



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2016/02515**
Datum: 08.11.2016
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	01.12.2016 10.01.2017 14.03.2017 11.04.2017 16.05.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	14.12.2016 29.03.2017 26.04.2017 31.05.2017	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 181 „Zentrum Neustadt – Scheibe A“
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 181 „Zentrum Neustadt – Scheibe A“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen mit einer Größe von etwa 0,87 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

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

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

B-Plan Nr. 181 „Zentrum Neustadt – Scheibe A“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt in Halle Neustadt, im Geltungsbereich eines Gebietes, für das der Rat der Stadt Halle (Saale) am 27. April 2016 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen hat (Beschluss-Nr. VI/2016/01605, Grenze des VU-Gebietes siehe Anlage 1). Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht und bildet damit die Grundlage zur Beteiligung und Mitwirkungspflicht der Betroffenen sowie zum Einsatz des Plansicherungsinstrumentes nach § 15 BauGB. Nach dem Stand der Vorbereitenden Untersuchungen soll das Plangebiet an der Neustädter Passage gemäß § 143 BauGB als Sanierungsgebiet festgesetzt werden. Während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen können Vorhaben, die Planungsziele gefährden könnten, gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das leerstehende Scheibenhochhaus mit der Bezeichnung A (Gemarkung Halle Neustadt, Flur 3, Flurstück 156), dessen Eigentumsverhältnisse noch ungeklärt sind. Vor dem Amtsgericht Halle ist derzeit ein Zwangsversteigerungsverfahren zu Az. 553 K 7/16) anhängig. Dieses wird von dem Gläubiger einer im Grundbuch eingetragenen Zwangssicherungshypothek über Euro 440.000,00 betrieben, wobei unklar ist, in welcher Höhe die Zwangshypothek (noch) valuiert. Aktuell prüft die Stadt Varianten zur Unterbringung der Verwaltung und strebt hierbei eine Zentralisierung von ca. 450 Beschäftigten an diesem Standort an. Insbesondere durch die Bündelung von sozialen und bürgeraffinen Leistungen soll das B-Zentrum zusätzlich aufgewertet und belebt werden. Die Scheibe A bietet hierfür vor allem durch ihren geeigneten Raumzuschnitt in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden kommunalen Parkfläche ausreichend Platzkapazitäten. Da aus den genannten Gründen die Scheibe A präferiert wird und die geplante Nutzung zugleich den Zielen der angestrebten Sanierung dient, sollte der Standort vor nutzungsstrukturellen Fehlentwicklungen geschützt werden. Die veränderten Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt, die Erfahrungen mit spekulativen Entwicklungsabsichten in den Scheibenhochhäusern an der Neustädter Passage und die bevorstehende Festsetzung als Sanierungsgebiet begründen die Verhinderung von Fehlentwicklungen und damit auch die Sicherung des Erwerbs dieser Hochhausscheibe durch die Stadt.

1.2 Planungserfordernis

Zur Sicherung des Standortes für eine Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse und daraus ggf. resultierender Veräußerung an private Dritte, soll der Bebauungsplan Nr. 181 „Zentrum Neustadt – Scheibe A“ den Zugriff der Stadt auf das Grundstück für eine öffentliche Nutzung sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben schaffen. Zugleich eröffnet das geltende Baurecht - § 34 BauGB, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB – ebenso wie die geplante Festsetzung als Sanierungsgebiet nach § 143 BauGB kein Zugriffsrecht der Stadt auf das Gebäude. Folglich sichern das derzeitige Planungsrecht und das geplante Sanierungsrecht das Planungsziel der Sicherung und Entwicklung eines Standortes für ein öffentliches Verwaltungsgebäude nicht ausreichend. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 (3) BauGB mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung gemäß § 9 (1) 5 BauGB können die städtischen Sanierungs- und Entwicklungsziele für diese Fläche gesichert werden. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens müssen die Planungsziele, insbesondere der genaue Bedarf und die Funktion der geplanten Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung öffentlicher Verwaltungsstandort noch nicht abschließend bestimmt sein. Die Planinhalte und damit die Funktion des öffentlichen Verwaltungsstandortes müssen jedoch bis spätestens zur Öffentlichen Auslegung des B-Plans konkretisiert werden. Diese für Planungen typische schrittweise Verdichtung der Planinhalte kommt auch durch die Anforderungen des BauGB an den Einsatz von Plansicherungsinstrumenten deutlich zum Ausdruck. Die Konkretisierung der Planungsziele ergibt sich aus den laufenden vorbereitenden Untersuchungen mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit, der Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange, den hieraus abzuleitenden Sanierungsziele sowie dem förmlichen Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des B-Plans sowie den verwaltungsinternen Planungen zur Optimierung des Raumbedarfs der Stadtverwaltung.

1.3 Rechtliche Folgen des Planerfordernisses

Die geplante Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB löst mit Eintreten der Rechtskraft des B-Plans eine Entschädigung in Geld oder den Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB aus. Diese Folge wäre jedoch grundsätzlich bei jedem öffentlichen Vorhaben außerhalb städtischer Grundstücke der Fall. Sind in einem Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt, ist der Eigentümer zu entschädigen. Der Eigentümer kann die Übernahme der Flächen verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässiger Art zu nutzen. Angesichts dieser Rechtsfolgen scheidet der Erwerb des herrenlosen Grundstücks durch private Investoren regelmäßig aus.

Die Höhe der Erwerbskosten im Rahmen des Übernahmeverlangens sind noch nicht abschließend zu ermitteln, da diese Kosten maßgeblich durch die im Grundbuch eingetragenen Belastungen (Zwangssicherungshypothek) sowie den Verkehrswert bestimmt werden. Mit der Festsetzung des Gebietes Neustädter Passage als Sanierungsgebiet sind die Kosten für den Grunderwerb und die Kosten für den Ausbau des Gebäudes als Verwaltungsstandort zu bestimmen. Maßnahmen der öffentlichen Hand in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten sind förderfähig.

Zugleich begründet die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Rechtskraft des B-Plans ein Vorkaufsrecht nach § 24 (1) Nr. 1 BauGB zugunsten der Gemeinde. Da das Grundstück durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 181 „Zentrum Neustadt – Scheibe A“ für eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist und sich die Gemeinde das

Vorkaufsrecht an dem Grundstück gesichert hat, sind private Nutzungsinteressen oder spekulative Verwertungsinteressen an dem Grundstück nahezu ausgeschlossen. Zudem erfüllt der Aufstellungsbeschluss die rechtlichen Anforderungen für den Einsatz von Plansicherungsinstrumenten wie Zurückstellung von privaten Bauvorhaben und den Erlass einer Veränderungssperre, falls erforderlich. Die Planung muss im Zeitpunkt des Erlasses der Veränderungssperre oder der Zurückstellung eines Bauvorhabens einen Stand erreicht haben, der ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt des künftigen Bebauungsplans sein soll, um ein Sicherungsbedürfnis bejahen zu können (hinreichende Konkretisierung).

Der Bebauungsplan sichert damit die Entwicklung des Grundstücks als öffentlichen Verwaltungsstandort, verhindert Fehlentwicklungen und sichert der Stadt den Grundstückszugriff, notfalls im Wege der Enteignung gemäß § 85 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Halle Neustadt, Flur 3 auf den Flurstücken 156, 157 sowie teilweise auf Flurstück 155 und hat eine Größe von ca. 8.700 qm. Das Plangebiet wird im Süden durch die Neustädter Passage sowie den Platz am Nasreddin-Brunnen, im Norden durch die Albert-Einstein-Straße, im Osten durch die Hochhausscheibe B und im Westen durch den Stadtplatz am Neustädter Centrum begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die räumliche Grenze des Geltungsbereiches ist in Anlage 2 dieser Beschlussvorlage abgebildet.

3. Planungsziele und -zwecke

3.1 Städtebauliches Ziel

- Festsetzung des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.
- Sicherung der Stellung des Vorhabens auf dem Grundstück durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Sicherung des ensembleprägenden Gebäudes bzgl. seiner Kubatur und damit seines Erscheinungsbildes
- Revitalisierung des Ensembles
- Verbesserung der sozialen Infrastruktureinrichtungen in Halle Neustadt
- Impulsvorhaben für die Entwicklung des Sanierungsgebietes
- Stärkung der Funktion des Stadtteils als wichtiger Standort öffentlicher Einrichtungen
- Verbesserung der Nutzungsmischung des Zentrums Neustadt durch Ansiedlung von weiteren Arbeitsplätzen

3.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Nach den bisherigen Entwicklungsvorstellungen und den vorläufigen Zielen der vorbereitenden Untersuchungen hat die Sicherung des städtebaulichen Ensembles der Neustädter Passage in ihrer architektonischen Ausbildung und ihrer Funktion als Wohn-, Einkaufs- und Verwaltungsstandort höchste Priorität. Der B-Plan dient auch der städtebaulichen und funktionalen Sicherung und Entwicklung des schon historisch

begründeten architektonischen und städtebaulichen Leitbildes des Stadtzentrums von Neustadt, da an der Neustädtischer Passage der Standort für das Rathaus des Stadtteils Neustadts (am heutigen Standort des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt) errichtet werden sollte. Weil der Bebauungsplan u.a. die Kubatur des heutigen Scheibenhochhauses sichert und keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet, sind Ausgleichsmaßnahmen für planbedingte Eingriffe nicht zu treffen.

- Unabhängig hiervon können Belange des Artenschutzes betroffen sein, die im weiteren Verfahren zu untersuchen sind, da diese Belange nicht der planerischen Abwägung unterliegen.

3.3 Verkehrskonzept

- Das Plangebiet wird für den Individualverkehr von der Albert-Einstein-Straße erschlossen, die auch als Erschließung für den Verwaltungsstandort dienen soll. Im weiteren Verfahren sind die Anforderungen durch ein Verkehrsgutachten zu präzisieren.
- Durch die Straßenbahn in der Magistrale ist das Plangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen, was insbesondere für die geplante Nutzung als öffentlicher Verwaltungssitz ein wichtiges Standortkriterium darstellt. Zugleich reduziert sich hierdurch der Stellplatzbedarf für Beschäftigte und Kunden des geplanten öffentlichen Verwaltungsstandortes.
- Auch die Lage am Endpunkt der Neustädter Passage in direkter Nachbarschaft am Stadtplatz erhöht die Standortgunst für eine öffentliche Nutzung und steigert die Attraktivität und die Frequentierung des Stadtplatzes und der Passage.
- Als Bindeglied zwischen dem Neustadt Centrum und der Neustädter Passage liegt der geplante öffentliche Verwaltungsstandort in idealer fußläufiger Erreichbarkeit.

3.4 Planungszwecke

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung werden wichtige Entwicklungsimpulse für die Neustädter Passage gesetzt. Als externe Effekte sind neben der Wiedernutzung des leerstehenden Gebäudes positive Auswirkungen auf die Stärkung des Stadtteils und insbesondere eine Attraktivitätssteigerung der Passage zu erwarten. Die alsbaldige Wiedernutzung auch der übrigen leerstehenden Hochhausscheiben ist mit einer Stabilisierung sowie einer Niveauanhebung der Geschäfte verbunden.

Insgesamt ist die Aufstellung des Bebauungsplans für die Entwicklung eines öffentlichen Verwaltungsstandortes ein sehr wichtiger Schritt im Gesamtkonzept der Sanierung der Hochhausscheiben und damit der Revitalisierung der Neustädter Passage und des Gesamtensembles.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der qualifizierte Bebauungsplan soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzung von Flächen und kann aufgrund der geringe Größe der Grundfläche als „kleiner Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auch die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan weder der Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach dem UVPG bzw. nach Landesrecht dient, noch die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura

2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Unter diesen Voraussetzungen kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Unabhängig hiervon sind im Rahmen der Bestandsanalyse die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung aufzunehmen, ohne jedoch planbedingte Eingriffe ausgleichen zu müssen. Die Belange des Artenschutzes sind hiervon unberührt. Auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ohne förmliches Bauleitplanverfahren ist möglich, sofern die geplante Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche als nicht aus den Darstellungen des FNPs (Mischbaufläche) entwickelt gilt.

Trotz des beschleunigten Verfahrens sollte ein zweistufiges Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, um eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung zu gewährleisten.

5. Übergeordnete Planungen

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Das geplante Vorhaben ist in einem Oberzentrum landes- und regionalplanerisch grundsätzlich zulässig und dient in besonderer Weise den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Ziel G 12 LEP), weil es als Vorhaben der Innenentwicklung die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägenden Strukturen berücksichtigt und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden durch die Nutzung vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) beiträgt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle stellt für den Geltungsbereich Neustädter Passage als gemischte Baufläche dar (siehe Anlage 3). Aus gemischten Bauflächen des FNP können in Bebauungsplänen Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden, in denen Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig sind. Auch die explizite Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche aus einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche ist mit dem Entwicklungsgebot vereinbar. Nach dem Urteil des BVerwG vom 28.2.1975 sind „Abweichungen des Bebauungsplans vom FNP insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ i.S.v. § 8 Abs. 2 S.1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der B-Plan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des FNP nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum FNP wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche diese Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb als unwesentlich anzusehen sind. Welche Abweichung vom FNP in diesem Sinne den Grad eines Widerspruchs erreicht, lässt sich nicht generell, sondern nur an Hand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheiden. Regelmäßig wird jedoch zu der vom B-Plan einzuhaltenden Konzeption eines FNP die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander gehören, als beispielsweise von GI-, GE-, MI- oder WA-Gebieten untereinander und zu den von Bebauung freizuhaltenen Gebieten. Wird durch mehr als geringfügiges Abweichen im B-Plan das Gewicht verschoben, das nach dem FNP einer Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenen Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, so wird der B-Plan in der Regel dem FNP derart widersprechen, dass die Festsetzungen des B-Plans nicht mehr als aus dem FNP „entwickelt“ anzuerkennen sind“.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung zu den Anforderungen an das Entwicklungsgebot ist die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche zweifelsfrei aus den Darstellungen einer Mischbaufläche entwickelt, weil sowohl der Maßstabssprung als auch die Nutzungszuordnung mit den Grundzügen der Planung vereinbar ist und Immissionskonflikt nicht erzeugt werden.

Unabhängig hiervon kann gemäß § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert ist. Der FNP ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5.1 Kompatibilität des geplanten Vorhaben mit sonstigen informellen Planungen

Die Entwicklung eines öffentlichen Verwaltungsstandortes an der Neustädter Passage ist mit den unterschiedlichen informellen Planungen i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vereinbar. Neben den Zielen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK“, dem Konzept „Zukunftsstadt – halle.neu.stadt 2050“ berücksichtigt der Bebauungsplan auch die Ziele des „Integriertes Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025“. Die in diesen Planwerken verankerten Ziele zu den Großwohnsiedlungen sowie den gesamtstädtischen Entwicklungszielen werden vorrangig berücksichtigt:

Großwohnsiedlungen

- Bewahrung des Zusammenhangs von städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung des Bedarfs,
- Stärkung und Belebung von Quartierszentren und Stadtteilzentren
- Diversifizierung des Wohngebotes und Erweiterung der Funktionen
- qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes
- Erhalt von wichtigen städtebaulichen Raumkanten (Erhalt, Ersetzen durch temporäre Zwischennutzungen) und Strukturen,
- Vermeidung von Abbrüchen im Kerngebiet insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die städtebauliche Komposition und der technischen und Verkehrsinfrastruktur,
- Schaffung neuer räumlicher und funktioneller Beziehungen

Gesamtstädtische Ziele für Halle Neustadt

Entwicklung eines attraktiven und durchgrüneten Stadtteil mit:

- einem lebendigen Stadtteilzentrum (Revitalisierung des Areals der Scheiben),
- einem sensiblen und verantwortungsvollen Umgang mit dem baukulturellem Erbe,
- einer stabilen, weil diversifizierten Bevölkerungsstruktur,
- sich entwickelnden neuen Wohnformen, ggf. mit Nutzungsmischung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe / Büros,
- gestärkten Quartierszentren und eigenständigen Quartiersprofilen,
- einer intensiver Grünvernetzung in die Umgebung,
- der räumlichen und funktionellen Vernetzung mit dem Umfeld, insbesondere mit Heide-Süd und dem Weinberg Campus.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben dient einer familienfreundlichen Stadtentwicklung. Die Art des Vorhabens als integrierter Standort für eine öffentliche Verwaltung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient, liegt sehr verkehrsgünstig im Stadtteil Halle Neustadt. Die familienfreundliche Erreichbarkeit über die Straßenbahn oder fußläufig ist ebenso gewährleistet wie der kinderfreundlichen Aufenthaltsqualität am Stadtplatz Neustädter Centrum und der Neustädter Passage. Letztlich sind bürgernahe öffentliche Verwaltungsstandorte gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels für ältere Mitbürger von zunehmender Bedeutung.

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-jour-fixe der Stadt Halle (Saale) erfolgt im weiteren Planverfahren, im Zusammenhang mit einem städtischen Raumkonzept.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die geplante Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB löst mit der Rechtskraft des B-Plans eine Entschädigung in Geld oder den Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB aus. Die Höhe der Erwerbskosten im Rahmen des Übernahmeverlangens sind noch nicht anschließend zu ermitteln, da diese Kosten maßgeblich durch die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sowie den Verkehrswert bestimmt werden, der wiederum durch den Umfang und die Tiefe geplanter Sanierungsmaßnahmen bestimmt wird. Mit der Festsetzung des Gebietes Neustädter Passage als Sanierungsgebiet sind die Kosten für den Grunderwerb und die Kosten für den Ausbau des Gebäudes als Verwaltungsstandort zu bestimmen. Maßnahmen der öffentlichen Hand in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten sind förderfähig.

8. Pro und Contra

Pro:

Mit der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung in der Hochhausscheibe A wird:

- ein zentraler öffentlicher, integrierter Verwaltungsstandort in Halle Neustadt errichtet, der zur Verbesserung der Daseinsvorsorge für die Bürger beiträgt und den Auswirkungen des demografischen Wandels Rechnung trägt sowie den Raumbedarf der Verwaltung optimiert,
- das ensembleprägenden Gebäude bzgl. seiner Kubatur und damit seines Erscheinungsbildes gesichert,
- ein wichtiger Beitrag zur Revitalisierung des Ensembles geleistet,
- ein Impulsvorhaben für die Entwicklung des Sanierungsgebietes geschaffen,
- eine nutzungsstrukturellen oder spekulativen Fehlentwicklung verhindert,
- die Funktion des Stadtteils als wichtiger Standort öffentlicher Einrichtungen gestärkt.

Contra:

Die Planung löst mit ihrer Rechtskraft eine Entschädigung in Geld oder den Übernahmeanspruch nach § 40 BauGB aus. Diese Folgen wäre jedoch grundsätzlich bei jedem öffentlichen Vorhaben außerhalb städtischer Grundstücke der Fall.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplanplan für das Gebiet „Vorbereitender Untersuchungen“

Anlage 2 - Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses

Anlage 3 - Auszug aus dem FNP