Dringlichkeitsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04498**
Datum: 16.10.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Hauptausschuss	17.10.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.10.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 174 „Riebeckplatz" - Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat beschließt:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 174 „Riebeckplatz“ aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13,6 ha.

3. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Es wird ein Begleitgremium für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 und seiner notwendigen Teilbebauungspläne gebildet, bestehend aus Mitgliedern der Fraktionen, der Investoren und der Geschäftsbereiche der Stadtverwaltung. Auf Wunsch der Fraktionen können Mitglieder des Gestaltungsbeirates jederzeit hinzugezogen werden. Jede Fraktion kann zwei Stadtratsmitglieder in das Begleitgremium entsenden.

5. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Riebeckplatz“ werden die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 159 „Stadteingang Riebeckplatz“ (Aufstellungsbeschluss, Beschluss-Nr. VI/2014/00245) sowie zum Bebauungsplan Nr. 185 „Östliches Königsviertel“ (Aufstellungsbeschluss, Beschluss-Nr. VI/2017/03267) eingestellt. Diese Beschlüsse werden aufgehoben.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Dr. Bernd Wiegand
Oberbürgermeister

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)			
	Aufwand (gesamt)	2018 2019 2019 2020 2020 2021 2022 2023	10.000,00 60.000,00 35.000,00 125.000,00 35.000,00 35.000,00 35.000,00 35.000,00	1.51101 1.51101 1.51108.01 1.51101 1.51108.01 1.51108.01 1.51108.01 1.51108.01
Finanzplan	**Einzahlungen** (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

*Für konkrete Vorhabenbereiche können auch städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme mit Vorhabenträgern abgeschlossen werden.

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 ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung: 0,5 Stellen E11 Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit: ☒ ja
Gleichstellungsrelevanz: ☐ ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 174 „Riebeckplatz“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1. Planungsanlass

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich Planungen zur Stärkung des Riebeckplatzes als bedeutenden Eingangsbereich in die Innenstadt unternommen und umgesetzt. Um die Potentiale der Inbetriebnahme der ICE-Sprinter-Strecke München – Berlin zu nutzen und die attraktiven Flächenpotentiale am Riebeckplatz zu einem überregionalen Dienstleistungszentrum zu entwickeln, hat die Stadtverwaltung 2014 im Rahmen einer Städtebauwerkstatt Leitlinien für die weitere Entwicklung des Riebeckplatzes erarbeiten und durch ein Gutachtergremium bewerten lassen.

Mit dem auf den Ergebnissen der Städtebauwerkstatt fußenden Stadtratsbeschluss zum Leitbild Riebeckplatz vom 29.04.2015 wurden bereits Kernaussagen zur künftigen Entwicklung des Areals als hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort getroffen. Diese sollen mit dem vorliegenden Planverfahren präzisiert und planungsrechtlich gesichert werden.

Um die hohen Anforderungen an die Qualität der städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen, wird für den gesamten Planungsprozess ein Begleitgremium etabliert. Die städtebaulichen Entwürfe sollen in diesem Gremium in Varianten vorgestellt und diskutiert werden, um den höchstmöglichen Konsens in der Stadtgesellschaft für die Entwicklung des herausragenden Stadteingangsbereichs zu erzielen (s.a. Punkt 4.).

1.2. Planungserfordernis

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riebeckplatz“ ist überwiegend unbebaut. Eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des §34 BauGB, insbesondere der zur Betonung des Stadteingangs vorgesehenen Hochhäuser, ist nicht möglich. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dem bedeutenden Verkehrsknoten Riebeckplatz unter Berücksichtigung aller Belange zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Verfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Als nächster Verfahrensschritt wird eine Prüfung entsprechend § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 bezüglich möglicher Umweltauswirkungen durchgeführt. Die zu betrachtenden Aspekte entsprechen dem Themenkatalog eines Umweltberichtes. Die Abstimmung zu den Ergebnissen mit den Fachbehörden kann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgen. Ohne den Ergebnissen der Prüfung vorzugreifen, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht offensichtlich erkennbar.
Die nordöstliche Fläche wird aktuell für einen öffentlich gewidmeten Bus- und PKW-Stellplatz genutzt. Vor einer Bebauung der Fläche muss ein Entwidmungsverfahren durchgeführt werden. In Rahmen des Entwidmungsverfahrens müssen Ersatzstellplätze nachgewiesen werden.

Der südöstliche Bereich bezieht die Flächen des Busbahnhofs mit ein. Dieser muss im Fall einer hochbaulichen Entwicklung ebenfalls Berücksichtigung finden.
Im südwestlichen Bereich werden das Grundstück des ehem. Hotel Maritim sowie die westlich daran angrenzenden Flächen zur Sicherung der städtischen Nutzungsziele einbezogen. Die Bebaubarkeit der Flächen des ehem. Hochhauses auf der Südwestseite

kann durch den Bebauungsplan ebenfalls geregelt werden. Dies kann besonders im Hinblick auf städtebaulich wünschenswerte Höhenentwicklungen und für damit einhergehende notwendige Regelungen zum Nachweis von Abstandsflächen sinnvoll sein. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 185 wird das Verfahren eingestellt, da die wesentlichen Grundstücke Bestandteil dieses Verfahrens werden. Für weitere im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 185 befindliche Grundstücke können planungsrechtlich unabhängige Lösungen gefunden werden (z.B. eigenständiges Verfahren oder Genehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB). Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen Sanierungssatzung Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“. Mit Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 185 verlieren auch die in dessen Zusammenhang präzisierten Sanierungsziele ihrer Gültigkeit (Sanierung/Fortführung bzw. Neuerrichtung eines Tagungs- und Kongresshotels, Entwicklung gemischtgenutzter Wohn-/Büro- und Dienstleistungsstrukturen). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 werden die in diesem Verfahren zu definierenden Planungsziele im Geltungsbereich der Sanierungssatzung die Sanierungsziele erneut präzisieren.

Die im Nordwesten an die Bauflächen des künftigen NUI-Hotels anschließenden Flächen sind unbebaut. Hier sind ggf. Regelungen zur Sicherung der Erschließung erforderlich. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 159, das am 24.06.2015 zur Sicherung einer möglichen Bebauung im Bereich des Hotelneubaus beschlossen wurde (Vorlage Nr. VI/2014/00245), wird ebenfalls eingestellt, da alle Flächen mit planungsrechtlichem Regelungsbedarf im Geltungsbereich dieses Verfahrens betrachtet werden können.

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. 13,6 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden gebildet von der nördlichen Flurgrenze der Flur 14 bis zur Magdeburger Straße, beginnend an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 2332/119 (Dorotheenstr. 1 a). Die Grenze quert die Magdeburger Straße in einer gedachten Linie zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 101/1 und folgt der südlichen Grenze dieses Flurstücks bis zur Volkmannstraße und von dort in einer gedachten Verbindung zur nördlichen Grenze des vorhandenen Stellplatzes. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der nordöstlichen Begrenzung des Stellplatzes Richtung Osten bis zur Flurgrenze der Flur 14.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Grenze der Flur 14 zu den Bahnflächen bis zur Delitzscher Straße, dann durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 126 entlang der Brückenbauwerke der Bahn, weiter wieder entlang der Grenze der Flur 14 bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Kamieth-Straße begrenzt.

Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Ernst-Kamieth-Straße, folgt der westlichen Grenze der Flurstücke 5978 und 5980 und quert die Merseburger Straße bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstücks 125/10. Von dort folgt die Grenze des Geltungsbereichs den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 125/10 und 124/2 sowie daran anschließend der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5839 bis zur westlichen Grenze der Flur 14.

Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet begrenzt durch die nordöstliche

Straßenbegrenzung der Rudolf-Breitscheid-Straße, die identisch mit der Flurgrenze Flur 14 ist. Die Grenze folgt dann Richtung Nordosten der südöstlichen/ südlichen Straßenbegrenzung der Ernst-Toller-Straße bis zum Schnittpunkt mit dem Flurstück 120 (ehem. Maritim). Der Geltungsbereich folgt der westlichen Begrenzung dieses Flurstücks nach Norden und im Anschluss der gedachten Verbindung der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 120 zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 119/4. Der Verlauf entspricht im Weiteren der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 119/4, der südlichen und östlichen Begrenzung des Flurstücks 114/3 (Wohngebäude Riebeckplatz 7 und 8). Von der nordöstlichen Ecke dieses Flurstücks wird der Geltungsbereich durch die gedachte Verbindung zur südöstlichen Grenze des Flurstücks 113 (Haus des Lehrers bis zur nordöstlichen Ecke dieses Flurstücks gebildet, von dort quert er die Leipziger Straße zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 6266 (Neubau HWG mbH) und wird dann durch die östliche Gebäudekante des Neubaus bis zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 6240 gebildet. Von dort erfolgt die Querung der Dorotheenstraße bis zur südwestlichen Grenze des Gebäudes Magdeburger Straße 36. Der weitere Verlauf ist entlang der östlichen Gebäudekante der Objekte Magdeburger Str. 36 und 38 bis zur nordwestlichen Gebäudeecke Magdeburger Str. 38, von dort in einer gedachten Linie zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 2332/119 (Dorotheenstr. 1 a).

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

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst den Gesamtraum des Riebeckplatzes einschließlich der Verkehrsanlagen. Der Riebeckplatz mit der Großmaßstäblichkeit seiner Gebäude ist ein zentraler Auftakt der Stadt Halle (Saale). Für alle vom Hauptbahnhof kommenden Verkehrsteilnehmer ist er das Eingangstor zur Innenstadt. Die städtebauliche Struktur des Stadtraumes am Riebeckplatz ist von der umfassenden Umgestaltung sozialistischen Städtebaus in den Jahren 1964 bis 1970 geprägt. Mehrere aneinandergereihte acht- bis zehngeschossige Hochhausscheiben flankieren auf der westlichen Stadtseite die großmaßstäbliche Kreisverkehrsanlage und bilden damit vom Hauptbahnhof aus gesehen die Schauseite der Innenstadt als Platzkante des modernen Städtebaus vor einer gründerzeitlich geprägten Innenstadt.
Der Riebeckplatz als die verkehrliche Drehscheibe für regionale und überregionale Verkehre mit den drei Bundesstraßen B 6, B 80, B 91 verteilt an Werktagen täglich etwa 65.000 Kraftfahrzeuge im Kreisverkehr und ca. 24.000 Kraftfahrzeuge auf dem Brückenbauwerk. Zusätzlich queren den Platz 6 Straßenbahnlinien mit insgesamt 48 Fahrten pro Stunde im Tagesverkehr und gut 20.000 Fahrgästen pro Tag.

Die mittige Kreisverkehrsanlage trennt vier untereinander bislang nur wenig verbundene Teilräume mit großen Arealen untergenutzter Flächen:
Teilraum Nordwest - Der Teilraum wird durch den Stadtpark, die Magdeburger Straße, den Riebeckplatz als Platzbereich und Eingang zur Fußgängerzone Leipziger Straße und den Übergang zum gründerzeitlichen Charlottenviertel geprägt. Im Norden bestehen Reste gründerzeitlicher Blockbebauung. Ein Büroriegel aus den 70er Jahren schottet den Teilraum am Westrand vom Charlottenviertel ab. Stadträumlich positive Veränderungen ergeben sich durch das im Bau befindliche NUI- Hotel am Riebeckplatz im Bereich eines ehem. 22-geschossigen Hochhauses und das Wohngebäude der HWG mbH Leipziger Straße/ Dorotheenstraße am Eingangsbereich in die Fußgängerzone Leipziger Straße.
Teilraum Nordost - Der Teilraum wird durch die Volkmannstraße, die Bahnanlagen der DB AG, die Delitzscher Straße und durch die vorhandenen Parkplätze und Buswarteplätze geprägt. Es existieren an den Rändern mehrere, teils baumbestandene Rasenflächen als Zwischenflächen.
Teilraum Südost – Der Teilraum liegt im unmittelbaren Umfeld des Hauptbahnhofs und ist bislang als Verkehrsraum durch den Busbahnhof mit seinen Zu- und Abfahrten und den

Straßenbahnverkehr geprägt. Entwicklungspotential besteht im Hangbereich zwischen dem Busbahnhof und den Verkehrsflächen vom Rondell zum Hans-Dietrich-Genscher-Platz.
Teilraum Südwest – Für den Teilraum sind die Franckestraße, die Merseburger Straße, das ehemalige Maritim Hotel mit den dahinterliegenden Stellplatzflächen (öffentlich und privat) sowie das Baufeld eines ehem. 22-geschossigen Hochhauses auf der Südwestseite von Bedeutung. Das ehem. Hotel steht seit einigen Jahren leer und wurde übergangsweise vom Land Sachsen-Anhalt als Erstaufnahmestelle für Geflüchtete genutzt. Im Bereich des ehem. Hochhauses wurde insbesondere für die Kinder geflüchteter Familien ein temporärer Spielplatz errichtet.

Der Riebeckplatz weist insbesondere auf den verkehrlich komplett eingeschlossenen Flächen wertvollen Grünbestand auf. Schützenswerter Baumbestand findet sich auf der Grünfläche zwischen Magdeburger Straße und Volkmannstraße sowie vor dem Gebäude Magdeburger Str. 36 im Bereich der geometrisch angeordneten Kastanienbäume im Teilraum Nordwest. Der wertvolle Baumbestand bindet die Verkehrsräume stadtgestalterisch ein und leistet einen wichtigen Beitrag zum Gesamtbild des Riebeckplatzes. Aufgrund der extrem hohen Verkehrsbelastung übernehmen die Freiräume keine Aufenthalts- und Nutzungsfunktionen, die im weniger lärmbelasteten, nahe gelegenen Stadtpark besser abgedeckt werden können.

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt und der städtischen Tochtergesellschaft HWG mbH. Im Ostbereich wurden große Teile der Entwicklungsflächen im Juni 2018 mit Bauverpflichtungen an den Investor Papenburg Hochbau GmbH veräußert (Vorlage Nr. VI/2018/03911).

3. Planungsziele und – zwecke

Die am Riebeckplatz in den 60er Jahren entstandene Verkehrsanlage gehört zu den größten ihrer Art in Deutschland und bestimmt wesentlich die städtebauliche Situation der Umgebung. Diese bietet aber trotz ihrer Zentrumsnähe keinerlei innerstädtische Qualitäten. Da die Verkehrsanlage für das infrastrukturelle System der Stadt auf absehbare Zeit unverzichtbar bleibt, soll mit dem städtebaulichen Konzept eine Lösung im Umgang mit diesem schwierigen
urbanen Raum gefunden werden. Die Neubaumöglichkeiten sollen einerseits zwischen den überdimensionierten Plätzen und Räumen des Riebeckplatz es zu Altstadt hin vermitteln. Andererseits kann die Gelegenheit einer städtebaulichen Betonung und Heraushebung des Stadteingangsbereichs durch die Errichtung von dominanten Hochpunkten, die die vorhandene Bebauung deutlich überragen, genutzt werden.

3.1 Städtebauliche Zielstellungen

Durch qualitätvolle Architektur und eine deutliche, im Stadtraum erlebbare Konturierung sollen die geplanten Bebauungsmöglichkeiten zur Identität der Stadt beitragen.
Die wesentlichen städtebaulichen Ziele, die schon im Leitbild zum Riebeckplatz formuliert wurden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebauliche Verdichtung, Reduzierung des Raumes auf eine erlebbare und menschliche Dimension
- Herstellung klarer Raumkanten, Bau-fluchten West und Ost heranführen, bauliche Fassung des in nord-südlicher Richtung ausgedehnten Gesamtraumes
- Definition von Neubaufeldern auf allen vier Quadranten – Ziel: an den Verkehrsplatz heranrückende Neubebauung
- Betonung der Platzmitte mittels dominanter Hochpunkte als „Krone“ des Riebeckplatzes
- Qualifizierung der Freiräume

- Vermittlung zwischen den Plattenbauriegeln der DDR-Zeit und den gründerzeitlichen Altbauvierteln mit ihrer dichten Blockrandbebauung unter dem Leitmotiv der europäischen Stadt, geprägt durch ein Zusammenspiel von Gebäudestrukturen, Straßen, Gassen und Plätzen
- Steigerung der Attraktivität der Stadteingangs durch hochwertige Architektur
- Qualifizierung des Stadtraums durch die Schaffung moderner baulicher Strukturen im Zusammenspiel mit erlebbaren Grünstrukturen

3.2 Nutzungsarten und –ziele

Die im Leitbild Riebeckplatz vorgeschlagenen Nutzungsspektren sollen durch das Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich präzisiert und qualifiziert werden. Im Einzelnen sind dort genannt:
Dienstleistung, Tagungs- und Kongresszentrum, Hotel, Gastronomie, Freizeit und Sport, Logistik, Gewerbe, Parkhäuser, Verwaltung, untergeordnet auch Wohnen und kleinteiliger Handel. Folgende grundsätzliche Ziele zum Nutzungsspektrum werden daher verfolgt:

- die Versorgungsfunktion der Innenstadt zu erweitern;
- die Entwicklung der einzelnen Teilräume unter Berücksichtigung des zentrenspezifischen Nutzungsspektrums mit kleinteiligem Handel, Dienstleistungen, Büro, Wohnen, Hotel, Kongresszentrum und Gastronomie zu betreiben;
- über die Nutzungen aller Vorhaben das städtebauliche Umfeld aufzuwerten;
- nachgefragte Flächen für ein breites Spektrum von kleinteiligem Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen sowie Hotel- und Kongressnutzung in zentraler und sehr gut mit ÖPNV angebundener integrierter innerstädtischer Lage zu schaffen;
- die notwendigen und ggf. auch vorhandene Stellplätze, für die Ersatz geschaffen werden muss (PKW- und Fahrradstellplätze) weitgehend in das Innere von Baukörpern zu verlagern;

Nicht jeder Bereich ist gleichermaßen für alle Nutzungsmöglichkeiten geeignet. Die Rahmenbedingungen, die durch Erschließung, Erreichbarkeit, Grundstücksqualitäten, Baufeldtiefe etc. vorgegeben werden, müssen für die Ausweisung der jeweiligen Nutzungsarten analysiert und bewertet werden, um dann in entsprechend gut begründete Gebietsfestsetzungen zusammengefasst zu werden. Dabei soll einerseits eine größtmögliche Flexibilität, andererseits eine qualitätvolle Differenzierung der unterschiedlichen Bereiche Berücksichtigung finden müssen.

Die in den vergangenen Monaten geführten Gespräche mit interessierten Investoren haben gezeigt, dass auf Seiten der Immobilienwirtschaft ein besonders großes Potential für Hotel, Büroflächen und Dienstleistung gesehen wird. Die Investition in ein Tagungs- und Kongresszentrum steht im Einklang mit diesen Potentialen und unterstützt diese. Im gesamtstädtischen Kontext ist der Riebeckplatz der einzige Bereich, der auf Grund seiner Flächenpotentiale, der hervorragenden auch überregionalen Verkehrsanbindung und der zentralen Lage als Standort für ein neues Tagungs- und Kongresszentrum sinnvoll ist. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens muss eine Entscheidung darüber fallen, ob der Bereich des ehem. Maritim oder ein anderer Standort für eine Investition dieses Ausmaßes als wirtschaftlich erfolgreicher eingeschätzt wird.

3.3 Verkehrserschließung

Art und Umfang der künftigen Flächennutzung haben einen erheblichen Einfluss auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Im Zuge einer überschlägigen Leistungsfähigkeitsbetrachtung, die im Jahr 2016 aufbauend auf dem städtebaulichen Leitbild erarbeitet wurde, wurde
nachgewiesen, dass die künftig zu erwartenden Verkehrsströme unter Berücksichtigung zusätzlicher Nutzungen grundsätzlich ohne wesentliche bauliche Eingriffe in das

Verkehrsnetz abzuwickeln sind. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden dennoch weitere präzise verkehrstechnische Untersuchungen erforderlich.

Insbesondere die Erschließung des Teilraums Nordwest, die über die Magdeburger Straße/ Knoten Anhalter Straße erfolgen kann, bedarf einer genauen Betrachtung, da sich die vorhandenen Erschließungsflächen vor dem Gebäudekomplex Magdeburger Str. 36 und 38 in privatem Eigentum befindet.

Durch den Rückbau der Rechtsabbiegespur aus der Franckestraße in die Merseburger Straße ergeben sich künftig auch für die süd-westlich gelegenen Flächen Erschließungsoptionen.

Im Bereich Südost ist bei der Erarbeitung von Erschließungskonzepten der weiterhin reibungslosen Abwicklung des Busverkehrs zu berücksichtigen.

Entwicklungsbedarf hat das Mobilitätskonzept hinsichtlich der Fuß- und Radwegebeziehungen, vor allem im Hinblick auf die Verbindung der einzelnen Teilräume untereinander und mit der angrenzenden Innenstadt. Verbesserungen insbesondere für die Mobilitätsgruppen der Fußgänger sind eine wichtige Voraussetzung für erfolgreiche und qualitätvolle Investitionen, da wesentliche Nutzergruppen von Angestellten und Bewohnern bis zu Gästen und Touristen dieser Gruppe angehören werden. Es wird daher das Ziel verfolgt,

- zusätzliche Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume **vom zentralen Rondell aus** zu schaffen,
- zusätzliche Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume **untereinander** über Tunnel- und/oder Ampelanlagen und/oder neue Brücken und Fußgängerbereiche zu schaffen, zusätzliche Fuß- und Radwegeanbindung zu schaffen, insbesondere eine zusätzliche Fuß- und Radwegeanbindung vom Teilraum Nordost an die Magdeburger Straße. ein öffentliches Fahrradparkhaus im Teilraum Südost zu etablieren, welches über 400 Fahrradstellplätze (davon mindestens 350 überdacht) verfügt.

Für die Warteflächen der Busse des Regionalverkehrs, die sich zurzeit auf dem bestehenden Parkplatz im Bereich Nordost befinden, ist eine Kompensationsmöglichkeit im Umfeld des ZOB zu finden.

3.4 medientechnische Erschließung

Die einzelnen Teilräume des Riebeckplatzes sind unterschiedlich intensiv mit Medientrassen durchzogen, die überwiegend eine überörtliche Bedeutung haben und für die medienseitige Erschließung weiträumiger Bereiche bedeutsam sind.
Ziel der Planung soll daher sein,

- die beabsichtigte Planung mit möglichst geringen Verlegungsbedarfen zu gestalten,
- die medienseitige Erschließung der einzelnen Baufelder in ausreichender Weise sicherzustellen,
- die Versorgungssicherheit des Bestandes nicht zu gefährden.

3.5 Grünplanung

Die Freiraumstrukturen des Stadtraumes mit wertvollen Baumbeständen sollen dort, wo es möglich und sinnvoll ist, erhalten bleiben. Im Wesentlichen konzentrieren sich die Bebauungsmöglichkeiten auf Flächen, die weitestgehend frei von erhaltenswerten Grünbeständen sind. Der mittige Grünraum des Riebeckplatzes wird von einer Bebauung vollständig freigehalten. Baumpflanzungen zur Qualifizierung und Aufwertung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes sollen wenn möglich als Gruppen oder Baumreihen vorgesehen werden, um eine entsprechenden räumliche Wirkung zu erzielen.

Im Rahmen eines Verfahrens auf der Grundlage des §13 a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erfolgt oder zulässig. Die in Ergänzung zu den zu überbauenden Bereichen entstehenden Freiräume sind dennoch wichtige Bausteine innerstädtischer Umweltqualität und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen.

Es wird daher das Ziel verfolgt,
- hohen Versieglungsgrad durch angemessene Maßnahmen für ein verbessertes Stadtklima (wie begrünte Dächer und Fassaden, begrünte Etagen und Hausgärten, Baumpflanzungen auch innerhalb der Gebäude, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) zu kompensieren;
- die Grünräume zu einander in Bezug zu stellen;
- die Aufenthaltsqualität der Grünflächen so zu gestalten, dass ein Mehrwert zur IST-Situation erreicht wird.

Dies kann durch die besonders hochwertige Gestaltung der Freiflächen, durch Dachbegrünungen und andere geeignete Maßnahmen erfolgen. An alle Planungen wird ein hoher gestalterischer Anspruch auf der Grundlage einer intensiven Standortanalyse der naturräumlichen Rahmenbedingungen gestellt, um die Qualität der grünplanerischen Zielstellungen zu sichern.

3.6 Umweltbelange

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich beim Riebeckplatz um einen hochfrequentierten Verkehrsknoten handelt und die umliegenden Teilräume die oben genannten städtebaulichen Funktionen zu erfüllen haben, sollen nach Maßgabe des §1 Abs. 6 Nr. 7 e) und f) BauGB

- Emissionen vermieden, sachgerecht mit Abfällen und Abwasser umgegangen werden,
- erneuerbare Energien (z.B. Solarenergie) genutzt werden und sparsam und effizient mit Energie umgegangen werden.

4. Begleitgremium

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 und möglicher Teilbebauungspläne wird ein Begleitgremium gebildet, bestehend aus Mitgliedern der Fraktionen, der Investoren und der Geschäftsbereiche der Stadtverwaltung. Auf Wunsch der Fraktionen können Mitglieder des Gestaltungsbeirates jederzeit hinzugezogen werden. Jede Fraktion kann zwei Stadtratsmitglieder in das Begleitgremium entsenden.

Das Begleitgremium verpflichtet sich zu einer zügigen und im Sinne des Vorhabens konstruktiven Arbeitsweise, damit die Planungsziele in hoher städtebaulicher Qualität, jedoch auch kostenbewusst und ohne Verzug in der Planung umgesetzt werden.

Die Einberufung erfolgt durch die Stadtverwaltung bei wesentlichen Meilensteinen der Planung (Gesamtkonzeption/Vorentwurf/Entwurf) sowohl für den Gesamtplan als auch für Teilbebauungspläne, bei wesentlichen Fragestellungen des Städtebaus, der Erschließung und der Freiraumgestaltung. Alle Anregungen werden protokolliert und fließen in die Begründung und die planerische Abwägung im weiteren Planungsprozess ein.

Das Begleitgremium wird die Ergebnisse von Wettbewerbsverfahren nach RPW 2013, die im Verlauf des Planungsprozesses durchgeführt werden, berücksichtigen.

5. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses 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 und dient der Nachverdichtung im Bereich des Riebeckplatzes. Es wird zudem einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen 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.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Als nächster Verfahrensschritt wird Prüfung entsprechend § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt, um dazustellen, dass mit dem Bauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein werden. Die dabei zu betrachtenden Aspekte entsprechen dem Themenkatalog eines Umweltberichtes. Die Abstimmung zu den Ergebnissen mit den Fachbehörden kann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgen. Ohne den Ergebnissen der Prüfung vorzugreifen, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht offensichtlich erkennbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Eine zeitlich prioritäre Bearbeitung von Teilbebauungspläne bevorzugt als vorhabenbezogene Verfahren mit Kostenübernahmeverträgen durch den Vorhabenträger, wird als sinnvoll und möglich eingeschätzt. Grundlage für alle Teilverfahren bildet dabei immer das mit dem Begleitgremium gemeinsam erarbeitete Strukturkonzept. Als erster Teilbebauungsplan auf dieser Grundlage soll der Bereich „Riebeckplatz Ost“ als vorhabebezogener Bebauungsplan Nr. 174.1 bearbeitet werden.

6. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) von 1998 ist der südwestliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der nordwestliche Bereich ist als „Grünfläche“ ausgewiesen, ebenso der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs. Der südöstliche Bereich ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel und als Verkehrsfläche (Bereich des Busbahnhofs) dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB kann 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.

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:
Laut Ziel 25 des Landesentwicklungsplans (LEP LSA 2010) sind die „zentralen Orte“ generell so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. Für die Stadt Halle (Saale) trifft als Oberzentrum insbesondere auch das Ziel 33 zu. Danach sind Oberzentren 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. Siesollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) wurde durch die Bescheide der obersten Landesplanungsbehörde vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010 genehmigt. Um den Regionalen Entwicklungsplan an den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt anzupassen, hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle bereits 2012 dessen Fortschreibung beschlossen und das entsprechende Planverfahren eingeleitet (Beschluss-Nr.: III/07-2012). Das Änderungsverfahren ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Folgende Inhalte sind für den Geltungsbereich relevant: Das Oberzentrum Halle dient mit seinen typischen Versorgungseinrichtungen der Region als Leistungsträger und deckt den spezialisierten höheren Bedarf der Bevölkerung ab. Unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.7 Wirtschaft wird u. a. der Grundsatz formuliert: In der Planungsregion sollen die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Wirtschaft in allen Wirtschaftszweigen verbessert werden. Die Entwicklung ist darauf auszurichten, bestehende Beschäftigungs- und Strukturprobleme zu überwinden. Die Region mit ihrem Oberzentrum Halle, das Teil der Metropolregion Mitteldeutschland ist, soll ein fester, attraktiver und leistungsfähiger Teil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes sein. Noch bestehende Standortnachteile gegenüber anderen Wirtschaftsregionen sollen überwunden werden. Der Aufbau einer selbsttragenden Wirtschaft soll unterstützt werden. Die Region soll ihre Stärken und ihre Wirtschaftskraft ausbauen und bestehende Defizite verringern.
Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird weiterhin 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.)
Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Rechnung getragen.

Der Stadtrat hat im Oktober 2017 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) beschlossen. Das ISEK 2025 stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK 2025 werden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen:
Im Rahmen der Leitbild-Strategie und der Benennung von räumlichen Schwerpunkten: Strategisches Ziel Nr. 19 - Städtebauliche Entwicklung des Riebeckplatzes als Stadttor zur Inneren Stadt und als Potenzialfläche (z. B. für Büros/Verwaltung, Hotel, Kongresszentrum), schwerpunktmäßig weiter zu entwickelnder hochwertiger Dienstleistungsstandort mit überregionaler Ausstrahlung.
Der Riebeckplatz ist einer der Handlungsschwerpunkte „Gestaltung/Aufwertung der Stadteingangsbereiche“ im Teilraumkonzept Innere Stadt: „Der Bereich um den Riebeckplatz soll unter Einbeziehung der durch den Abriss der Hochhäuser entstandenen Potenzialflächen zu einem wichtigen Dienstleistungsstandort ausgebaut werden, um die Bedeutung der Innenstadt als Wirtschaftsraum und Arbeitsort weiter zu stärken.“ (Veröffentlichung ISEK 2025, S. 205) Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen zum ISEK 2025 wurde dies aus der Bürgerschaft ebenfalls als prioritäres Ziel benannt.
Im Stadtumbaukonzept Nördliche und Südliche Innenstadt hat die Entwicklung des Riebeckplatzes ebenfalls hohe Priorität: „Ziel ist die stadträumliche Verdichtung durch die Entwicklung
eines innerstädtischen Neubaugebietes mit den Schwerpunkten Büro, Dienstleistung, Hotel/Kongresszentrum und Wohnen auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes …“. (Veröffentlichung ISEK 2025, S. 278).
Der vorliegende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 174 spiegelt die hohe Priorität des Riebeckplatzes wieder. Die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich entsprechen den Zielstellungen des ISEK 2025.

Der südwestliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 174 befindet sich im Geltungsbereich der rechtswirksamen Sanierungssatzung Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“. Mit Einstellung des

Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 185 und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 werden auch die Sanierungsziele für diesen Teilbereich neu definiert bzw. präzisiert werden.

7. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

8. Finanzielle Auswirkungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen im weiteren Verfahren durch die Beauftragung eines Planungsbüros Kosten gemäß HOAI. Zu rechnen ist zudem mit Kosten für besondere Leistungen gemäß HOAI für die Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Ergebnisse des Begleitgremiums sowie für Erschließungs-, Lärm- und ggf. weitere erforderliche Gutachten.

Im Einzelnen ist nach jetzigem Kenntnisstand mit folgenden Kosten zu rechnen:

Bebauungsplanverfahren	ca. 70.000 €
Gutachten (Schall, Verkehr, Umwelt/ Natur)	ca. 100.000 €
Planungs- und Beratungsleistungen Begleitgremium	ca. 25.000 €

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) erfolgen durch den Fachbereich Planen und sind im Produkt Räumliche Entwicklung und Sanierung PSP-Element 1.51108.01 veranschlagt. Allerdings entsteht auf Grund der Komplexität, der zeitlichen Dichte und der notwendigen Koordinierungsleistungen für alle im Bereich des Riebeckplatzes geplanten Vorhaben (u.a. Fahrradparkhaus, Umbau Haltestelle HAVAG am Hauptbahnhof, Neubauvorhaben) ein erheblicher zusätzlicher Arbeitsaufwand. Dafür wird ein zeitlich befristeter Stellenaufwuchs von 2019 bis 2023 um eine ½ Stadtplanerstelle E 11 im FB Planen veranschlagt.

Für konkrete (Teil-)Vorhaben können im weiteren Verfahren auch städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme im Zusammenhang mit vorhabenbezogenen (Teil-)Bebauungsplänen abgeschlossen werden. In diesen Fällen trägt dann der Vorhabenträger anteilig die Planungskosten.

9. Pro und Contra

Pro:
Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Gesamtbereich des Riebeckplatzes entsprechend der Zielstellungen des städtebaulichen Leitbilds bereitet die Investitionen für eine erhebliche Aufwertung des Stadteingangs und des Verkehrsknotens Riebeckplatz vor. Die geplanten städtebaulichen Dominanten betonen den Stadteingang und sind als Blickfänger auch außerhalb von Halle (Saale) zu erkennen. Die konkrete städtebauliche Gestaltung wird durch ein Begleitgremium, in dem alle Fraktionen sowie die Stadtverwaltung und Mitglieder des Gestaltungsbeirates vertreten sind, diskutiert. Durch diese Form der intensiven Einbindung und Beteiligung wird der besonderen Bedeutung des Riebeckplatzes Rechnung getragen.
Durch die geplanten Nutzungen in den Bereichen Dienstleistung, Kongress, Hotel, Büroflächen u.a. werden qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.
Die Attraktivität des öffentlichen Raums sowie die gesamte Erschließungssituation können verbessert werden. Besonderer Fokus wird dabei auch auf die Fuß- und Radverbindungen gelegt werden.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung stellt eine städtebauliche

Innenentwicklung dar, die dem Flächensparziel der Bundesregierung („30 ha Ziel“) Rechnung trägt und sich in den Entwicklungszielen der Landes- und Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wiederfindet.

Contra:
Der Geltungsbereich beinhaltet viele Flächen, für die keine Festsetzungsnotwendigkeit besteht (Verkehrsflächen Riebeckplatz). Das bereits im Konsens erarbeitete Leitbild für den Gesamtbereich als Grundlage für vorhabenbezogene Einzelpläne wäre eine durchaus ausreichende und finanziell weniger belastende Vorgehensweise.

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan
Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 174 „Riebeckplatz“