Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/01090**
Datum: 13.11.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	01.12.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	16.12.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 169 "Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße" - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 13.11.2015 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 13.11.2015 wird gebilligt.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:
Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligung, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element 1.51101 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

Satzungsbeschluss

1. Ausgangssituation

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

Das Konzept ist aus einem im Jahr 2013 durchgeführten Einladungswettbewerb, der gemäß Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt wurde, hervorgegangen. Es handelt sich um den Ersatzneubau des Einkaufsmarktes und um die Erstellung von 89 Wohnungen einschließlich zugeordneter Dienstleistungseinrichtungen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

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

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

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

3. Lage und Größe des Plangebietes

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

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

4. Planungsziele und - zwecke

Die Planung dient der Umsetzung des aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Entwurfs zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ecke der Dorotheenstraße / Leipziger Straße als Ersatzbebauung für die abzubrechenden Gebäude Dorotheenstraße Nr. 6 (Kaufhalle) sowie Nr. 7 bis 9 (Wohnblock).

Dem Vorhaben kommt dabei aufgrund seiner exponierten Lage am fußläufigen Eingang zur Innenstadt eine besondere Rolle zu, um dem Anspruch einer baulichen und gestalterischen Vermittlung zwischen den an dieser Stelle aufeinandertreffenden unterschiedlichen Baustilen und städtebaulichen Formen gerecht zu werden.

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

- Mit dem Ersatz und der damit verbundenen Verdichtung der Wohnbebauung 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.

- 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 Bebauungskonzept soll an exponierter Stelle einen Beitrag zu zeitgemäßer und moderner Baukultur leisten (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

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

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

5. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 29. April 2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 169 „Wohn- und Geschäftshaus Dorotheenstraße/Leipziger Straße“ (Vorlagen-Nummer VI/2014/00493) beschlossen. Gleichzeitig wurde ebenfalls am 29.04.2015 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst.

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

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

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.

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).

Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten wurden nicht abgegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Übersicht zu den eingegangenen Stellungnahmen wird in der Vorlage Nr. VI/2015/01089 in gleicher Sitzung vorab zur Beschlussfassung vorgelegt. Unter der Voraussetzung, dass der Abwägungsbeschluss wie vorgelegt gefasst wird, kann nachfolgend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

6. Kosten

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger, die Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH. Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine finanziellen Auswirkungen

7. Familienverträglichkeitsprüfung

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

8. Pro und Contra

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

Das Vorhaben kann in exponierter Lage am Stadteingang obere Leipziger Straße zu einer Belebung des Einzelhandels in diesem Bereich beitragen.
Mit dem Rückbau der unsanierten Gebäude und der Neuordnung kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Die Schließung der Blockrandbebauung bewirkt eine Minderung des vom Verkehrsknoten Riebeckplatz und den Anlagen der Deutschen Bahn ausgehenden Lärmeintrags ins Quartiersinnere. Sollte das Konzept keine Umsetzung finden, würde der bestehende städtebauliche Missstand, mit seinen negativen Wirkungen für die Außenwahrnehmung der Stadt Halle, auf Dauer fortwirken.

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

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

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

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

Anlagen:

Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 169 mit Stand vom 13.11.2015
Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 mit Stand vom 13.11.2015
Anlage 3 Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169 mit Stand vom 13.11.2015
Anlage 4 Anlage zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 169 - Schallgutachten Stand 21.11.2014
Anlage 5 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 169