



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02374**
Datum: 02.12.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.01.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.01.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 "Große/Kleine Brauhausstraße" - Aufstellungsbeschluss/Einstellung des Verfahrens zum B-Plan Nr. 63 „Wohn- und Geschäftszentrum Leipziger Straße/Große - /Kleine Brauhausstraße“

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen mit einer Größe von etwa 0,6 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
5. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes N. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ wird das Verfahren zum B-Plan Nr. 63 „Wohn- und Geschäftszentrum Leipziger Straße/Große - /Kleine Brauhausstraße“ eingestellt. Die im Rahmen dieses Verfahrens bereits gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Die personellen Ressourcen zur Betreuung der Verfahren und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Entwicklung und Sanierung PSP-Element: 1.51108.01 veranschlagt.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

Aufstellungsbeschluss

Stand: 20.10.2016

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Planungsanlass

Hinter dem Ritterhaus zwischen der Kleinen Brauhausstraße und der Großen Brauhausstraße liegen unbebaute zusammenhängende Flächen mit einer Größe von ca. 4.000 m². Die Grundstücke befinden sich in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Leipziger Straße im kulturellen, touristischen und wirtschaftlichen Zentrumsbereich der Stadt. Sowohl der Marktplatz als auch der Hauptbahnhof sind zu Fuß nur wenige Minuten entfernt. Die Grundstücke liegen auch an der touristischen Wegebeziehung von der Altstadt zu den Franckeschen Stiftungen. Diese Flächen stellen die größte potentielle Baufläche in der Altstadt dar. Die Stadt Halle (Saale) verfolgt schon seit vielen Jahren das Ziel, die Flächen zu entwickeln und an diesem Standort dem Anspruch an das Zentrum der Stadt baulich und im Hinblick auf die Nutzung gerecht zu werden.

Der Investor Central Life Halle GmbH hat die privaten Grundstücke am 13.09.2016 gekauft und will das Areal unter Einbeziehung der städtischen Grundstücke (Gemarkung Halle Flur 55, Flurstücke 34 und 35) kurzfristig hochbaulich entwickeln. Die Stadt Halle (Saale) ist bereit, die städtischen Grundstücke im Interesse einer Gesamtentwicklung zu verkaufen, ein Kaufantrag wurde am 11.10.2016 gestellt. Zum Erwerb des Flurstücks 3 Flur 56 führt der Investor Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer.

Geplant ist eine Bebauung der Flächen mit Wohn- und Geschäftshäusern.

Der Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens durch den künftigen Eigentümer vom 11.10.2016 liegt der Stadtverwaltung vor.

1.2. Planungserfordernis

Das geplante Vorhaben lässt sich aufgrund der Größe der Fläche und seiner Kubatur allein nicht nach § 34 BauGB beurteilen. Zur Bebauung und Neuordnung der Flächen ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Das Planungserfordernis ergibt sich aus der Notwendigkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die temporär als Stellplatzanlage genutzte Brachfläche zu gewährleisten u. a. betrifft dies die Entwicklung der Erschließung, immissionsschutzrechtliche Regelungen und ggf. die Regelung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Die Flurstücke liegen in dem gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale). Über die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die städtebaulichen Ziele und die Sanierungsziele für diesen Bereich präzisiert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Halle, Flur 55, 56 und 57 im Bereich der südlichen Altstadt. Unter Einbeziehung der angrenzenden Straßenflächen der Kleinen Brauhausstraße und Großen Brauhausstraße ergibt sich eine Größe von ca. 0,62 Hektar. Das Plangebiet wird im Westen durch die Kleine Brauhausstraße, im Osten durch die Große Brauhausstraße und im Norden durch das HWG-Grundstück (Flur 55, Flurstücke 29 und 28/1) mit dem freistehenden Plattenbau und die Brandwand des Ritterhauses begrenzt. Im Süden grenzt die Große Brauhausstraße an, zusätzlich reicht das Flurstück 3, Flur 56, Gemarkung Halle bis an den Waisenhausring heran.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 und die zugehörigen Flurstücke in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Die Grundstücke befinden sich in zentraler Altstadtlage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Leipziger Straße am kulturellen, touristischen und wirtschaftlichen Zentrumsbereich der Stadt.

Während die umliegenden Bestandsgebäude weitestgehend saniert sind, stellt die große Brachfläche des Plangebietes einen städtebaulichen Missstand dar, der sich negativ auf die Umgebung auswirkt.

Auf den Flächen zwischen Kleiner und Großer Brauhausstraße befindet sich zurzeit ein PKW-Parkplatz mit 98 ebenerdigen Stellplätzen für Dauerparker. Dieser wurde als Übergangslösung sanierungsrechtlich befristet bis 16.02.2018 genehmigt.

Im südwestlichen Grundstücksbereich befinden sich 51 öffentliche Stellplätze (entsprechen nicht den Empfehlungen für Anlagen des Ruhenden Verkehrs – EAR 2005), die im Rahmen der Bebauung des Plattenbaugebietes „Großer Berlin“ errichtet wurden und gewidmete Verkehrsfläche sind. Diese Fläche muss eingezogen werden. Voraussetzung für eine Einziehung ist entweder der Wegfall der Verkehrsbedeutung oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls. Da beides hier nicht gegeben ist, ist die Herstellung ebenfalls öffentlich gewidmeter Stellplätze in zumutbarer Entfernung von den jetzt gewidmeten Stellplätzen zwingend erforderlich. Die Ersatzherstellung der öffentlichen PKW-Stellplätze wird im Neubauvorhaben berücksichtigt.

Es besteht die Gefahr, dass sich die historisch ehemals geschlossene städtebauliche Gestalt dauerhaft als Brachfläche bzw. innerstädtischer Großparkplatz etabliert. Durch eine Neubebauung können die in diesem Bereich seit Jahrzehnten bestehenden erheblichen städtebaulichen Mängel und Missstände beseitigt werden.

Sowohl die Große Brauhausstraße als auch die Kleine Brauhausstraße sowie der Waisenhausring sind als Denkmalbereiche i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz LSA erfasst. Das gesamte Areal befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals „Halle Innenstadt“ entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz LSA, wobei dem Teilbereich entlang der ehemaligen mittelalterlichen Stadtbefestigung eine besondere Bedeutung zukommt.

Zur besseren Erschließung des Plangebietes bietet sich eine Zufahrt über das unbebaute Grundstück östlich des Gebäudes Waisenhausring 9 (Gemarkung Halle, Flur 56, Flurstück 3) an.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzungsart und -ziele:

Die Stadt verfolgt das Ziel, dem zentralörtlichen Anspruch als Oberzentrum auch für diese innerstädtischen Flächen gerecht zu werden. Die Brache soll wieder bebaut und einer dem Standort entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

Das Quartier befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Altstadt. Daher wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel verfolgt, die Versorgungsfunktion der Altstadt durch eine Sicherung und Stärkung des Quartiers weiter zu fördern. Die Entwicklung des Quartiers soll unter Berücksichtigung des zentrenspezifischen Nutzungsspektrums mit Handel, Dienstleistungen, Wohnen und ggf. Hotel und Gastronomie betrieben werden. Im Integrierten Entwicklungskonzept Altstadt ist dieser Bereich als Flächenpotenzial für Einkaufszentren ausgewiesen. Daher wird die Schaffung von zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss insbesondere im Anschluss an das Ritterhaus an der Ostseite des Grundstücks entlang der Großen Brauhausstraße verfolgt. Über das Vorhaben soll auch attraktiver Wohnraum in der Altstadt geschaffen und das städtebauliche Umfeld aufgewertet werden. Nachgefragter Wohnraum, Einzelhandelseinrichtungen Flächen für Büros und Dienstleistungen können in zentraler und

integrierter innerstädtischer Lage geschaffen werden.
Hinsichtlich der auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Stellplätze besteht das Planungsziel darin, den ruhenden Verkehr in das Innere eines Baukörpers zu verlagern.

Städtebauliche Gestalt und Entwicklung:

Die Planung soll unter Bezug auf § 1 Abs. 5 und 6 BauGB einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Sie soll qualifizierte Aussagen zur zulässigen Art und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Organisation der verkehrlichen Erschließung treffen. Ziel ist es, die historische Stadtstruktur wiederzustellen bzw. zu erneuern, um die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell erhalten und weiterentwickeln zu können.

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

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

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. mit § 12 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.
- Der Größenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² wird nicht erreicht.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in integrierter innerstädtischer Lage Rechnung getragen.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Die Grundstücke befinden sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63. Die Stadtverordnetenversammlung Halle (Saale) hatte in ihrer 37. Tagung am 21.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Wohn- und Geschäftszentrum Leipziger Straße/ Große – Kleine Brauhausstraße" beschlossen. Die damaligen Planungen wurden jedoch nicht zur Rechtskraft geführt.

Das Baugesetzbuch ist inzwischen mehrfach geändert worden. Es haben sich auch inhaltliche Details und Flächenabgrenzungen verändert, sodass die Planung nicht mehr verwendet werden kann. Zudem soll die Planung im räumlichen Geltungsbereich stärker an konkreten Investitionsinteressen ausgerichtet werden. Es ist aus den genannten Gründen daher notwendig, die aktuelle Planung im neuen räumlichen Geltungsbereich und unter neuer Bezeichnung durchzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ wird das Verfahren zum B-Plan Nr. 63 „Wohn- und Geschäftszentrum Leipziger Straße/Große - /kleine Brauhausstraße“ eingestellt. Die im Rahmen dieses Verfahrens bereits gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsplan/ Regionaler Entwicklungsplan

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Laut Ziel Z 25 des Landesentwicklungsplans (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.

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.

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) werden unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.19 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.“

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Halle

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) sieht für den Planbereich hauptsächlich Wohnbaufläche und teilweise gemischte Baufläche vor. Es wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Ggf. ist in Abhängigkeit von dem Nutzungskonzept der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.3 Verkehrskonzeption Altstadt

Die Hallesche Altstadt erfordert durch ihre historische Bebauungsstruktur mit größtenteils schmalen und kurvigen Straßen eine besondere Verkehrsorganisation. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat mit seinem Beschluss vom 08.01.1997 die Verkehrskonzeption Altstadt in Kraft gesetzt. Die wesentlichen Inhalte betreffen ein sektorales Erschließungssystem, die Beschränkung des Lkw-Verkehrs, die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und eine flächendeckende Parkbevorzugung der Bewohner. Diese Planung gilt nach wie vor, da ihre maßgebenden Festlegungen zum Leitbild der autoarmen Altstadt immer noch richtig sind. Da sich einzelne Aspekte aufgrund neuer straßenverkehrsrechtlicher Gesichtspunkte sowie baulicher Maßnahmen verändert haben, wurde als Ergänzung in der Stadtratssitzung im Dezember 2011 die Informationsvorlage "Grundsätze der Verkehrsorganisation in der Altstadt von Halle (Saale)" eingebracht. Auf allen Straßen innerhalb des Altstadtringes der Stadt Halle (Saale) wurde die innerörtliche Höchstgeschwindigkeit auf 20 km/h reduziert. Auf dem Altstadtring (Universitätsring, Hansering, Waisenhausring, Moritzzwinger, Hallorenring, Robert-Franz-Ring und Moritzburgring) kann 50 km/h gefahren werden.

Der fließende und ruhende MIV soll auf ein für die Altstadt verträgliches Maß beschränkt bleiben (in einigen Straßen: werden). Das bedeutet, dass vor allem Bewohner der Altstadt die Möglichkeit haben sollen, die im öffentlichen Straßenraum befindlichen Stellplätze zu nutzen. Kunden, Besucher und Beschäftigte sollen hingegen die großen öffentlichen Tiefgaragen, die bewirtschafteten Parkplätze und -streifen am Altstadtring sowie (Beschäftigte) die bestehenden Stellplätze am bzw. im Gebäude der Arbeitsstelle ansteuern. Das Plangebiet ist im Bestand über die Kleine Brauhausstraße an das übergeordnete öffentliche Straßennetz angeschlossen. Es wird aufgrund der Vorhabenbeschreibung des Investors zunächst davon ausgegangen, dass das Vorhaben kein signifikant über den Bestand hinausgehendes Verkehrsaufkommen erzeugt. Im Rahmen der Planung werden verkehrsplanerische Untersuchungen zur Ermittlung ggf. notwendiger Anpassungen der Erschließungssituation, u.a. vom Waisenhausring, angestellt.

5.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Stadt Halle hat ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, um den

Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30.10.2013 beschlossen. Wie bereits dargestellt, ist das Plangebiet im Einzelhandels- und Zentrenkonzept innerhalb des Hauptzentrums Altstadt gelegen.

Innerhalb des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden folgende Entwicklungsziele genannt:

- „... Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt.
- Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes, insbesondere die Herausstellung der Altstadtquartiere und ihrer Funktionen (filialisierte Anbieter in den Hauptlagen, spezifische kleinteiligere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, ...
- qualitative Aufwertung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen (z.B. Modernisierung der Bausubstanz, fußgängerfreundliche Gestaltung ...“
- Mit dem Vorhaben wird die Umsetzung der genannten Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angestrebt.

5.5 Sanierungssatzung Nr. 1 „Historischer Altstadt kern“

Die Flurstücke liegen in dem gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale). Die Sanierungssatzung Nr. 1 wurde am 30.06.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“ wurde die Altstadt als Schwerpunkt städtebaulicher Sanierungstätigkeit im Stadtgebiet von Halle (Saale) herausgehoben. Zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss erfolgte der Beschluss des Stadtrates über die Sanierungsziele für die Durchführung der Sanierung. Als wesentliche Ziele wurden:

- die Qualifizierung von Handel, Dienstleistung und Tourismus,
- der Erhalt der Wohnfunktion als ein wesentlicher Nutzungsbestandteil der Altstadt,
- die Umgestaltung und Sanierung des öffentlichen Raumes,
- der Erhalt und die Ergänzung des historischen Stadtgefüges,
- die Sanierung der bedeutenden Baudenkmale definiert.

Diese Ziele gelten somit für den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.6. Integriertes Entwicklungskonzept Altstadt (IEA)

Das im Januar 2013 beschlossene Konzept arbeitet die vielfältigen Potentiale und die noch vorhandenen Defizite der baulichen, stadtebaulichen und funktionalen Aspekte für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Historischer Altstadt kern“ heraus und schreibt die Entwicklungsziele für die historische Altstadt als Grundlage für das Sanierungsverfahren fort. Hinsichtlich der Oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Halle soll die Einkaufsinnenstadt als Hauptgeschäftszentrum weiterentwickelt werden, die Versorgungsfunktion ist zu sichern und zu stärken, die Qualität und Nutzungsvielfalt zu erhalten und zu entwickeln und dabei eine Verbindung mit den vielfältigen gastronomischen Einrichtungen herzustellen. Im Integrierten Entwicklungskonzept Altstadt ist dieser Bereich als Flächenpotenzial für Einkaufszentren ausgewiesen.

Das Wohnen in der Altstadt soll weiter gefestigt und die Bedeutung als junger Wohnstandort ausgebaut werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen Belange wird die Altstadt als Schnittstelle zwischen Tradition und Moderne gesehen. Es ist ein Hauptanliegen, die Struktur im Umfeld der historisch wertvollen Bausubstanz der Altstadt zu erhalten und sinnvoll mit neuen Bausteinen zu ergänzen. Im Integrierten Entwicklungskonzept Altstadt ist der Bereich Große/Kleine Brauhausstraße / Leipziger Straße als Neustrukturierungsbereich markiert, in dem die historische Struktur gestärkt und durch Neubauten ergänzt werden soll.

Das derzeit unbebaute Grundstück zwischen Großer Brauhausstraße und Waisenhausring ist im Integrierten Entwicklungskonzept Altstadt als ein Bereich gekennzeichnet, in dem

Wegebeziehungen zu den Franckeschen Stiftungen und umliegenden Grünräumen entwickelt und die Erreichbarkeit der südlichen Altstadt verbessert werden soll.

5.7 Integriertes Handlungskonzept „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASO)

Schwerpunktthema des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die Zentrenstärkung und die Innenstadtentwicklung.

Das Ziel der Stärkung des Hauptzentrums als Ort des Handels soll u. a. durch eine qualitative Verbesserung des Einzelhandelsangebots und durch die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe erreicht werden. Dabei stellen die Potentialflächen hinter dem Ritterhaus einen wichtigen Entwicklungsbaustein dar.

Innerhalb des am 25.9.2013 beschlossenen ASO wird das Plangebiet explizit als ein Bereich definiert, wo ein Entwicklungskonzept für Brachflächen zu erarbeiten ist. Die Flächen sind als „städtebaulicher Neuordnungsbereich“ und „Potentialfläche für Arbeitsplätze“ markiert.

Zudem soll das touristische Wegenetz aufgewertet werden, im Bereich des Plangebietes insbesondere die Wegeverbindungen zu den Franckeschen Stiftungen.

Diesen Zielen soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, der Investor/Vorhabenträger. Dieser Vertrag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten, z. B. Verkehrsuntersuchung, wird gleichfalls über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Inwieweit sich aus der Planung finanzielle Folgeaufwendungen für die Stadt ergeben (z.B. durch Änderung/Anpassung öffentlicher Erschließungsanlagen, ist im Zuge der Planung zu ermitteln. Aussagen hierzu lassen sich daher erst im weiteren Planungsverlauf treffen.

8. Pro und Contra

Pro: – Behebung eines städtebaulichen Missstandes in zentraler Lage
– Stadtreparatur / Revitalisierung einer großen innerstädtischen Brachfläche
– Grundstücksentwicklung im Sinne einer lebendigen Stadtmitte
– Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt
– Schaffung von attraktiven Wohnungen in der Altstadt
– ressourcenschonende Planung

Contra: – Entwidmung von öffentlich gewidmeten Flächen im Bereich der mit den Plattenbauten errichteten Stellplätze notwendig

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lageplan vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 180 „Große / Kleine Brauhausstraße“ |
| Anlage 2 | Auflistung der im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke |
| Anlage 3 | Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss B-Plan 63 |