



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03267**
Datum: 25.09.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.09.2017	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	20.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 185 „Östliches Königsviertel“ - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 185 „Östliches Königsviertel“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen mit einer Größe von etwa 3,6 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannten Planungsziele.
4. Die in der Sachdarstellung und Begründung unter Punkt 3 genannten sowie in der Anlage 1 dargestellten Planungsziele stellen gleichzeitig die Präzisierung der Sanierungsziele der Sanierungssatzung Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ dar und sind auf genehmigungspflichtige Vorhaben nach §144, §145 Baugesetzbuch auch während der Planaufstellung anzuwenden.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung:

Der für die Aufstellung des Bebauungsplanes, 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. Die Finanzierung von für das Planverfahren erforderlichen Gutachten, z. B. Schallgutachten, ist ebenfalls im Produkt 1.51101 abgebildet.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 185 „Östliches Königsviertel“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 185 sind die desolaten ~~baulichen~~ **städtebaulichen** Strukturen im ~~Bereich~~ **Umfeld** des leer stehenden Tagungs- und Kongresshotels Maritim sowie die rückwärtigen, seit Jahren brachliegenden Flächen des ehemaligen Rundfunktechnik (RFT)-Geländes.

Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“. In den Sanierungszielen, die über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2007 präzisiert wurden, wird das Ziel „Büro/Dienstleistungsviertel“ sowie „Neuordnungsbereich“ formuliert. Die Zielformulierung einerseits als auch der städtebauliche Zustand des durch Auflassung und Rückbau gekennzeichneten Gebietes andererseits (ehem. RFT-Werk, südliches Riebeckplatzhochhaus, Nutzungsaufgabe Maritimhotel) ergeben ein unmittelbares und zwingendes Handlungserfordernis zur Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans.

Innerhalb von städtebaulichen Sanierungsgebieten gelten die Ziele und Festsetzungsinhalte von Bebauungsplänen gleichzeitig als Präzisierung der städtebaulichen Sanierungsziele und sind auf Vorhaben gem. §§ 144, 145 BauGB auch während der Planaufstellung anzuwenden.

Die Planung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da sie im Bereich des leer stehenden Maritim Hotels die für diesen städtischen Bereich zweckentsprechende passfähige und gesamtstädtisch wichtige Nutzung eines Tagungs- und Kongresshotels festsetzen soll und für die großflächige Brache des ehem. RFT-Geländes planungsrechtliche Festsetzungen treffen soll, die Planungssicherheit für die Neubebauung der Flächen schafft. Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes innerhalb bebauter städtischer Bereiche folgt die Planung den Grundsätzen einer nachhaltigen städtischen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 14, der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 3,62 Hektar. Das Plangebiet wird im Norden durch die Franckestraße, im Osten durch die Merseburger Straße, im Süden durch die Willy-Brandt- sowie Niemeyerstraße und im Westen durch die Ernst-Toller-Straße begrenzt.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185 ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3 Städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich wird im Norden durch das Bestandsgebäude des ehem. Maritimhotels und dessen rückwärtige Nebenanlagen (Stellplätze) geprägt. Südlich daran anschließend befinden sich die 11-geschossigen Bestandsgebäude Rudolf-Breitscheid-Straße 22 – 24. Das sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindliche Gelände des ehem. RFT- Werkes Stassfurt wird aktuell als Grünfläche zwischengenutzt. Die Erschließung ist durch bestehende öffentliche Straßen, u.a. Merseburger Straße, Willy-Brandt-Straße, Rudolf-Breitscheid-Straße, gesichert. Die Flächen des Geltungsbereiches stellen sich städtebaulich sehr diffus dar. Gebäude unterschiedlicher Größe und Maßstabs treffen auf unbebaute Brachflächen – die städtebauliche Ungeordnetheit vermittelt den Eindruck einer „Hinterhofsituation“.

3. Planungsziele und - zwecke

Planungsziel für den Bereich des ehem. Maritimhotels ist die Sanierung/Fortführung bzw. Neuerrichtung eines Tagungs- und Kongresshotels, das den Bedarf eines Oberzentrums an Tagungen, geschäftliche Großveranstaltungen und Konferenzen abdecken kann. Der Standort weist aufgrund seiner hohen Lagegunst gegenüber dem Hauptbahnhof sowie an den Bundesstraßen B6, B 80 und B 91 als auch fußläufiger Erreichbarkeit vom historischen Stadtzentrum aus eine ideale Eignung für diese Nutzung auf. Auch hinsichtlich der durch Verkehrslärm vorbelasteten Situation am Verkehrsknoten Riebeckplatz eignet sich der Standort für die avisierte Nutzung gut, da sie keinen, beispielsweise dem Wohnen vergleichbaren, sehr hohen Schutzanspruch generiert. Alternative Flächenpotentiale in dieser Größenordnung und Lage sind derzeit nicht vorhanden, sodass zum Zwecke der Sicherung eines Tagungs- und Kongresshotels an diesem Standort Planungsrecht geschaffen werden soll.

Für die brachliegenden Flächen des ehem. RFT-Geländes bestehen die Planungsziele in der Entwicklung gemischtgenutzter Wohn-/Büro- und Dienstleistungsstrukturen, die sich baulich im Sinne einer Stadtreparatur in den ehem. Gründerzeitblock einfügen (Anlage 1 Nutzungskonzept).

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Das Planverfahren wird im umfänglichen Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitiger Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist nicht möglich, da der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB durch das Bauleitplanverfahren hinsichtlich der baulichen Nutzung eingeschränkt werden soll (Festsetzung eines Tagungs- und Kongresshotels und damit Einschränkung der nach § 34 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen). Damit wird eine der Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB auf das Planverfahren nicht erfüllt.

5. Übergeordnete Planungen

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

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

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) des Landes Sachsen-

Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Weiter heißt es in Ziel Z 33 „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. ...“

Eine zentrale Einrichtung mit Schlüsselfunktion in dieser Hinsicht ist die Errichtung und das Betreiben eines Tagungs- und Kongresshotels in zentraler innerstädtischer Lage. Die Schaffung des notwendigen Planungsrechts hierfür ermöglicht der Stadt langfristig die Veranstaltung und Ausgestaltung von wissenschaftlichem Austausch, kulturellen und wirtschaftlichen Kongressen und Debatten, etc. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit den für die Oberzentren formulierten Ziele und Grundsätze.

Im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan Halle finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird u.a. 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.) Weiter heißt es: *„Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, ..., Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.“* (G 4.26)

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Wiedernutzung ehemals besiedelter Bereiche handelt (ehem. RFT-Gelände) bzw. um die Überplanung von bestehenden Siedlungsbereichen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im Einklang mit dem Regionalen Entwicklungsplan.

Die Planung kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) entwickelt werden. Er weist das Plangebiet als gemischt genutzte Baufläche aus.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Halle (Saale) von 2007 ist eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. In dem ISEK von 2007 ist für den Bereich zwischen ehem. Maritimhotel und ehem. RFT-Gelände als Ziel ein Umstrukturierungsbereich mit Funktionsmischung formuliert (Handlungsfeld 7). Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762). Nach Beschluss des Stadtrates vom 28. September 2016 (Beschluss-Nr. VI/2016/01733) hat der Entwurf im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 20. Oktober bis 2. Dezember 2016 offengelegen. Es ist geplant das ISEK Halle 2025 in 2017 zu beschließen.

Das Planungsziel deckt sich mit den aktuellen Zielen des ISEK 2025. Im Entwurf wird als strategisches Projekt die *„Städtebauliche Entwicklung des Riebeckplatzes als Stadttor zur Inneren Stadt und Potenzialfläche (z. B. für Büros/Verwaltung, Hotel, Kongresszentrum)“* genannt.

Darüber hinaus wird als Handlungsschwerpunkt *„Revitalisierung von Brachflächen“* explizit die Brachfläche des ehem. RFT-Geländes bezeichnet.

Das am 30. Oktober 2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat für die Planaufstellung nur untergeordnete Relevanz.

Für die Stadt Halle (Saale) liegt die 2. Stufe des Lärmaktionsplans (LAP) im Entwurf vor. Für die der Merseburger Straße zugewandten Bereiche des Plangebietes weist der Entwurf des Lärmaktionsplans eine Belastung durch den Straßenverkehr oberhalb 65 dB(A) tags bzw. oberhalb 55 dB(A) nachts aus (Karte 5). Als Maßnahmenbereich mit Priorisierung erhält der Bereich die 2. Priorität (Karte 8). Die Planungsziele (Tagungs- und Kongreßzentrum an der Merseburger Straße, lärmabgewandt Nutzungen mit höherem Schutzstatus wie z.B. Wohnen) lassen sich mit den Ergebnissen des Lärmaktionsplans vereinbaren. Die Lärmproblematik ist im weiteren Verlauf des Planverfahrens konkret zu erörtern und abzuwägen.

Für den Ballungsraum Halle wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt im Jahr 2011 ein Luftreinhalteplan erarbeitet. Als eine der am meisten von Feinstaub und Luftschadstoffen belasteten Straßen wird darin die Merseburger Straße genannt. Der Kraftfahrzeugverkehr wird dabei als größter Verursacher der Belastungen identifiziert. Die Erschließung des Plangebietes aus Richtung Norden und Osten erfolgt über die Merseburger Straße. Insofern kann sich das Planvorhaben aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen infolge Zunahme der Verkehrsbewegungen mittelbar auf die Luftqualität der Merseburger Straße auswirken. Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone, in die nur entsprechend gekennzeichnete schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen. Auch vor diesem Hintergrund ist es Planungsziel, die sensiblen Nutzungen (wie z.B. Wohnen) in den rückwärtigen weniger belasteten Bereichen vorzusehen.

Der Landschaftsrahmenplan von 1997 der Stadt Halle (Saale) hat für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes keine Relevanz.

Die Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans von 1997 wird derzeit erarbeitet (Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 25.1.2017 Beschluss-Nr. VI/2016/02350). Sie betrifft die Grundsätze der künftigen Entwicklung des Hauptstraßennetzes. Hiervon ist das Plangebiet nur mittelbar betroffen. Der geplante Umbau der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprogramms respektiert die durch die Anbauung entlang der Merseburger Straße vorgegebenen Grenzen des Geltungsbereiches. Allerdings nimmt aufgrund der „heranrückenden Verkehrsflächen“ die Lärmbelastung voraussichtlich weiter zu.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-jour-fixe der Stadt Halle (Saale) erfolgt im weiteren Planverfahren. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben vor allem durch die Entwicklung von gemischt genutzten Bauflächen innerhalb der Innenstadt von Halle sowie die Schaffung von altstadtnahem Wohnraum den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht wird, da u.a. hierüber die Vereinbarkeit von Familie und Arbeit und das städtebauliche Idealbild einer „Stadt der kurzen Wege“ gestützt wird.

7. Finanzielle und rechtliche Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Es ist anzunehmen, dass eine gewerbliche und Dienstleistungsentwicklung, zusätzliche Arbeitsplätze schafft und sich die Planung eines Tagungs- und Kongresszentrums positiv auf die Übernachtungszahlen und damit Gewerbesteuerentwicklung der Stadt Halle auswirkt.

Konkrete Bilanzierungen lassen sich jedoch nicht auf der Grundlage der Bauleitplanung sondern erst mit Vorliegen eines konkreten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes erstellen.

Der für die Aufstellung des Bebauungsplanes, 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.

Die Finanzierung von für das Planverfahren erforderlichen Gutachten, z. B. Schallgutachten, ist ebenfalls im Produkt 1.51101 abgebildet.

Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 185 befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“. Mit dem Beschlusspunkt unter Nummer 3 werden die Sanierungsziele für den Geltungsbereich des B-Plans 185 konkretisiert. Insbesondere werden die zulässigen Nutzungen konkret benannt.

Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet sind Vorhaben, Rechtsvorgänge einschließlich der Teilung eines Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung zulässig, wenn kein Grund zur Annahme besteht, dass dadurch die Durchführung der Sanierungsmaßnahme unmöglich gemacht oder wesentlich erschweren würde oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Anderenfalls ist die Genehmigung zu versagen. Die Regelungen zur Sicherung der Bauleitplanung nach §§ 14 und 15 BauGB sind in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten nicht anwendbar.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gem. § 145 Abs. 5 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstückes verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums verlangen.

Für den Fall, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit geltend machen kann, wäre er durch die Gemeinde nach den Vorschriften des BauGB (§§40 ff) zu entschädigen. Grundlage wäre dabei der Verkehrswert des jeweiligen Grundstückes.

Darüber hinaus trägt die Gemeinde grundsätzlich das Risiko einer Normenkontrollklage gegen den B-Plan. Jedem Antragsteller stehen außerdem die Rechtsmittel gegen einen, auf der Grundlage des B-Planes oder der Sanierungssatzung ergangenen Verwaltungsakt zur Verfügung. Das finanzielle Risiko hängt vom jeweilig eingelegten Rechtsmittel und dem jeweiligen, dann vom Gericht festzusetzenden Streitwert ab.

8. Pro und Contra

Pro:

Das Planvorhaben generiert für die Stadt Halle (Saale) einen Mehrwert, da gewerbliche Neuansiedlungen zu einem Zuwachs an innerstädtischen Arbeitsplätzen führen, die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum Einwohnerzuwächse begünstigt und ein Tagungs- und Kongresshotel die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Halle (Saale) auf dem regionalen wie überregionalen Markt stärkt. Das Vorhaben ist Bestandteil des Leitbildes Riebeckplatz, es bewirkt eine Stärkung dessen Dienstleistungsschwerpunktes (Leitbild).

Die Planaufstellung entspricht aufgrund innerstädtischer Nachverdichtung den Grundsätzen einer zeitgemäßen und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Aufgrund seiner Altstadt Nähe sowie fußläufigen Anbindung an Haltpunkte des ÖPNV sowie zum Hauptbahnhof, ist der Standort ideal über alternative Verkehrsmittel erreichbar.

Contra:

Das Vorhaben führt voraussichtlich zur Erhöhung des Verkehrsaufkommens im bereits jetzt verkehrsbelasteten Bereich nördliche Merseburger Straße.

Die temporär begrünte Brache des ehem. RFT- Geländes entfällt bei Umsetzung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten als geduldete öffentlich nutzbare Grünfläche

Die Stadt trägt die in Punkt 7 dargestellten rechtlichen und die im Vorfeld nicht bezifferbaren Risiken.

Anlagen:

Anlage 1 – Nutzungskonzept

Anlage 2 - Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 185
„östliches Königsviertel“