



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04402**
Datum: 07.11.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	04.12.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.12.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 88.3 Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof
 - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,9 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ werden die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 „Altindustriestandorte Halle-Süd“ (Aufstellungsbeschluss, Beschluss-Nr. 95/I-14/246) sowie zum Teilbebauungsplan 88.3 A „Spiritusfabrik / Thüringer Bahnhof, östlicher Teil“ (Offenlagebeschluss, Beschluss-Nr. III/2004/03953) eingestellt. Diese Beschlüsse werden aufgehoben.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

Aktivierungspflichtige Investition

☐ ja

☐ nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.		Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)	2018	28.000,00	1.51108.06/6100.5637
		2019	16.000,00	1.51108.06/6100.5637
	Aufwand (gesamt)	2018	42.000,00	1.51108.06/6100.5637
		2019	24.000,00	1.51108.06/6100.5637
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

* Kosten gemäß HOAI für das Planverfahren sowie für Verkehrs-, Lärm-, Artenschutz- und ggf. weitere erforderliche Gutachten.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch die Stadtverwaltung und sind im Produkt Räumliche Entwicklung und Sanierung PSP-Element 1.51108.01 veranschlagt.

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

☐ ja

☒ nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☒ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“

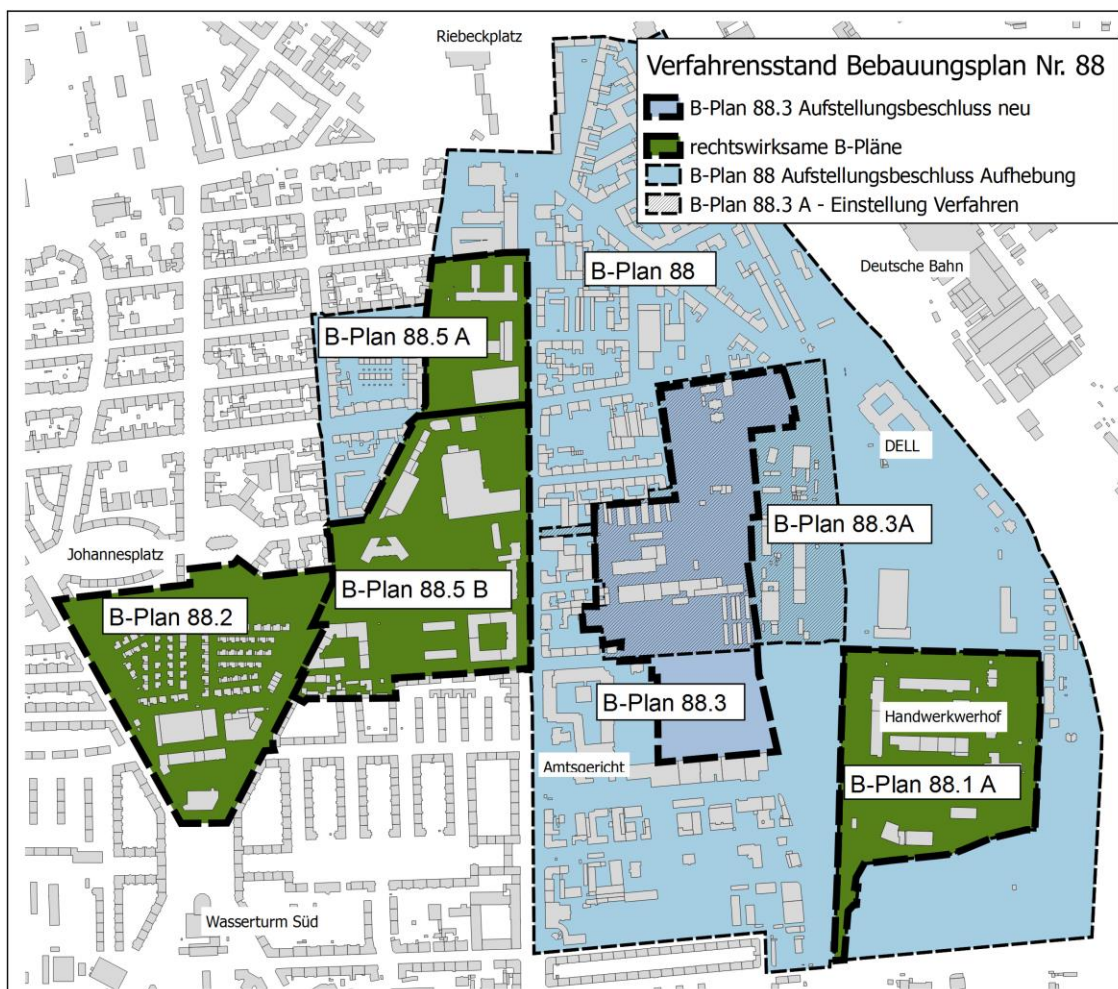
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und –erfordernis

1.1. Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hatte in seiner 14. Tagung am 8.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle-Süd" beschlossen (Aufstellungsbeschluss, Beschluss-Nr. 95/I-14/246). Hierauf basierend wurden in der Folge aufgrund der Größe des Gebietes und unterschiedlicher Handlungsprioritäten für folgende Teilbereiche Teilbebauungspläne zur Rechtskraft geführt:

- Bebauungsplan Nr. 88.1 A „ehem. VENAG“ (Flächen zu überwiegendem Teil in Nutzung bzw. bebaut)
- Bebauungsplan Nr. 88.2 „Gießereidreieck“ (Flächen fast vollständig bebaut)
- Bebauungsplan Nr. 88.5 A „Maschinenfabrik Merseburger Straße, nördlicher Teilbereich“ (Flächen bis auf eine Teilfläche bebaut)
- Bebauungsplan Nr. 88.5 B „Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teilbereich“ (Flächen überwiegend bebaut).



Lageplan zur Darstellung des Verfahrensstandes B-Plan 88 unter Verwendung der digitalen Stadtgrundkarte (unmaßstäblich)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 soll dem bestehenden Planerfordernis für den letzten Teilbereich der Altindustriestrukturen Rechnung getragen und Planungsrecht geschaffen werden. Für die übrigen Teilbereiche, die innerhalb der Grenzen des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 88 liegen, besteht aufgrund ihrer Lage innerhalb von Bebauungszusammenhängen kein unmittelbares Planerfordernis. Die Aufstellung von Teilbebauungsplänen ist dort entbehrlich. Daher soll der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 88 zur Ordnung und Aktualisierung der planungsrechtlichen Beschlusslagen aufgehoben werden. Er hat keinen weiteren Zweck zu erfüllen und kann im Hinblick auf eine angestrebte bürgerinnen- und bürgerfreundliche Verschlinkung der örtlichen Gesetzgebung entfallen. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses beeinflusst die Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne 88.1 A, 88.2, 88.5 A und 88.5 B nicht.

Die Beschlusslage der damaligen Planungen zum Teilbebauungsplan Nr. 88.3 A „Spiritusfabrik / Thüringer Bahnhof, östlicher Teil“ endet mit dem Offenlagebeschluss vom 26.5.2004 (Beschluss-Nr. III/2004/03953). Das Planverfahren wurde nicht zur Rechtskraft geführt. Hauptursache waren die gewidmeten Bahnflächen des Alten Thüringer Bahnhofs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ deckt sich nur in Teilen mit der damaligen Planung (Lageplan - siehe oben). Inzwischen wurden verschiedene Rechtsgrundlagen (u.a. das Baugesetzbuch) novelliert und es haben sich inhaltliche Details und Flächenabgrenzungen verändert, sodass die Planung nicht mehr verwendet werden kann. Zudem soll die Planung im räumlichen Geltungsbereich stärker an konkreten Investitions- und betrieblichen Interessen ausgerichtet werden. Es ist aus den genannten Gründen daher notwendig, die aktuelle Planung im neuen räumlichen Geltungsbereich und unter neuer Bezeichnung durchzuführen.

1.2. Planungsanlass

Die aktuelle bauliche Bestandssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88.3 stellt sich sehr differenziert dar. Dies betrifft sowohl das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise als auch die Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt ist. Darüber hinaus ist das Gebiet durch eine Vielzahl von Baulücken und großen Brachflächen gekennzeichnet. Dies führt dazu, dass im Umfeld verschiedener Grundstücke nicht zweifelsfrei ein Bebauungszusammenhang als wichtige planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage nach § 34 BauGB festgestellt werden kann. Neben diesem lückenhaften und differenzierten baulichen Bestand existiert innerhalb des Gebietes außerdem eine sehr große Bandbreite unterschiedlichster baulicher Nutzungen. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben innerhalb des Plangebietes kann daher aktuell nur für Teilbereiche auf der Grundlage von § 34 BauGB erfolgen, mit für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Investorinnen und Investoren überwiegend unbefriedigenden Ergebnissen.

1.3. Planungserfordernis

Aufgrund der Bandbreite verschiedenster baulicher Nutzungen, bei unterschiedlichstem Immissionsverhalten bzw. Schutzstatus, lassen sich die Flächen des Plangebietes keinem der in §§ 2-11 BauNVO genannten Regelbaugebiete zuordnen. Vielmehr handelt es sich hier um sogenannte „Gemengelagen“, für die das örtliche Nebeneinander von emittierenden Nutzungen (z. B. produzierendes Gewerbe) und Nutzungen mit hohem Schutzstatus (z. B. Wohnen) kennzeichnend ist. Im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht soll die Standortsicherung für vorhandene Betriebe erfolgen sowie für die vorhandenen Wohnbereiche ein möglichst umfassender Umwelt- und Immissionsschutz erreicht werden. Dabei sind vorhandene und zu erwartende Immissionskonflikte nach einer ordnungsgemäßen Abwägung durch planungsrechtliche Festsetzungen zu lösen.

Andererseits macht der für verschiedene Brachflächen fehlende Bebauungszusammenhang die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung bei

Herstellung erforderlichen Planungsrechts notwendig, da bislang für diese zentrumsnahen Flächen kein Bau- und Planungsrecht besteht.

Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 88.3 befindet sich innerhalb der Sanierungssatzung Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“. Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt gleichzeitig die Präzisierung der städtebaulichen Sanierungsziele dar.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 8,9 Hektar. Das Plangebiet wird

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Raffineriestraße,
- im Süden durch das Grundstück der früheren Malzfabrik Flur 4, Flurstücke 2324 und 2325,
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze der Lützener Straße, die Nordseite des nördlich der Nauendorfer Straße vorhandenen Garagenkomplexes (Flur 4, Flurstück 1171/43), die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Gutenbergstraße 4 (Flur 4, Flurstück 43/25), die westliche Grenze des Grundstücks Gutenbergstraße 19 (Flur 4, Flurstück 1868/43), die Ostseite des Grundstücks Merseburger Straße 51a (Flur 4, Flurstück 48/20), jeweils die Nord- und Ostseiten der Grundstücke Thüringer Straße 6, 7 und 18 (Flur 4, Flurstücke 48/17, 2287, 48/11, 2288, 2245, 2246), die Thüringer Straße und die Ostseite des Parkplatzes am Justizzentrum Halle (Flur 4, Flurstücke 2292, 2294, 2296) sowie
- im Osten durch das Gelände des ehemaligen Thüringer Bahnhofs, Flur 4, Flurstücke 2170 und 2171 begrenzt.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

2.3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet war als Teil der gründerzeitlichen südlichen Stadterweiterung ursprünglich geprägt durch eine enge räumliche Durchmischung von Wohnen, Gewerbe- und Industriebetrieben. Die kleinteiligen, historisch gewachsenen Baustrukturen sind in weiten Teilen noch vorhanden und größtenteils erhaltenswert.

Entlang der Raffineriestraße befinden sich Geschäfts- und Wohnhäuser im Charakter gründerzeitlicher Blockrandbebauung, in den rückwärtigen Grundstücksteilen zum Teil mehrgeschossige Gewerbehöfe und Wohngebäude. In dem zum Plangebiet gehörenden Teil der Raffineriestraße sind nur noch Reste der ursprünglichen Bebauung vorhanden. Nach deren Abbruch wurden provisorische Parkplätze eingerichtet, die teilweise von den in der Nachbarschaft ansässigen Unternehmen angemietet werden.

Nördlich der Nauendorfer Straße befindet sich eine Garagenanlage des Garageneigentümervereins Nauendorfer/Lützener Straße (e. V.). Zwischen Nauendorfer Straße und Gutenbergstraße ist ein Unternehmen ansässig, das Elektroinstallationen für Privatpersonen und Großkunden ausführt.

Die sehr dicht überbauten Grundstücke südlich der Gutenbergstraße werden von verschiedenen kleineren Betrieben aus den Bereichen Kraftfahrzeug- und Baunebengewerbe genutzt. Im östlichen Teil befinden sich die Zweigstelle des Europäischen

Bildungswerkes für Beruf und Gesellschaft gGmbH und eine Firma der Branche Technische Gebäudeausrüstung. In diesem Bereich sind nur einzelne Wohnungen vorhanden. Dabei handelt es sich z. T. um die Wohnungen der Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhabern. Es gibt hier keine Leerstände.

Das Gelände zwischen Lützener Straße und Thüringer Bahnhof liegt brach und ist in weiten Teilen beräumt. Zum ehemaligen Thüringer Bahnhof hin stehen zwei ehemalige Fabrikgebäude mit repräsentativen Fassaden in ruinösem Zustand.

Das zur ehemaligen Karosseriefabrik gehörende Gelände an der Thüringer Straße ist nahezu vollständig beräumt.

Das außerhalb des Plangebietes liegende Gelände des ehemaligen Thüringer Bahnhofs ist etwa zur Hälfte besetzt mit kleinteiliger gewerblicher Bausubstanz, teilweise genutzt von der Deutschen Bahn AG sowie von kleineren Betrieben des Bauhauptgewerbes. Dominierendes Gebäude ist der ehemalige Güterschuppen des Bahnhofs, der denkmalgeschützt ist. Bei dem Gelände handelt es sich um eine gewidmete Bahnfläche.

3. Planungsziele und -zwecke

Nutzungsarten und -ziele:

- Umstrukturierung des Plangebietes als ein um Wohnnutzung ergänztes Quartier mit kleingewerblichen Strukturen und Dienstleistungsviertel durch Festsetzung eines Urbanen Gebietes,
- Anknüpfung an noch vorhandene Strukturen und Nutzungen, insbesondere der gewerblichen Nutzung,
- Reaktivierung als lebendiges, gemischt genutztes innerstädtisches Quartier,
- Sicherung und Stärkung der gewerblichen Strukturen im Bestand, möglichst keine Einschränkung ihres Entwicklungsspielraums,
- Ermöglichung neuer gewerblicher Ansiedlungen mit nicht bzw. nicht wesentlich störendem Emissionsverhalten.

Städtebau:

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das dem bestehenden Nutzungsgefälle von Westen (hoher Wohnanteil) nach Osten (hoher Gewerbeanteil) Rechnung trägt und einen adäquaten städtebaulichen Rahmen für eine künftige Flächenentwicklung vorgibt,
- Einbindung der Baudenkmale,
- Betrachtung des Alten Thüringer Bahnhofs als wesentliches Element des Quartiers in die langfristigen städtebaulichen und funktionalen Überlegungen.

Verkehrerschließung:

- Verbesserung der inneren Erschließung durch Ergänzung und Verknüpfung des bruchstückhaften Straßennetzes,
- Berücksichtigung des Alten Thüringer Bahnhofs in den Überlegungen zum künftigen Erschließungskonzept.
- Schaffung öffentlicher Durchwegungen für den Fuß- und Radverkehr.

Medientechnische Erschließung

- medientechnische Erschließung ausgehend von dem in den Straßenräumen vorhandenen Netz.

Umweltbelange

- Prüfung eventuell vorhandener Bodenbelastungen, Berücksichtigung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren,
- Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Fachgutachtens,
- Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zur Beurteilung ggf. notwendiger aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen. Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Grünplanung:

- Erhöhung des qualifizierten Grünanteils im Plangebiet insgesamt,
- Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen in West-Ost Richtung in Verlängerung der aus Richtung Johannesplatz/Johanneskirche kommenden Achse,
- Berücksichtigung der Querung des Alten Thüringer Bahnhofs in langfristigen Überlegungen.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der vorgefundenen Ausgangssituation, die durch unterschiedlichste Nutzungen und vielfältige zu berücksichtigende Belange (städtebauliche Neuordnung, Durchgrünung, Altlasten, Denkmalschutz, ...) geprägt ist, ist es erforderlich, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren mit zweifacher Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.3 „Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“ werden die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 (Gesamt-Aufstellungsbeschluss Beschluss Nr. 95/I-14/246) als auch zum Teilbepauungsplan Nr. 88.3 A „Spiritusfabrik / Thüringer Bahnhof, östlicher Teil“ (Offenlagebeschluss, Beschluss-Nr. III/2004/03953) eingestellt. Diese Beschlüsse werden aufgehoben.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) ist seit 12. März 2011 in Kraft.

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 (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36).

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

zu entwickeln. (Z 28)“

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umsetzung des Ziels Z 28 des Landesentwicklungsplans.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wird derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gemäß Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten „Sachlichen Teilplan“ zu bearbeiten.

Im rechtskräftigen REP 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 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.).

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Umstrukturierung und Revitalisierung des Plangebietes im Einklang mit den übergeordneten regionalplanerischen Vorgaben steht. Die Planung dient der Schaffung von innerstädtischem, verkehrsgünstig gelegenem Wohnraum und der Verdichtung der Arbeitsstätten im Ordnungsraum Halle. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden flächensparende Strukturen gesichert und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) weist den westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes als gemischte und im Osten als gewerbliche Bauflächen aus. Darüber hinaus ist die Grünverbindung zwischen Johannesplatz und Thüringer Bahnhof dargestellt.

Über den Bebauungsplan Nr. 88.3 soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden, das als Quartier mit kleingewerblichen Strukturen und Dienstleistungsviertel mit ergänzenden Wohnnutzungen entwickelt werden soll. Damit werden die Ausweisungen des Flächennutzungsplans konkretisiert. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Sanierungsgebiet Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt"

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes 88.3 befindet sich im Geltungsbereich der seit 2002 rechtswirksamen Sanierungssatzung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ (Sanierungsgebiet Nr. 2) wird seit dem Jahr 2002

im vereinfachten Verfahren (ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB) durchgeführt. Ziel ist der Erhalt und die Verbesserung des baulichen Bestandes sowie die bauliche Ergänzung von Neubauten in Baulücken und auf Brachflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes als Sanierungsbebauungsplan stellt daher gleichzeitig eine Präzisierung der Sanierungsziele dar.

Die allgemeinen Sanierungsziele der Sanierungssatzung Nr. 2 wurden im Jahr 2007 über die Festlegungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes innerhalb des Sanierungssatzungsgebietes präzisiert. Sanierungsziel war demnach:

„ ... der Umbau zum Gewerbestandort, Stärkung der klein- und mittelständischen Unternehmensstrukturen, Strategie: Verbesserung der Infrastruktur, Schaffung von Potenzialflächen durch Abbruch von ruinösen Gebäuden und temporäre Brachenbegrünung ... ”.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025)

Das ISEK 2025 der Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 im Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: VI/2017/03185). Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Mit dem ISEK 2025 wurden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nr. 2 erneut präzisiert. Für den Bereich östlich der Merseburger Straße lauten die Sanierungsziele:

„ ... Handlungsschwerpunkt „Weiterentwicklung/Revitalisierung von Gewerbebestandsgebieten“

- *Verortung: „Altindustriestandorte Merseburger Straße“, ...*
- *Teilraumspezifische Ziele und Leitlinien: Für die genannten Standorte ist es das Ziel, gewerbliche Strukturen zu erhalten bzw. zu etablieren, beispielsweise über B-Pläne. Durch die Schaffung von Planungsrecht bzw. Planungssicherheit für potenzielle Unternehmen sollen die Ansiedlungsbedingungen verbessert werden. Die vorhandene Erschließung soll saniert, erweitert bzw. ergänzt werden. ...*
- *Projektbeispiele: Gewerbeflächen am Alten Thüringer Bahnhof und anschließende Bereiche östlich der Merseburger Straße ... ”*

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Planvorhaben wurde nach Vorstellung vom 20.9.2018 im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe grundsätzlich als familienverträglich eingeschätzt. Die Beteiligten regten an, das Bauleitplanverfahren in der Entwurfsphase erneut zu besprechen, wenn erkennbar ist, welcher Wohnanteil im Geltungsbereich planungsrechtlich zulässig werden wird. Zu diesem Zeitpunkt können konkretere Empfehlungen zur Familienverträglichkeit gemacht werden, u. a. zum Bedarf und der vorhandenen Deckung an bereits bestehenden Spielplätzen.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und ggf. erforderlicher weiterer Untersuchungen werden von der Stadt getragen. Sie belaufen sich in der Summe auf ca. 66 T€, die unter Verwendung von Städtebaufördermitteln in den Haushaltsjahren 2018 und 2019 im städtischen Haushalt Produkt 1.51108.06/6100.5637 eingestellt sind.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt Räumliche Entwicklung und Sanierung PSP-Element 1.51108.01 abgebildet.

In Abhängigkeit vom künftigen Planungskonzept können der Stadt Halle (Saale) Erschließungskosten sowie durch die Übernahme des ggf. zu ergänzenden Straßennetzes in die öffentliche Straßenbaulast, Kosten für die Unterhaltung der Straßen entstehen.

8. Pro und Contra

Pro:

- Reaktivierung und städtebauliche Neuordnung der ehemals überwiegend gewerblich und nun untergenutzten bzw. brach liegenden Flächen,
- Ermöglichung neuer gewerblicher Ansiedlungen und zusätzlicher, innenstadtnaher Wohnungen („Stadt der kurzen Wege“),
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes durch städtebauliche Neuordnung einer sogenannten Gemengelage,
- Schaffung von Planungssicherheit für potenzielle Investorinnen und Investoren,
- Schaffung der Voraussetzungen zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsziele.

Contra:

- Sanierungsstau ggf. vorhandener Bodenbelastungen in Teilbereichen durch die ehemals gewerbliche Nutzung,
- Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Gewerbe durch die angestrebte urbane Dichte,
- durch die angestrebte Nutzungsmischung mit Wohnen entfallen potenzielle innerstädtische Gewerbeflächen.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88.3
„Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof“