eckgebäude haben aufgrund ihrer disponierten Lage und städtebaulichen Wirkung auf einen erhöhten Anteil des öffentlichen Raums (hier Dorotheenstraße, Leipziger Straße und Riebeckplatz) für die Stadtanierung/Stadtentwicklung eine hohe Priorität. Neben gestalterischen sind es oft auch funktionale Auswirkungen auf den angrenzenden Stadtraum, zudem wirken Blockrandschließungen abschirmend und schalldämmend auf die Blockinnenbereiche. Erschwerend bringt jedoch die Grundstücksecklage mit sich, dass die Grundstücksgröße verhältnismäßig gering ist. Genauso verhält es sich mit dem geplanten Vorhaben. Aufgrund der Ecklage steht dem Vorhaben nur ein vergleichsweise geringer Grundstücksanteil zur Verfügung, was zu einem Überbauungsgrad von ca. 81 % des Grundstücks führt. Das Vorhaben berücksichtigt die sich aus dem baulichen Bestand des Gründerzeitquartiers ergebende geschlossene Bauweise. Ein Abstand zu den angrenzenden Gebäuden mit dem Zweck der Reduzierung der überbaubaren Fläche wäre daher keine Alternative.

Eine Gestaltung der verbleibenden, nicht vom Gebäude überdeckten Fläche als Grünfläche und damit Begrenzung der GRZ auf das vorgenannte Maß würde bedeuten, dass im Plangebiet keine PKW-Stellplätze untergebracht werden können. Auf diese kann jedoch aufgrund des bereits erheblichen Defizits in keinem Fall verzichtet werden *(vgl. auch Pkt. 6.3.3)*. Sie werden in der nicht mit Gebäuden zu überbauenden rückwärtigen Fläche angeordnet.

Die hohe bauliche Dichte im Plangebiet wird anteilig durch die Begrünung von Dachflächen kompensiert *(vgl. dazu auch Pkt. 8.1.6)*.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil, die Blockrandschließung bewirkt für die Quartiersinnenbereiche eine schallmindernde Abschirmung zu den verkehrlichen Anlagen der Deutschen Bahn und des Motorisierten Individualverkehrs am Riebeckplatz. Die Bebauung trägt in ihrer Ausbildung (geschlossene Bauweise) daher zur Schaffung bzw. Aufwertung angrenzender Freiräume bei. Dies betrifft die – auch als Gemeinschaftsanlagen - geplanten Dachterrassen sowie die Bebauung an der Martinstraße.

Der relativ hohe Überbauungsgrad des Vorhabens von max. 85 % bedeutet im gesamtstädtischen Kontext eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

Gleichzeitig sind jedoch Festsetzungen zu treffen, die ausschließen, dass die zulässige Grundfläche so massiv überbaut wird, dass sich negative Auswirkungen für die Nachbarschaft ergeben. Dies erfolgt mittels der im Folgenden begründeten Regelungen zur höhenmäßigen Staffelung des Gebäudes innerhalb klar definierter Bereiche.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der vorliegenden Vorplanung (*vgl. dazu auch Pkt. 5.2.2 sowie 6.1*).

Damit kann eine Abweichung von der städtebaulichen Konzeption wirksam ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der Oberkanten der jeweils gestaffelten Ebenen ist zwingend erforderlich, um einerseits die mit der Planung angestrebte städtebauliche Dominante zu ermöglichen und andererseits die Höhen so zu begrenzen, dass sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft ergeben. Es ist die erklärte städtebauliche Zielstellung der Stadt, die sich auch in dem von der Jury favorisierten Wettbewerbsentwurf wiederfindet, mit der Bebauung am „Tor zur Stadt“ einen Akzent zu setzen. Der neue Baukörper wirkt mit seiner Höhenstaffelung als Verschränkung zwischen Gründerzeit (Leipziger Straße) und Moderne (Riebeckplatz) insbesondere auch durch die verschiedenen Höhenbezüge zu den unterschiedlichen Zeitschichten und nimmt die angrenzend vorhandenen Baustrukturen auf (*s. auch 8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche*). Um dieses Ziel zu erreichen, sind die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen notwendig und geeignet.

Die Festsetzung der Höhen erfolgt im Rechtsplan mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) auf der Grundlage der §§ 16 und 18 BauNVO.

Die geplante Wohnbebauung ist in ihrer Höhe gestaffelt und erreicht bis zu 10 Geschosse in Bezug auf die Leipziger Straße bzw. 9 Obergeschosse und ein Kellergeschoss mit Bezug auf die Dorotheenstraße (Ebene 0 bis 9).

Nach dem zugrunde gelegten Stand der Vorhabenplanung ergeben sich folgende Höhen:

Tab. 02 Übersicht zu den Gebäudehöhen

Anschlusspunkt (einschl. Straße am Anschlusspunkt)	Anschluss Bestandshöhen	Stand Vorhabenplanung	Festsetzung im Rechtsplan
zur Dorotheenstraße 12 Ebene 0 bis 7 (8 Geschosse) (ca. 109 m ü. NHN)	131,23 m ü. NHN 133,77 m ü. NHN	131,90 m ü. NHN	132,10 m ü. NHN
östlicher Riegel Ebene 0 bis 9 (10 Geschosse) <i>LISA</i> 139,84 NHN <i>Bürogebäude</i> 138,97 NHN (von ca. 105,20 – 108,80 m ü. NHN)	-	137,40 m ü. NHN	137,70 m ü. NHN
zur Leipziger Straße 50 Ebene 0 bis 4 (5 Geschosse) (ca. 104,60 m ü. NHN)	124,15 m ü. NHN	123,50 m ü. NHN	123,70 m ü. NHN
zur Martinstraße 19/20 Ebene 0 bis 3 (4 Geschosse) (ca. 106,30 m ü. NHN)	121,68 m ü. NHN	120,20 m ü. NHN	120,50 m ü. NHN
zur Leipziger Straße 50/ Rückseite Martinstraße Ebene 0 bis 1 (2 Geschosse) (ca. 106,60 m ü. NHN)	111,23 m ü. NHN 124,15 m ü. NHN	114,50 m ü. NHN	114,70 m ü. NHN
mit Dachterrasse zur Martinstraße Ebene 0 bis 5 (6 Geschosse)	-	125,90 m ü. NHN	126,20 m ü. NHN

Quelle: Vorplanung sowie eigene Berechnungen

Im Rechtsplan werden daher für die einzelnen Baukörper zwingende Oberkanten baulicher Anlagen über Normalhöhennull festgesetzt, die der umgebenden nachbarlichen Bebauung, auf die jeweils Bezug genommen wird, entsprechen. Die verschiedenen Ebenen wurden mittels „Knötellinie“ (sonstiges Planzeichen nach 15.14 PlanZV) als „Bauflächen“ abgegrenzt und entsprechend vermaßt. Dabei wurde für die folgende Entwurfsplanung jeweils ein Puffer eingeräumt, wobei nicht davon auszugehen ist, dass die Gebäude insgesamt eine geringere Höhe aufweisen werden. Eine Abweichung von den zwingend festgesetzten Gebäudehöhen um ± 30 cm wird zugelassen.

Dazu wird folgende Textliche Festsetzung getroffen:

TF 2.2 Für die in der Planzeichnung abgegrenzten Bauflächen 1 bis 6 wird ein zwingendes Maß für die Oberkanten baulicher Anlagen festgesetzt. Von diesen Oberkanten ist eine Abweichung um ± 30 cm zulässig. Die Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Bezug für die Festsetzung sind die §§ 16 und 18 der BauNVO.

Die Gebäudehöhen passen sich sowohl an die unmittelbar angrenzende gründerzeitliche als auch die 1990er-Jahre-Bebauung an und nehmen gleichzeitig in dem zum Riebeckplatz wirksamen Abschnitt Bezug auf die Höhen der Platzeinfassung der 1960er Jahre. In diesem Sinne vermitteln sie zwischen den Gebäuden unterschiedlicher Maßstäblichkeit der historisch gewachsenen Stadt und den Gebäuden der Moderne am Riebeckplatz. Das Gebäude trägt dazu bei, den bestehenden Maßstabsprung zu entschärfen und den daraus resultierenden städtebaulichen Bruch stadtstrukturell zu reparieren. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Höhenstaffelung geeignet, einen deutlichen Akzent zu setzen und gleichzeitig im Sinne einer Stadtreparatur zur angrenzenden Bebauung zu vermitteln.

Bei den so ermittelten Oberkanten sind jedoch ergänzende ggf. in die Bepflanzung integrierte Dachaufbauten, wie Lüftungsanlagen oder auch rückwärtige Geländer nicht berücksichtigt. Sie haben eine untergeordnete Raumwirkung und werden zudem von der Leipziger- bzw. Dorotheenstraße aus kaum einsehbar sein. Die Dimensionierung und Anordnung dieser Bauteile wird sich erst mit Fortschreibung der Objektplanung ergeben. Daher wird ergänzend eine textliche Festsetzung getroffen, die eine Überschreitung für untergeordnete Bauteile zulässt.

TF 2.3 Von der Begrenzung der festgesetzten Oberkanten ausgenommen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen und Geländer.

Weitere Regelungen sind im Rechtsplan aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Ausgehend vom Bebauungszusammenhang im Umfeld sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Höhendominante in Verbindung mit der festgesetzten Bauflucht werden keine Blickbeziehungen unterbrochen. Sie wirkt nicht unmittelbar in Verbindung mit der angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung der Leipziger Straße und bleibt auch hinter der Bebauung des Riebeckplatzes zurück.

Hinsichtlich der sich daraus ergebenden Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen und die damit verbundenen Auswirkungen wird auf Punkt 8.1.4 der Begründung verwiesen.

8.1.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird mit Bezug auf die Regelungen der BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der historischen Bebauung der Leipziger Straße ebenso wie den angrenzenden gründerzeitlichen Blockrandstrukturen im Charlottenviertel. Insofern erfolgt die Festsetzung zur Bauweise in Ableitung aus den umliegenden Bestandsstrukturen.

§ 22 Abs. 3 BauNVO bestimmt zur geschlossenen Bauweise „... dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“ Das betrifft grundsätzlich alle Geschosse.

Die geplante Bebauung schließt seitlich unmittelbar an die Giebel Dorotheenstraße, Leipziger Straße bzw. jeweils Martinstraße Nord- und Südseite an und bildet daher eine geschlossene Bauflucht zu den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen. In diesem Zusammenhang ist unbeachtlich, dass die Geschosse gestaffelt sind bzw. an der Dorotheenstraße eine geringere Bebauungstiefe aufweisen.

Die angrenzenden Gebäude enden jeweils mit einem Brandgiebel.

Beim Dorint-Hotel stellt sich die Situation folgendermaßen dar. Am bestehenden Hotelgebäude ist ein mehrgeschossiger Treppenturm als verglaster Erker direkt an der Grundstücksgrenze angebaut. Der Glaserker des Hotelgebäudes erfüllt nicht die Anforderungen an eine Brandwand. Die gegenüberliegende Wand im Neubau wird als Brandwand errichtet werden, um einen Feuerüberschlag zu vermeiden. Aus gestalterischen und konstruktiven Gründen wird der Neubau hier vom Erker abgerückt. Dadurch entsteht im Bereich der Querwand des Neubaus eine Abstandsfläche, die daraus resultiert, dass hier angebaut werden müsste, jedoch nicht kann. Eine Ausbildung des Gebäudeanschlusses im Neubau kann auf Grund der Bestandsverhältnisse nicht erfolgen [16].

Weitere Abweichungen sind nicht erforderlich. Der bauliche Anschluss Martinstraße (nördliche Seite) hat bei festgesetzter geschlossener Bauweise ebenfalls mittels Brandwand zu erfolgen. Abstandsflächen der Balkonanlage des benachbarten Gebäudes Martinstraße 19 dürfen auf Brandwände fallen, sodass die Festsetzung zur Bauweise sowie zur nachfolgend beschriebenen Überbaubaren Grundstücksfläche im Einklang mit den

Festsetzungen zur Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt stehen. In der Martinstraße entsteht somit eine geschlossene zusammenhängende Bauflucht ohne bauliche Vor- und Rücksprünge bzw. Unterbrechung in der Fassadenabwicklung. Da es sich bei der Martinstraße um eine gering frequentierte in ihrer baulichen Bedeutung sehr untergeordnete Nebenstraße handelt, ist eine einfache und ruhige, auf dominante Elemente verzichtende, städtebauliche Gestaltung angebracht und dem Ort angemessen.

Mit der getroffenen Festsetzung zur Bauweise wird dem Ziel einer Stadtreparatur innerhalb des Charlottenviertels entsprochen. Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan kann zunächst eine vordere Bauflucht bestimmt werden, die die angrenzende Bebauung der Dorotheenstraße und der Leipziger Straße geradlinig fortführt. Im Anschluss an den oben beschriebenen Treppenturm des Hotels wird sie zurückgesetzt. Des Weiteren gibt es einen von Bebauung frei gehaltenen Bereich zum Innenhof des Quartiers Dorotheenstraße/Martinstraße.

In den oberen Geschossen wird das Gebäude sowohl zur Martinstraße (hier gestaffelt bis zu 15 m) als auch zur Leipziger Straße (um ca. 2,65 m) zurückgesetzt. Entsprechend erfolgen auch die unter Punkt 8.1.2 begründeten Höhenfestsetzungen.

Im Rechtsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zu den öffentlichen Straßenräumen mittels einer Baulinie bestimmt, auf die – entsprechend der mit der Planung verfolgten Zielstellung - zwingend zu bauen ist.

Die festgesetzten Baulinien nehmen die vorhandenen Baufluchten auf, die zur Leipziger Straße und zur Dorotheenstraße an ihrem Eckpunkt in einem spitzen Winkel zusammenlaufen. In ihrer Verlängerung trifft die neue Raumkante zur Dorotheenstraße auf die Gebäudeecke des LISA. Damit entsteht eine durchgehende Begrenzung zum Riebeckplatz und in der Raumfolge eine Einengung der Leipziger Straße und wesentlich aufgewertete Zugangssituation als Eingangstor zur Innenstadt.

Unmittelbar an die Leipziger Straße grenzt die neue Bebauung über 5 Geschosse an und führt damit die Trauflinie der gründerzeitlichen Bebauung fort. Die darüber liegenden Geschosse orientieren sich zum Riebeckplatz und sind in der Flucht zurückgesetzt. Der so gebildete Versatz begründet die Torsituation und schließt gleichzeitig wesentliche Beeinträchtigungen innerhalb des Straßenraumes der Leipziger Straße aus.

Da nach der BauNVO an eine Baulinie über alle Geschosse heran gebaut werden muss, wird für diesen städtebaulich wesentlichen Rücksprung folgende ergänzende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Die festgesetzten Baulinien gelten ausschließlich für die jeweils anliegenden Bauflächen.

Die Bauflächen, auf die Bezug genommen wird, sind in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen eindeutig abgegrenzt (vgl. auch Pkt. 8.1.2).

Nicht betroffen von den festgesetzten Baulinien sind der Durchgang Martinstraße sowie die Durchfahrt zum Innenhof auf Ebene 1. Gesonderte Festsetzungen dazu sind nicht erforderlich.

Zur Martinstraße wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, damit die vorhandenen Fluchten ihre geradlinige Verlängerung finden können. Eine platzartige Aufweitung durch das Zurückspringen einer oder mehrerer Gebäudekanten wäre für diese historische Straßenflucht untypisch.

Zum Innenhof erfolgt die Begrenzung der überbaubaren Fläche lediglich mittels einer Baugrenze, hinter der auch zurückgeblieben werden darf. Der dem Rechtsplan zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, definiert das Vorhaben hier hinreichend konkret.

Da die vordere Baugrenze auf der Grenze des Geltungsbereichs liegt, sind im Rechtsplan einschränkende Regelungen nach § 23 Abs. 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenze nicht erforderlich.

Abstandsflächen zur Straße

Die festgesetzte überbaubare Fläche bildet zusammen mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise sowie dem Maß der zulässigen Nutzung (hier: bauliche Höhe) den aus städtebaulicher Sicht angestrebten, aber auch vertretbaren Rahmen. Von einem unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen zulässigerweise zu errichtenden Gebäude gehen bauordnungsrechtliche Abstandsflächen aus.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) bestimmt in § 6 Abs. 2, dass Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Sie dürfen auch u.a. auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Nutzt man die hier getroffenen Festsetzungen aus, würden die Abstandsflächen nach BauO LSA über die Straßenmitte der angrenzenden Straßen hinaus ragen. Dies stünde im Widerspruch zu den Regelungen des Abstandsflächenrechtes der BauO LSA. Für diesen Fall sieht das BauGB Regelungsmöglichkeiten vor.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB können in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Diese Regelung wird im § 6 Abs. 5 BauO LSA bauordnungsrechtlich übernommen. *„Werden von einer städtebaulichen Satzung ... Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“*

Es ist die wichtige städtebauliche Zielstellung der Stadt, die sich auch in dem von der Jury favorisierten Wettbewerbsentwurf wiederfindet, mit der Bebauung am „Tor zur Stadt“ einen Akzent zu setzen und sich dabei auch an der Einfassung des Riebeckplatzes zu orientieren. Der neue Baukörper soll dabei als Verschränkung zwischen Gründerzeit (Leipziger Straße) und Moderne (Riebeckplatz) wirken. Die Analyse der städtebaulichen Situation hat ergeben, dass diese Bebauung (LISA, Bürogebäude Magdeburger Straße 38) ebenfalls maßstabsgebend berücksichtigt werden soll. Die geplante Architektur bedient sich verschiedener Höhenbezüge aus den unterschiedlichen Zeitschichten und nimmt die angrenzend vorhandenen Baustrukturen auf (s. auch Pkt. 8.1.2 Höhe baulicher Anlagen und Pkt. 8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche). Um dieses Ziel zu erreichen, sind die o. g. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und Baulinien notwendig und geeignet. Das Ziel der Stadtreparatur ist nur durch diese Festsetzungen erreichbar.

Vor diesem Hintergrund wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Regelung zu Abweichungen bezüglich der Abstandsflächen getroffen:

TF 4.1 Eine Unterschreitung der erforderlichen Mindestdiefe der Abstandsflächen ist zulässig, die Abstandsflächen müssen jedoch gemäß § 6 Abs. 5 BauO LSA mindestens 3,00 m betragen.

Diese allgemeine Formulierung ist in Verbindung mit den konkreten Festsetzungen im Rechtsplan zu den Baulinien, zur zwingenden Höhe innerhalb der einzelnen Bauflächen einschließlich der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausreichend bestimmt.

Zunächst ist festzustellen, dass bereits in weiten Teilen des angrenzenden Charlottenviertels bzw. der Innenstadt die Abstandsflächen der Gebäude im öffentlichen Straßenraum über die Mitte der Straße hinaus reichen. Daraus resultiert bei einer Aufnahme der Baufluchten und angrenzenden Höhen automatisch ebenfalls eine Überschreitung der Straßenmitte durch die Abstandsflächen im Sinne der Landesbauordnung.

Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht kann davon ausgegangen werden, dass es keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung, wie eine nicht ausreichende Belichtung oder Belüftung, geben wird. Jedoch auch bei ihrer Überschreitung kommt es nicht automatisch zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die betroffene Bebauung bzw. Qualitätseinbußen für den öffentlichen Raum. Vielmehr „lebt“ die historische europäische Stadt von ihrem spannungsvollen Verhältnis zwischen Enge in den Gassen/Straße und Aufweitungen/Weite auf den Plätzen.

An der Leipziger Straße wird sowohl durch die 5-geschossige Bebauung im Anschluss an den Bestand als auch durch die zurückgesetzte 10-geschossige Bebauung mit der Abstandsfläche nach Landesbauordnung die Mitte der Straße überschritten. Davon sind die Grundstücke Leipziger Straße 62 und 63 sowie Riebeckplatz 9 (LISA) betroffen, die ihrerseits mit ihren Abstandsflächen auch über die Mitte der Straße hinaus reichen.

Die vordere Baulinie/-grenze entfaltet keine nachbarschaftsschützende Wirkung. Sie wird regelmäßig aus städtebaulichen Gründen festgesetzt und ist im vorliegenden Fall durch die Aufnahme der historischen Straßenflucht der Gründerzeitbebauung begründet, wie sie ursprünglich bereits bestand (*vgl. auch Pkt. 5.2.2*). Sie steht nur in Beziehung zur Straße und nicht zum gegenüberliegenden Grundstück.

Das LISA als Verwaltungsgebäude steht mit dem überwiegend geschlossenen Giebel zur Straße. Bei den Wohn- und Geschäftshäusern in der Leipziger Straße kommt zumindest im Erdgeschoss auch künftig keine Wohnnutzung in Frage. Hier sind Verkaufsflächen mit großen Fensteröffnungen zur Leipziger Straße orientiert. Die Gebäude stehen derzeit größtenteils leer, die vormaligen Nutzungen der oberen Geschosse waren jedoch ebenfalls überwiegend gewerblich (Druckerei). Die Gebäude weisen insgesamt sehr hohe Geschosse und gleichzeitig einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Fensterfläche auf. Damit ergibt sich ein vergleichsweise hoher Lichteinfall für die Innenräume, so dass auch bei einer wieder heranrückenden Bebauung nicht von einer unzureichenden Belichtung der Räume auszugehen ist. Da die Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen, ist auch nicht anzunehmen, dass eine anders geartete Bebauung erfolgt.

Gegenüber einem 4-geschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem angrenzenden 9-geschossigen Gebäude wird an der Leipziger Straße im Abstand ca. 13 m zunächst ein 5-geschossiges Gebäude errichtet. Die anteilig bis zu 10-geschossige Bebauung ist zurückgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist nicht von einer, in jedem Falle zu vermeidenden, erdrückenden Wirkung für die gegenüberliegende Bebauung auszugehen.

"Eine erdrückende Wirkung durch Höhe und Volumen hat das Bundesverwaltungsgericht beispielsweise angenommen bei Errichtung eines 12-geschossigen Hochhauses in einem Abstand von 15 m an der engsten Stelle zu einem 2 1/2-geschossigen Gebäude (vgl. BVerwG, Urt. v. 13.03.1981 - 4 C 17.78 -, BauR 1981, 354). Der VGH Baden-Württemberg (Beschl. v. 08.11.2007 - 3 S 1923/07 -, NVwZ-RR 2008, 159) hat eine erdrückende Wirkung angenommen bei einem 3- bis 4-geschossigen Gebäude mit einer Traufhöhe von 13 bis 14 m und einer Giebelhöhe von 16 bis 17 m gegenüber einem eingeschossigen Wohnhaus, bei dem sämtliche Fenster zum Vorhaben hin ausgerichtet waren und das nur wenig mehr als 1 m von der Grundstücksgrenze und einer daran unmittelbar anschließenden Tiefgaragenzufahrt entfernt lag." (vergleiche OVG Magdeburg, Beschluss vom 20.06.2012, Az. 2 M 38/12).

Auch zur Dorotheenstraße ergibt sich mit Fortsetzung der Gebäudehöhe und Bauflucht des Dorint-Hotels eine Reichweite der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung über das gesamte Straßenflurstück. Hier ist jedoch die gegenüberliegende Bebauung zurückgesetzt und es handelt sich um ein Bürogebäude mit großen Fensteröffnungen.

Im Bereich der Martinstraße wird an die Brandwand des Gebäudes Martinstraße 19 mit einer Höhe von 120,30 m ü. NHN angebaut. Die vorhandene Brandwand hat eine Höhe von 121,68 m ü. NHN. Auf Grund der beengten Straßensituation (4,50 m Breite) fallen die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes bei Anwendung der BauO LSA nicht nur auf die Straße sondern auch auf das gegenüberliegende Grundstück (Rückseite Leipziger Straße 50). Dabei handelt es sich um einen eingeschossigen Flachbau sowie einen 2-geschossigen Anbau, die zur Martinstraße im Erdgeschoss keine Fenster aufweisen. Bereits bei dem zurückzubauenden Wohnblock mit einer Höhe von knapp 131 m ü. NHN liegen die Abstandsflächen auf dem genannten Grundstück. Hier verbessert sich die Situation durch die künftig flachere Bebauung zusätzlich, da die Abstandsflächen geringer werden. Dennoch liegen sie zum Teil auf dem Grundstück Leipziger Str. 50 (Rückseite). Letzteres ist bei einer Reduzierung der Abstandsflächen gemäß der Textlichen Festsetzung 4.1 auf bis zu 3 m nicht mehr der Fall.

In der Martinstraße mit einer Gesamtbreite von nur 4,50 m besteht bereits im Bestand eine städtebauliche Ausnahmesituation. Bei einer Aufnahme der Baulinien und Höhen in geschlossener Bauweise wird es erforderlich, auch bei einer Abstandsfläche von 3,00 m die Mitte der Straße zu überschreiten. Die Regelung des § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO LSA, dass Abstandsflächen nicht über die Mitte der Straße reichen dürfen, findet jedoch keine Anwendung, wenn der Bebauungsplan andere Bestimmungen trifft und die Bebauung – wie hier – städtebaulich begründet und entsprechend vorgeschrieben ist.

Bezüglich der Besonnung ist festzustellen, dass das geplante Gebäude auf der Nordseite der Leipziger Straße errichtet wird. Insofern entsteht für die gegenüberliegende Bebauung auf der Südseite keine zusätzliche Verschattung.

Für die Martinstraße ändert sich die Situation gegenüber dem Bestand nicht wesentlich. Hier grenzt der 5-geschossige Wohnblock (abzubrechendes Bestandsgebäude) auch heute fast unmittelbar an, so dass von der Ostseite bereits eine Verschattung gegeben ist. Mit den differenzierten Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen wird die Bebauung abgestuft. Der hohe Gebäuderiegel wird in einem deutlich größeren Abstand errichtet.

Durch die getroffenen Festsetzungen können von der Planung ausgehende erhebliche Beeinträchtigungen für die betroffenen Gebäude hinsichtlich gesunder Wohn- und

Arbeitsverhältnisse i. V. m. einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ausgeschlossen werden.

8.1.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wie bereits unter Punkt 5.5.1 ausgeführt, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollten.

An dieser Stelle ist auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe sind. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können ggf. auch höhere oder niedrigere Werte zugrunde gelegt werden: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“* [§1 Abs. (7) BauGB]

Im vorliegenden Fall ist dabei zu beachten, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine „Stadtreparatur“ innerhalb historischer Strukturen handelt und nicht um eine Neuplanung, bei der Schallquellen und störepfindliche Nutzungen in angemessenem Abstand zueinander angeordnet werden können. Darüber hinaus ist die besondere Lage am „Tor zur Stadt“ und dem zentralen Verkehrsknoten anzuführen.

Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) normativ festgelegt.

Tab. 03: Zusammenstellung der Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. -grenzwerte lt. Verordnungen

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl.1 Orientierungswerte ³	TA – Lärm ⁴ Immissionsrichtwerte	16. BImSchV ⁵ Immissionsgrenzwerte
Mischgebiete (MI)			
tags (6° bis 22° Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)	64 dB(A)
nachts (22° bis 6° Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)
Allg. Wohngebiete (WA)			
tags (6° bis 22° Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)
nachts (22° bis 6° Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)	49 dB(A)

Begleitend zur Planung wurden in einem Schallgutachten [15] die auf das geplante Vorhaben einwirkenden Immissionen ermittelt und unter Berücksichtigung der vg. Werte ausgewertet.

In einem zweiten Ansatz wurden vom Vorhaben ausgehende Emissionen und deren Auswirkung auf die angrenzend bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen

³ Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, der zweite auf Anlagengeräusche o.ä. (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH)

⁴ Anlagengeräusche nach 6.1 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff)

⁵ § 2 der 16. BImSchV (vgl. auch Abschnitt 7.4 der TA Lärm) (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1)

eingeschätzt. In diesem Rahmen wurde vorsorglich auch die in der Anhalter Straße 9b und c gelegene Stellplatzanlage der HWG einbezogen.

Dabei waren Gewerbe- und Verkehrslärm gesondert zu betrachten.

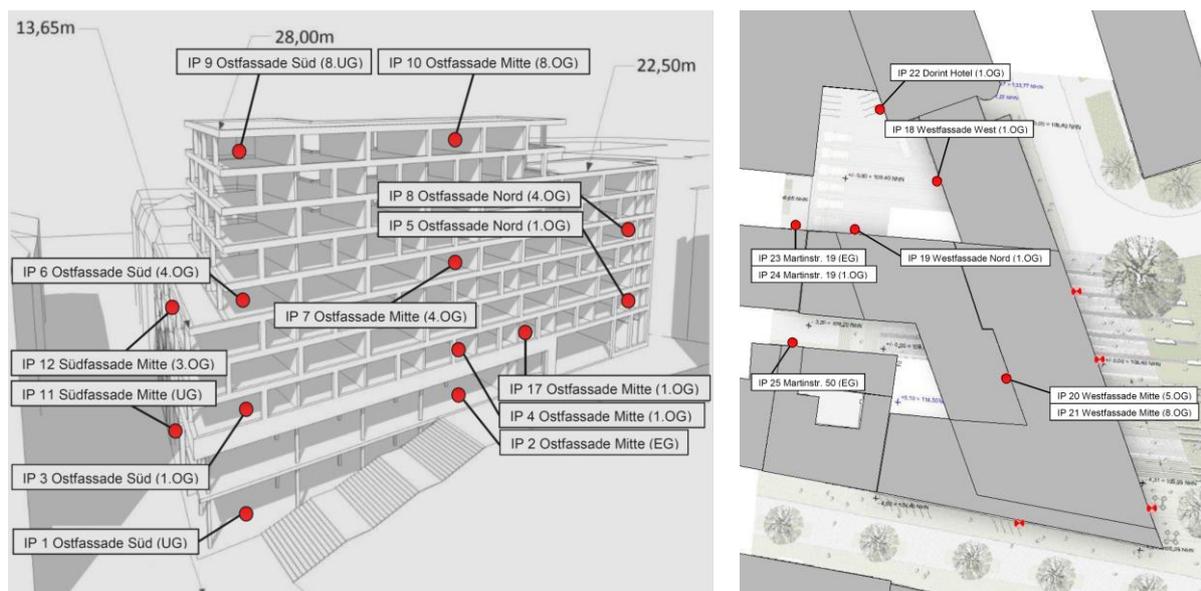
Für den Fall, dass im Ergebnis der Schallimmissionsprognose Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte festgestellt werden, sind alternative baulich/konstruktive bzw. planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich, die eine Umsetzung des Vorhabens im Einklang mit dem Immissionsschutzrecht ermöglichen.

Immissionsorte

Die Gebietseinstufung des Plangebietes sowie der unmittelbaren Umgebung erfolgt als Mischgebiet. Maßgebliche Immissionspunkte für die Schutzansprüche der geplanten Wohnnutzung wurden an der Ost- und Südfassade sowie auf der „Innenhofseite“ (Westfassade) in mehreren Ebenen herangezogen (IP 1 bis 16).

Für die Betrachtung einer möglichen Beeinträchtigung angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen durch vom Vorhaben ausgehenden Gewerbelärm wurden ergänzend die jeweils am nächsten zu den Schallquellen gelegenen Fenster von Aufenthaltsräumen in der Martinstraße 19 sowie dem Dorint-Hotel betrachtet (IP 17 bis 25).

Abb. 04 Übersicht der Immissionspunkte



Quelle: Schallgutachten [15]

Gewerbelärm

Grundlage für die Beurteilung des Gewerbelärms durch den Gutachter bilden die DIN 18005 sowie die TA-Lärm (siehe auch Tab. 03).

Nach Ziffer 6.1 der TA Lärm dürfen zudem einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Relevante Geräuschemissionen zum Gewerbelärm sind bezogen auf das Vorhaben die Anwohnerparkplätze im Hof (12 Stellplätze), die Anlieferung des Nahversorgers sowie die geplanten Lüftungsanlagen der jeweils übereinander liegenden Wohnungen und des Nahversorgers. Dabei wurde hinsichtlich der Lage der aktuelle Planungsstand zu Grunde

gelegt. Wo die Vorplanung noch keine Aussagen trifft (wie Emissionswerte der Anlagen), wurde von vergleichbaren Annahmen ausgegangen.

Als Vorbelastung wurden an der Dorotheenstraße liegende Stellplätze für Mitarbeiter des angrenzenden Bürogebäudes sowie ein Klimaaggregat auf dem Dach des Dorint-Hotels in die Betrachtungen eingestellt. Dabei war festzustellen, dass die angrenzende Klimaanlage einen wesentlichen Teil der Vorbelastung darstellt.

Die Einzelpunktberechnungen für die oben genannten Immissionsorte wurden für den Tageszeitraum und Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) durchgeführt und kommen zu folgendem Ergebnis:

Tab. 03: Beurteilungspegel L_r zum Gewerbelärm Tag/Nacht

Immissionsorte			Gebietseinstufung IRW [dB(A)]	Beurteilungspegel L_r [dB(A)]	
Nr.	Nutzung / Lage	Ebene		Tag	Nacht
IP 17	Ostfassade Mitte (1.OG) oberhalb der Toreinfahrt	2	MI IRW 60/45	49	35
IP 18	Westfassade West (1.OG)	2		47	42
IP 19	Westfassade Nord (1.OG)	2		48	44
IP 20	Westfassade Mitte (4.OG)	5		45	45
IP 21	Westfassade Mitte (8.OG)	9		45	45
IP 22	Dorint Hotel (1.OG)	-		48	43
IP 23	Martinstr. 19 (EG)	-		48	45
IP 24	Martinstr. 19 (1.OG)	-		47	44
IP 25	Martinstr. 50 (EG)	-		42	42

Im Tageszeitraum liegt der Beurteilungspegel für das Wohn- und Geschäftshaus bei 42 dB(A) bis 49 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird eingehalten und um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Für den Nachtzeitraum ergeben sich durch die Vorbelastung und stationären Anlagen Beurteilungspegel von 35 dB(A) bis 45 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) wird dabei eingehalten.

Die Beurteilungspegel am Standort sind jedoch nur zu erreichen, wenn die Anlieferung des Supermarktes ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr erfolgt. Kritisch ist dabei der IP 17 direkt über der Zufahrt.

Darüber hinaus sind für die stationären Anlagen (Lüftung Bad/WC und Lüftungsgitter) folgende maximale Schallleistungspegel einzuhalten:

- Lüftung Bad/WC: 58 dB(A)
- Lüftungsgitter: 67 dB(A).

Die Realisierung der vg. schallmindernden Maßnahmen ist daher geboten und im Rahmen der Vorhabenplanung und -beschreibung zu verankern bzw. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Darüber hinaus sind Maßnahmen des Immissionsschutzes Bestandteil des abgeschlossenen Durchführungsvertrages zum vBP Nr. 169.

Unter diesen Prämissen kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben die Orientierungswerte der DIN 18005 an den umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden.

Verkehrslärm

Der Standort wird zum einen durch den Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen beeinträchtigt. Für die Prognose 2025 wurden Verkehrsmengen aus dem Jahr 2012 in Ansatz gebracht, da bis zum Prognosejahr 2025 mit Ausnahme des Schwerlastanteils nicht von einer Erhöhung auszugehen ist. Dessen Anstieg wurde entsprechend berücksichtigt.

Für den umliegenden Schieneverkehr „Straßenbahn“ werden zunächst Eingangsdaten vom Fachbereich für Umwelt der Stadt Halle für das Jahr 2012 angesetzt. Berechnungsgrundlage für den „Zugverkehr“ der Deutschen Bahn waren „Beurteilungspegel Prognose mit Lärmschutz – Verbleibender Anspruch auf passivem Schallschutz“ als Teil des Planfeststellungsbeschlusses gemäß § 18 AEG für das Vorhaben Knoten Halle. Für das Plangebiet sind im Planfeststellungsbeschluss keine Schallimmissionswerte angegeben. Ersatzweise wurden die Beurteilungspegel für das angrenzende Bürogebäude in der Magdeburger Straße 38 herangezogen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel für die o.g. Immissionsorte wurde unter Berücksichtigung der aktuell rechtskräftigen Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorgenommen. Die Änderung der 16. BImSchV wird derzeit durch den Gesetzgeber vorbereitet. Maßgebliche Änderungen, die Einfluss auf die vorliegende Schallimmissionsprognose haben könnten, sind u.a. der Wegfall des sogenannten Schienenbonus. Sollte zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Verkehrslärmschutzverordnung das Bauleitplanverfahren zum vBP Nr. 169 nicht abgeschlossen sein, sind die Auswirkungen des neuen Rechtswerks auf das laufende Verfahren zu prüfen. Ggf. haben erforderliche Anpassungen der Schallimmissionsprognose Auswirkungen auf die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Unter Einstellen der so ermittelten Ausgangsdaten kommt der Gutachter an den maßgeblichen Immissionspunkten des Vorhabens zu folgenden Lärmbelastungen durch den bestehenden bzw. prognostizierten Verkehr.

Tab. 04: Beurteilungspegel L_r der Verkehrsbelastung im Tageszeitraum

Nr.	Immissionsorte Lage	ORW / GW [dB(A)]	Beurteilungspegel Tag L _r [dB(A)]			
			Straße	Straßen- bahn	Zug	Gesamt*
IP 1	Ostfassade Süd (UG)	60/ 64	62,3	46,4	53,4	63 [62,9]
IP 2	Ostfassade Mitte (EG)		62,5	46,0	53,4	64 [63,1]
IP 3	Ostfassade Süd (1.OG)		63,9	48,8	53,4	65 [64,4]
IP 4	Ostfassade Mitte (1.OG)		62,8	46,7	53,4	64 [63,4]
IP 5	Ostfassade Nord (1.OG)		57,8	42,5	53,4	60 [59,2]
IP 6	Ostfassade Süd (4.OG)		65,0	50,6	53,4	66 [65,4]
IP 7	Ostfassade Mitte (4.OG)		63,9	48,8	53,4	65 [64,4]
IP 8	Ostfassade Nord (4.OG)		58,5	43,8	53,4	60 [59,8]
IP 9	Ostfassade Süd (8.OG)		65,6	50,7	53,4	66 [66,0]
IP 10	Ostfassade Mitte (8.OG)		64,9	49,8	53,4	66 [65,3]
IP 11	Südfassade Mitte (UG)		55,4	40,0	53,4	58 [57,6]
IP 12	Südfassade Mitte (3.OG)		58,3	43,1	53,4	60 [59,6]
IP 13	Westfassade West (1.OG)		43,0	22,3	43,4	47 [46,2]
IP 14	Westfassade Nord (1.OG)		43,2	22,7	43,4	47 [46,3]
IP 15	Westfassade Mitte (8.OG)		56,8	31,9	43,4	57 [57,0]
IP 16	Westfassade Mitte (4.OG)		53,3	27,1	43,4	54 [53,7]

Tab. 05: Beurteilungspegel L_r der Verkehrsbelastung im Nachtzeitraum

Nr.	Immissionsorte Lage	ORW / GW [dB(A)]	Beurteilungspegel <u>Nacht</u> L_r [dB(A)]			
			Straße	Straßen- bahn	Zug	Gesamt*
IP 1	Ostfassade Süd (UG)	50/ 54	52,3	41,7	54,5	57 [56,7]
IP 2	Ostfassade Mitte (EG)		52,4	41,3	54,5	57 [56,7]
IP 3	Ostfassade Süd (1.OG)		53,8	44,0	54,5	58 [57,4]
IP 4	Ostfassade Mitte (1.OG)		52,8	42,0	54,5	57 [56,9]
IP 5	Ostfassade Nord (1.OG)		47,8	37,8	54,5	56 [55,4]
IP 6	Ostfassade Süd (4.OG)		54,9	45,8	54,5	58 [58,0]
IP 7	Ostfassade Mitte (4.OG)		53,9	44,2	54,5	58 [57,4]
IP 8	Ostfassade Nord (4.OG)		48,4	39,1	54,5	56 [55,6]
IP 9	Ostfassade Süd (8.OG)		55,5	45,9	54,5	59 [58,3]
IP 10	Ostfassade Mitte (8.OG)		54,8	45,2	54,5	58 [57,9]
IP 11	Südfassade Mitte (UG)		45,4	35,2	54,5	55 [55,0]
IP 12	Südfassade Mitte (3.OG)		48,2	38,3	54,5	56 [55,5]
IP 13	Westfassade West (1.OG)		32,9	17,7	44,5	45 [44,8]
IP 14	Westfassade Nord (1.OG)		33,1	18,2	44,5	45 [44,8]
IP 15	Westfassade Mitte (8.OG)		46,6	27,2	44,5	49 [48,7]
IP 16	Westfassade Mitte (4.OG)		43,1	22,2	44,5	47 [46,9]

*) gemäß Rechenvorschrift auf volle dB(A) aufgerundet
Überschreitungen der Orientierungswerte sind hervorgehoben

Aus den Berechnungen ist für den Tageszeitraum zu erkennen, dass die Beurteilungspegel des Verkehrs an den Immissionspunkten zwischen 47 und 66 dB(A) liegen. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) wird bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Überschreitung der Gesamtbelastung betrifft alle Punkte der Ostfassade und ergibt sich hauptsächlich aus dem Straßenverkehr. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Für den Nachtzeitraum erreichen die Beurteilungspegel des Verkehrs an dem Gebäude Werte zwischen 45 und 59 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete wird bis zu 9 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte um bis zu 5 dB(A). Auch hier betrifft die Überschreitung alle Punkte der Ost- und ebenso die Südfassade.

Hinsichtlich der im Gebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ist festzustellen, dass insbesondere an der Ostfassade des geplanten Gebäudes (Dorotheenstraße/Riebeckplatz) von einer erheblichen Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte auszugehen ist. Am höchsten ist der Beurteilungspegel in den Nachtstunden im obersten Geschoss der Gebäudeecke mit 59 dB(A) und damit 9 dB(A) über dem Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts. Am Tag liegt die max. Überschreitung hier bei 6 dB(A).

Diese Überschreitungen werden jedoch nicht durch das geplante Vorhaben verursacht, sondern sind auf die am Standort bestehenden Vorbelastungen durch angrenzende Verkehrswege zurückzuführen. Das betrifft sowohl den Straßen- als auch den Schienenverkehr der Deutschen Bahn (gemäß Planfeststellungsbeschluss) unter Berücksichtigung des Schienenbonus.

Die für den Bebauungsplan maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 können bei Überplanung bereits vorbelasteter Bereiche häufig nicht eingehalten werden. Wenn andere Belange überwiegen, kann, wie bereits anfänglich erläutert, im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von ihnen abgewichen werden.

In jedem Falle ist jedoch sicher zu stellen, dass sich mit der Planung kein städtebaulicher Missstand verfestigt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung gelten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in diesem Zusammenhang als kritische Toleranzwerte. Liegen die Werte darüber, wird die Grenze der Zumutbarkeit überschritten (vgl. auch Kuschnerus, *Der sachgerechte Bebauungsplan*, Rand-Nrn. 451 ff., 4. Auflage 2010, vhw-Verlag).

Das ist im Plangebiet jedoch nicht der Fall. Die Werte liegen auch am lautesten Immissionsort unter der genannten Schwelle einer Gesundheitsgefährdung.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der mit der Planung angestrebten städtebaulichen Entwicklung (Blockrandschließung) ist weder ein deutliches Zurücksetzen der Gebäude noch die Anordnung von aktivem Schallschutz (Lärmschutzwand) möglich. In die Abwägung ist einzustellen, dass das Vorhaben den Entwicklungszielen des gründerzeitlichen Quartiers entspricht. Mit der Ersatzbebauung des auch bisher zum Wohnen genutzten Standorts wird eine ressourcenschonende Stadtentwicklung betrieben (u.a. sparsamer Umgang mit der Ressource Boden, Nutzung vorhandener Infrastrukturanlagen).

Darüber hinaus ist in die Betrachtung einzustellen, dass durch die geschlossene Bebauung zum Riebeckplatz ein ruhigerer, vom Verkehrslärm abgeschirmter rückwärtiger Bereich geschaffen werden kann. An der Westseite des Gebäudes werden die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten.

Die Wohnungen ab der Ebene 2 sind jeweils zur Ost- und West- bzw. zur Nord- und Südseite orientiert und verfügen damit auch über Fenster zur lärmabgewandten Seite. Eine weitere Möglichkeit zur Schallreduzierung stellen die zum Riebeckplatz hin vorgelagerten Loggien dar, die in den Berechnungen bisher keine Berücksichtigung fanden.

Darüber hinaus sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um gesundes Wohnen ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten, sind in den Bereichen mit immissionsbezogenen Überschreitungen die zum Zeitpunkt der Erstellung der bauordnungsrechtlichen Unterlagen für den Neubau oder die Änderung von Gebäuden geltenden bautechnischen Regelwerke zu beachten (z.B. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau o. a.).

In der DIN 4109 wird für die einzelnen Lärmpegelbereiche ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile benannt

Lt. Gutachten ergeben sich für die Fassaden folgende Lärmpegelbereiche:

- Ostfassade: Lärmpegelbereiche III und IV,
- Südfassade: Lärmpegelbereich III,
- Westfassade: Lärmpegelbereiche I bis II.

In den Lärmpegelbereichen I bis III sind bei der heute aus Gründen des Energieeinsparungsgesetzes erforderlichen Bauausführung normalerweise keine besonderen schalltechnischen Anforderungen zu beachten. Ab Lärmpegelbereich IV erhöhen sich die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile deutlich. Ab Lärmpegelbereich V und darüber gilt dieses nahezu für alle Außenbauteile.

Bei Auslegung und Nachweis von Außenbauteilen wird die Tageszeit zugrunde gelegt und es wird unterstellt, dass die so dimensionierten Bauteile auch einen entsprechenden Schutz gegen nächtliche Geräuschimmissionen bieten. Dabei wird z. B. entsprechend den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV davon ausgegangen, dass der Verkehrslärm in der Nachtzeit um ca. 10 dB(A) unter dem Tageswert liegt. Dies impliziert, dass die Bewohner – bezogen auf den Beurteilungspegel bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegel – nachts einen um 10 dB(A) niedrigeren Pegel als am Tage zu erwarten haben. Im vorliegenden Fall liegen jedoch nachts lediglich um 7 dB niedrigere Pegel vor als tagsüber. Der Gutachter empfiehlt daher, für Schlafräume einen um eine Stufe erhöhten Außenlärmpegel zugrunde zu legen.

Inwieweit dieser Empfehlung gefolgt wird, ist durch den Vorhabenträger zu entscheiden. Eine zwingende Festsetzung für den Rechtsplan ergibt sich aus den gesetzlichen Vorschriften nicht.

Darüber hinaus sind in allen Lärmpegelbereichen bei der Fensterauswahl die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 zu beachten. Da jedoch die Dämmung eines Fensters nur in geschlossenem Zustand diese Anforderungen erfüllt, muss spätestens ab Lärmpegelbereich IV in Wohngebäuden der Schutz der Nachtruhe durch baulichen Schallschutz z.B. in Form schalldämmender Zuluftelemente (Flüsterlüfter) für Aufenthaltsräume vorgesehen werden.

Im Rechtsplan wird hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen zunächst eine allgemeine Textliche Festsetzung getroffen, die auf die erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm innerhalb der Lärmpegelbereiche hinweist. Im Gutachten [15], das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, werden die auftretenden Außenlärmpegel und das erforderliche Schalldämmmaß im Einzelnen dargestellt. Eine Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung wäre aufgrund der sehr differenzierten Werte nicht lesbar.

Im Rechtsplan werden folgende Textliche Festsetzungen getroffen:

TF 3.1 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A))	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB - $R'_{w,res}$	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I (bis 55)	30	-
II (56 bis 60)	30	30
III (61 bis 65)	35	30
IV (66 bis 70)	40	35
V (71 bis 75)	45	40

Die Lärmpegelbereiche sind bezogen auf die einzelnen Fassadenabschnitte der schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

vom 21.11.2014, AZ.: 8000 650 279 / 514 UBS 058 zu entnehmen, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

- TF 3.2 *In Aufenthaltsräumen sind ab dem Lärmpegelbereich IV für eine ausreichende Belüftung schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.*
- TF 3.4 *Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.*

Damit kann für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet werden.

Negative Auswirkungen für die angrenzende Bebauung werden durch das Vorhaben nicht begründet.

Die Immissionsschutzbehörden folgen den Ausführungen des Schallgutachters und den sich daraus ergebenden Regelungen.

8.1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die anteilige Begrünung der Dachterrassen stellt das Gegengewicht zur im Gebiet zulässigen erhöhten Grundflächenzahl dar. Begrünt werden alle Dachflächen mit Ausnahme der Ebenen 2 und 9. Das sind ca. 880 m² von insgesamt 1.750 m². Diese werden anteilig extensiv begrünt bzw. durch Anpflanzungen gestaltet. Die übrigen Flächen können als Freisitz, Spielbereich etc. genutzt werden. Allerdings kann für die begrünter Flächen nicht ausgeschlossen werden, dass hier technische Anlagen einzuordnen sind, die auch zugänglich gemacht werden müssen. Aus diesem Grunde erfolgt die Festsetzung einer sicher einzuhaltenden absoluten Größe von 280 m².

Für die privaten Dachflächen wird im Rechtsplan das folgende Pflanzgebot festgesetzt:

- TF 4.1 *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind 280 m² der Dachflächen zu begrünen. Konkrete inhaltliche Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.*

Diese allgemeine Formulierung, die die städtebauliche Zielstellung zum Ausdruck bringt, wird durch einen Hinweis auf den Durchführungsvertrag ergänzt, der dazu konkrete Regelungen trifft.

Damit kann auch dem Sanierungsziel „Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung“ entsprochen und wohnungsbezogener Freiraum entwickelt werden. Zudem leistet die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des dicht überbauten Quartiers.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und damit ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre.

8.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Rechtsplan wird für den Durchgang Martinstraße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (vgl. Pkt. 6.3.2).

Mit der Einziehung der Treppe an der Martinstraße innerhalb des Flurstücks 109/2 der Flur 14 als öffentliche Verkehrsfläche entfällt die Wegeverbindung Martinstraße-Dorotheenstraße. Sie wird im Rahmen des Vorhabens überbaut, jedoch durch einen öffentlichen Durchgang in direkter Verlängerung der Martinstraße ersetzt und damit städtebaulich deutlich aufgewertet.

Diese Passage soll für den öffentlichen Fußgängerverkehr eine ganztägige Durchgangsmöglichkeit (täglich 24 Stunden) gewährleisten. Im Durchführungsvertrag wurden dazu entsprechende Regelungen getroffen.

Eine öffentliche Widmung des Durchgangs ist nicht beabsichtigt.

Unabhängig davon besteht für die Öffentlichkeit jederzeit auch eine uneingeschränkte Verbindung von der Martinstraße zur Dorotheenstraße über die Leipziger Straße bzw. nach Norden über die Röserstraße/Marienstraße.

Weiterhin ist für das angrenzende Flurstück 1/367 der Flur 14 (Martinstraße 19) auch künftig eine direkte Anbindung an die Dorotheenstraße zu sichern. Diese erfolgt derzeit ebenfalls über den einzuziehenden und zu überbauenden Teil des Flurstücks 109/2.

Die Anbindung wird zum einen für die Entsorgung der Abfallbehälter genutzt, stellt aber auch über eine Treppenanlage die direkte Verbindung zwischen dem rückwärtigen Hof und der Dorotheenstraße her. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt ebenerdig über die Zugänge von der Martinstraße.

Diese Zuwegung wird über die geplante Durchfahrt und den Innenhof auch mit dem neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftshaus gewährleistet. Um sie künftig auch planungsrechtlich zu sichern, wird im Bebauungsplan ein Geh- und beschränktes Fahrrecht zugunsten der Martinstraße 19 festgesetzt. Der Weg beginnt am Zugang zum Grundstück und ist hier insbesondere bei der Einordnung der Stellplätze im Hof zu berücksichtigen. Weiter führt er über den Hof und die mit dem Vorhaben geplante Durchfahrt zur Dorotheenstraße. In diesem Bereich erfolgt ebenfalls die Müllentsorgung für das geplante Wohn- und Geschäftshaus (vgl. auch Pkt. 6.4.5). Grundsätzlich ist auch ein Halten von Taxi und Krankentransport im Hof gesichert.

Eine derartige Festsetzung begründen diese Rechte jedoch noch nicht, sondern ermöglichen es erst, die Inanspruchnahme notfalls zu erzwingen. Ergänzend erfolgt die Eintragung einer dinglichen Sicherung im Grundbuch.

8.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Zuge der umwelttechnischen Untersuchungen wurden von dem angetroffenen Material schichtbezogen insgesamt eine Asphaltprobe und 10 Umweltproben von den bodenähnlichen Auffüllungen, dem darunter natürlich anstehenden Boden der BGS 2 und vom aufgefüllten Bauschutt entnommen.

Bei der Probenahme handelt es sich um eine punktuelle Beprobung, von der aus bedingt unter Berücksichtigung der geologischen Karte Rückschlüsse auf die Verbreitung der anthropogenen Auffüllungen und der anstehenden Böden gezogen werden können.

Aus den insgesamt 11 entnommenen Asphalt- und Umweltproben wurden im chemischen Labor teilweise Mischproben hergestellt. Es wird darauf verwiesen, dass die Mischprobenanalyse nur einen orientierenden Charakter besitzt.

Im Ergebnis der Untersuchung der Mischproben MP 1 bis MP 3 können die Auffüllungen (MP 1) dem Zuordnungswert > Z 2, der Geschiebemergel / Geschiebesand / Bänderschluft (MP 2) dem Zuordnungswert Z 0 und der Bauschutt (MP 3) dem Zuordnungswert Z 1.1 gemäß LAGA M 20 (1997/2003) zugewiesen werden.

Bei den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich um punktuelle Beprobungen, von denen aus bedingt Rückschlüsse auf die einzelnen Gebäude und Bauwerke gezogen werden können. Während der Rückbauarbeiten ist bei Verdacht auf schadstoffhaltige Bauteile der Fachgutachter zu informieren und ggf. eine weitere Beprobung und Analyse zu veranlassen. So ist zum Beispiel zu prüfen, in welchem Umfang ggf. PAK-, KW- und PCB-haltige Bauteile eingebaut wurden. Dadurch kann verhindert werden, dass aus Unkenntnis ggf. auf erforderliche Separationsarbeiten verzichtet wird, was wiederum zu einer deutlichen Massenerhöhung an schadstoffhaltigen Materialien und somit auch einer unnötigen Erhöhung der Entsorgungskosten führen kann.

Das vorgelegte umwelttechnische Gutachten ist eine vorläufige Bewertung der vorgefundenen Belastungssituation. Eine abschließende Bewertung ist durch die zuständige Fachbehörde vorzunehmen.

8.3 Hinweise

Das Vorhaben befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). In diesen Gebieten sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Hierzu ist mindestens 12 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd, 06110 Halle, Merseburger Straße 6 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Gemäß § 4 Abs. 1 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) ist derjenige, der Kampfmittel entdeckt, verpflichtet, dies unverzüglich der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anzuzeigen.

Auf der Planzeichnung wird gesondert auf den vg. Sachverhalt hingewiesen.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Die untere Denkmalschutzbehörde weist jedoch darauf hin, dass das Plangebiet direkt an der Hauptausfallstraße nach Leipzig angrenzt. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen hier begründete Anhaltspunkte, dass auf dem Gelände mittelalterliche bzw. früh-neuzeitliche Siedlungsspuren vorhanden sind, die durch Fundstellen auf anderen Grundstücken entlang der Leipziger Straße erhärtet werden. Dementsprechend unterliegen sämtliche Erdeingriffe im Plangebiet der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht gemäß § 14 DenkmSchG LSA, der besagt: *„Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass*

Kulturdenkmale entdeckt werden, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen dieses Gesetz, ist die Genehmigung zu versagen. ...“

Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Die obere Denkmalschutzbehörde stimmt der Planung in ihrer Stellungnahme zum Entwurf zu. Das Vorhaben ist mit den Zielen der archäologischen Denkmalpflege unter Einhaltung von § 14 DenkmSchG LSA vereinbar.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 169 umfasst eine Fläche von ca. **2.210 m²**.

Die gesamte Fläche wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses festgesetzt.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Dorotheenstraße sowie der Leipziger Straße liegen nicht innerhalb des Rechtsplanes. Ihre Anpassung wurde über den Durchführungsvertrag geregelt.

10. Auswirkungen der Planung

auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils

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

Mit dem Rückbau der unsanierten Gebäude und der Neuordnung kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden.

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. Die Belange der benachbarten Baudenkmale bzw. Denkmalbereiche werden angemessen berücksichtigt.

Die Bebauung nimmt die Höhen und Raumkanten der angrenzenden Gebäude auf und schließt so das Quartier in typischer Blockrandbebauung. Zum Riebeckplatz wird ein höhenmäßiger Akzent gesetzt, am Eingang der Leipziger Straße entsteht ein „Tor zur Innenstadt“.

Mit dem Vorhaben wird nachgefragter Wohnraum in zentraler Lage geschaffen. Die anteilige Einordnung von altersgerechtem Wohnraum folgt der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur und Nachfrage. Gleichzeitig wird der Entwicklung einer kompakten Stadt der kurzen Wege entsprochen.

Hinsichtlich der Ersatzbebauung für den Einkaufsmarkt bzw. der Einordnung des typischen „Halleschen Ladens“ entspricht sie dem vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle und insbesondere auf die Innenstadt sind nicht zu befürchten.

Im Gegenzug zur kompakten Bebauung entsteht durch eine Begrünung der gestaffelten Dachterrassen im von den Hauptlärmquellen abgewandten Bereich ein wohnungsnaher Freiraum.

Insgesamt sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Gesamtstadt bzw. das Viertel und Quartier zu erwarten.

auf den Verkehr

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

Der Lebensmittelmarkt ist bereits am Standort vorhanden. Aufgrund seiner begrenzten Größe dient er auch künftig insbesondere der fußläufigen Versorgung der Anwohner, der zahlreichen Passanten der Fußgängerzone bzw. den Fahrgästen des ÖPNV, die den angrenzenden zentralen Umsteigepunkt nutzen. Ein Hereinziehen von zusätzlichem Fahrverkehr in die verkehrsberuhigten Bereiche wird auch aus städtebaulicher Sicht nicht angestrebt.

Die gemäß Bauordnung im Plangebiet bzw. unmittelbaren Umfeld nachzuweisenden Stellplätze für die Wohnnutzung können mit der Planung nur anteilig zur Verfügung gestellt werden. Dem sind die Lage in der Innenstadt sowie die optimale Anbindung des Standortes an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz entgegenzuhalten. Für Radfahrer werden dagegen mehr Stellplätze angeboten, als die städtische Richtlinie erfordert.

Auf die Vorbelastung durch den Verkehrslärm des angrenzenden Knotenpunktes wird hingewiesen und es werden entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen.

auf die Belange der Bevölkerung im sowie angrenzend an das Plangebiet

Mit der Planung wird hochwertiger Wohnraum in nachgefragten Wohnformen und zentraler Lage geschaffen. Für die künftigen Bewohner werden mit einer Begegnungsstätte und gemeinsamen Dachterrasse zudem interne Kommunikationsbereiche geschaffen.

Durch die Beseitigung der gegenwärtigen Gemengelage wird das Wohnumfeld auch angrenzend aufgewertet, die Fußwegeverbindungen verbessert und sicherer gestaltet.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die ein Heranrücken der geplanten Bebauung auf ein vertretbares Maß begrenzen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass es nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnqualität kommt.

Für die Bevölkerung wird sich die Nahversorgung durch den geplanten Neubau qualitativ deutlich verbessern. Die Fußgängerachse wird belebt und eine verbesserte Anbindung für das Charlottenviertel geschaffen.

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.

Darüber hinaus gehen von dem Vorhaben (insbesondere Anlieferung des Einkaufsmarktes) Emissionen für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus. Das schalltechnische Gutachten des TÜV-Nord [15] weist nach, dass vom Vorhaben keine unzulässigen Emissionen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen ausgehen. Durch eine Umbauung kann der Lärm des Be- und Entladens reduziert werden. Die durchgehende Bebauung zum Riebeckplatz verbessert die Situation für die Bewohner in der Martinstraße zusätzlich.

auf Natur und Landschaft

Alle Schutzgüter am Standort sind bereits erheblich vorbelastet. Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung bezieht sich auf Flächen mit bereits vollständig zerstörten Bodenstrukturen. Im Gebiet gibt es keinen Bewuchs. Durch die Nutzung der derzeit nicht bebauten Flächen als Parkplatz bzw. Anlieferungszone kann auch das Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Gebiet ausgeschlossen werden. Der Standort insgesamt weist eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Bebauungsrechte geschaffen.

Für Natur und Landschaft können daher negativen Auswirkungen ausgeschlossen werden.

auf die Wirtschaft

Die Umsetzung des Projektes kann wichtige Impulse für die im Umfeld ansässigen Unternehmen mit gesamtstädtischer Bedeutung geben und sich in diesem Zusammenhang auch positiv auf die Vermarktung von beispielsweise noch leer stehenden Läden auswirken.

Das durchgehende Geschäftsband von der oberen Leipziger Straße über die Ladeneinheiten an den Stützwänden zum Riebeckplatz bis hin zum Hauptbahnhof wird ergänzt und gestalterisch-funktional aufgewertet. Auch könnte sich eine Impulswirkung für die Sanierung der in der Leipziger Straße gegenüber liegenden Bebauung ergeben.

Positive Effekte sind für die Wirtschaft der Stadt Halle (Saale) auch insofern zu verzeichnen, als dass mit der Umsetzung der Planung vorhandene Arbeitsplätze gesichert bzw. neue Arbeitsplätze entstehen werden.

auf den städtischen Haushalt

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Am 29. September /3. November 2014 wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch die Kostenübernahme regelt.

Ergänzend wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (vgl. hierzu Pkt. 11).

Familienfreundlichkeitsprüfung

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

11. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Verfügbarkeit des Vorhabenträgers über die zu bebauenden Grundstücke. Für Teilflächen der Grundstücke 109/2 sowie 6007 der Flur 14 wurde ein Einziehungsverfahren durchgeführt, dass die Entwidmung der Flächen als öffentliche Verkehrsflächen beinhaltet. Die Einziehung wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 17/2015 am 30. September 2015 rechtskräftig. Damit stehen die Flächen mit Vollzug des Kaufvertrages, der vom Stadtrat am ... beschlossen wurde, dem Vorhabenträger für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vertrag regelt u.a.:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben,
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind u.a.:

- Vereinbarungen zur weiteren inhaltlichen Abstimmung,
- Sicherheitsleistungen.

Darüber hinaus regelt der Durchführungsvertrag die Anpassung der angrenzenden Erschließungsanlagen.

Der Durchführungsvertrag wurde am 13.11.2015 unterzeichnet.

Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten. Ein Grunderwerb seitens der Stadt ist nicht erforderlich. Dagegen ergeben sich mit der Veräußerung von Flächen an den Vorhabenträger Einnahmen.

Quellenangaben

- [1] Wettbewerbsbeitrag Architekturbüro Junk & Reich, Weimar
- [2] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Halle:
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle; genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [4] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [5] Stadt Halle, FB Planen, 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele sowie Stadtumbaugebiete 2007
- [6] Stadt Halle, Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle 2025 *plus*
- [7] Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), Junker & Kruse im Auftrag der Stadt Halle, August 2013
- [8] Leitbild Riebeckplatz, Bewertung des Gutachtergremiums zu den Ergebnissen der Städtebauwerkstatt „Leitbild Riebeckplatz“ in Halle/S.
- [9] Verkehrsuntersuchung zur Erschließung eines Verwaltungsneubaus am Riebeckplatz, verkehrplus GmbH Weimar, 16. Juni 2014 mit Anlagen zur Verkehrszählung
- [10] Sanierungssatzung Nr. 2 Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“ Amtsblatt der Stadt Halle (Saale), 10. Jahrgang/Nr. 18 vom 04. September 2002.
- [11] Erhaltungssatzung Nr. 6 „Obere Leipziger Straße“ der Stadt Halle (Saale)
- [12] VEP Nr. 41 „Charlottenstraße Hotel-, Handels- und Dienstleistungsbereich“
- [13] Geotechnischer Bericht, Neubau Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße Halle/Saale, GNW Geotechnik Dr. Nattrodt Weimar GmbH (2 Teile Gründungsgutachten und Umwelttechnisches Gutachten (Stufe 2), GNW Geotechnik Dr. Nattrodt Weimar GmbH, vom März 2014
- [14] Konzept zum Schallimmissionsschutz, Neubau Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße 7 Halle (Saale), Büro für Bauphysik M. Weiße, Seegebiet Mansfelder Land, vom 14. März 2014
- [15] Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ in Halle, TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Entwurf vom 21. November 2014
- [16] HWG, Bauvoranfrage einschließlich Anlagen, 14. März 2014
- [17] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [18] Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) veröffentlicht im Amtsblatt vom 18. April 2011
- [19] Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle, 30. März 2012
- [20] Fickert/Fieseler, Kommentare zur Baunutzungsverordnung, 11. Auflage, S. 626ff.
- [21] Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH - Auslobung Einladungswettbewerb Dorotheenstraße 7-9 / Obere Leipziger Straße, 2013
Protokoll über die Preisgerichtssitzung