



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04170**
Datum: 15.10.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.06.2018 28.08.2018 11.09.2018 09.10.2018 06.11.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung	28.08.2018 12.09.2018 25.10.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.06.2018	öffentlich Kenntnisnahme
Hauptausschuss	20.06.2018	öffentlich Kenntnisnahme
Hauptausschuss	19.09.2018 14.11.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.06.2018 29.08.2018 26.09.2018 24.10.2018 21.11.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174.1 "Riebeckplatz Ost" -
Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat beschließt:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ~~Nr. 174~~ **Nr. 174.1** „Riebeckplatz Ost“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen **und ist Teil des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 174**. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.
3. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis:

~~Es wird ein Begleitgremium für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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.~~

Die Ergebnisse der Arbeit des Begleitgremiums für den Bebauungsplan Nr. 174 sind zu berücksichtigen.

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	10.000,00 20.000,00	1.51101 1.51101
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

* anteilige Kosten gemäß HOAI für das Planverfahren für die Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Ergebnisse des Begleitgremiums sowie für Erschließungs-, Lärm- 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.

Für den konkreten Vorhabenbereich werden städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 174/174.1 „Riebeckplatz Ost“

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. Durch die hervorragende Verkehrsanbindung und die zentrale Lage gibt es großes Interesse verschiedener Investoren an dem Standort.

Der Stadtrat wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Riebeckplatz“ beschließen, um die städtischen Ziele für den Eingangsbereich und Entwicklungsschwerpunkt Riebeckplatz zu konkretisieren und zu sichern. Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes, das mit dem Begleitgremium erarbeitet wird, können für einzelne Bereiche Teilbebauungspläne, vorzugsweise als vorhabenbezogene Verfahren, aufgestellt werden, um private Investitionen konkret zu ermöglichen.

Insbesondere für den Ostbereich des Riebeckplatzes liegen schon konkrete Investitionspläne vor, die der Stadtrat mit der Zustimmung zum Verkauf der Flächen an die GB Papenburg Hochbau GmbH grundsätzlich an dem Standort unterstützt. ~~die Überlegungen für den Ostbereich des Riebeckplatzes sind schon konkretisiert. Der Investor GP Papenburg Hochbau GmbH hat sein Kaufinteresse für wesentliche Teile der städtischen Flächen erworben bekundet (Teilbereiche des Parkplatzes an der Volkmannstraße und süd-östliche Fläche im Bereich des Busbahnhofs) und will das Areal bis 2023 hochbaulich entwickeln. Die Stadt Halle (Saale) ist bereit, die städtischen Grundstücke an die Firma zu verkaufen, eine entsprechende Vorlage wurde im Mai 2018 in den Stadtrat eingebracht. Geplant ist eine Bebauung der Flächen mit einem Parkhaus, einem Bürogebäude und einem Hotel.~~ **und Gebäuden für Büro-, Kongress- und Hotelnutzung.** Der Antrag des Investors zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 15.05.2018 liegt der Stadtverwaltung vor. In den Geltungsbereich einbezogen werden auch die noch im städtischen Eigentum verbleibenden Flächen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Bereich sicherzustellen.

Um die hohen Anforderungen an die Qualität der städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen, soll für den gesamten Planungsprozess ein Begleitgremium etabliert werden, zu dem Mitglieder aller Fraktionen, durch den Oberbürgermeister zu benennende Mitglieder aus der Stadtverwaltung und der Vorhabenträger gehören. Die Einbeziehung von Mitgliedern des Gestaltungsbeirates ist auf Wunsch der Fraktionen jederzeit möglich. Jede Fraktion hat die Möglichkeit, zwei Stadtratsmitglieder in das Begleitgremium zu entsenden. 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 Städteingangsbereichs zu erzielen.

1.2. Planungserfordernis

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 174 „Riebeckplatz“. Der östliche Bereich des Riebeckplatzes ist überwiegend unbebaut und steht in keinem baulichen Zusammenhang mit vorhandenen Baustrukturen. Eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB ist nicht möglich. Die nord-östliche 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 süd-östliche Bereich grenzt an den Busbahnhof und das Gebäude des Eisenbahnbundesamtes an und ist ebenfalls unbebaut. Die für die süd-östliche Fläche angestrebte Grundstücksausnutzung durch ein Hochhaus lässt sich nicht ohne Planverfahren realisieren.

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 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

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. 2,5 Hektar. **Es ist vollständig Bestandteil des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 174 „Riebeckplatz“.**

Das Plangebiet wird im Norden durch die nördliche Grenze des vorhandenen Stellplatzes, verlängert Richtung Westen bis zur östlichen Begrenzung der Volkmannstraße und Richtung Osten bis zur Flurgrenze der Flur 14 begrenzt.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Grenze der Flur 14 zu den Bahnflächen bis zur Delitzscher Straße, dann der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 126 folgend entlang der Brückenbauwerke der Bahn, weiter wieder entlang der Grenze der Flur 14 den Geltungsbereich gebildet.

Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3418/0, dann dieser Flurstücksgrenze ca. 10 m Richtung Süden folgend und weiter Richtung Westen bis zur Straßenbegrenzung der Zufahrt zum Busbahnhof, dieser folgend bis zum Schnittpunkt mit der Straßenbegrenzung der Merseburger Straße/ Kreisverkehr Riebeckplatz.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die östliche Straßenbegrenzung des Kreisverkehrs ab der Zufahrt Busbahnhof bis zum Beginn der Abbiegespur Richtung Delitzscher Straße, dann diese Abbiegespur querend bis zur westlichen Begrenzung der dreieckigen Verkehrsinsel, dieser folgend bis zur Einmündung der Delitzscher Straße in den Kreisverkehr Riebeckplatz, diese querend bis zur östlichen Straßenbegrenzung der Volkmannstraße und dieser nach Norden folgend bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt. Die durch den Vorhabenträger zu entwickelnden Flächen sind in der Anlage 3 rot gekennzeichnet. Die übrigen im Geltungsbereich liegenden Flächen werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich umfasst den öffentlichen Parkplatz an der Volkmannstraße mit 194 Stellplätzen und 13 Bereitstellungsplätzen für Busse. Es existieren eine Zufahrt von der Volkmannstraße und eine Ausfahrt in die Volkmannstraße, eine weitere Ausfahrt befindet sich im Süden in die Delitzscher Straße und zum Kreisverkehr Riebeckplatz, der eine Verteilung in alle Richtungen möglich macht. Teile des Grundstücks werden aktuell durch die DB AG als planfestgestellte Baustelleneinrichtung für den Umbau des Hauptbahnhofs genutzt.

Zwischen der Verkehrsfläche Volkmannstraße und dem Stellplatz befindet sich ein mit Großbäumen, Büschen und Wildwuchs begrünter Streifen.

Der Bereich ist insgesamt durch unterirdischen Leitungsbestand verschiedener Versorgungsleitungen genutzt. Hier müssen im weiteren Verfahren Lösungsvorschläge zur Umverlegung bzw. Überbaumöglichkeiten erarbeitet werden. Die nördlich der Delitzscher Straße liegende Teilstrecke einer Trinkwasserringleitung, die sich um den gesamten Riebeckplatz zieht, kann nicht verlegt oder überbaut werden.

Der Einmündungs- bzw. Ausfahrtbereich der Delitzscher Straße in den/ aus dem Kreisverkehr Riebeckplatz wird in den Geltungsbereich einbezogen, da die Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Bauflächen ein wesentliches Planungsziel ist.

Der süd-östliche Bereich besteht überwiegend aus einer Hanggrünfläche, die den Höhenunterschied zwischen dem Busbahnhof und dem Fuß- und Radweg zwischen Rondell und Hans-Dietrich-Genscher-Platz ausgleicht. An der westlichen Grenze befindet sich eine Treppenanlage. Östlich verläuft parallel zu den Straßenbahngleisen eine Rampe zum Westeingang des Hauptbahnhofs. Im weiteren Verfahren werden Lösungen für die vorhandenen Versorgungsleitungen erarbeitet.

Einbezogen sind zudem Verkehrsflächen am Rand des Busbahnhofs. Auf dem Hanggrundstück ist die Errichtung eines Fahrradparkhauses vorgesehen, das aber ggf. auch in das geplante Hochhaus integriert werden kann. Dazu wird im weiteren Planverfahren eine Klärung herbeigeführt.

3. Planungsziele und – zwecke

Das städtebauliche Konzept fußt auf dem vom Stadtrat beschlossenen „Städtebaulichen Leitbild Riebeckplatz“ (Beschluss-Vorlage: VI/2014/00187) und konkretisiert die darin formulierten Zielstellungen. **Die Planungsziele berücksichtigen die Ergebnisse der städtebaulichen Strukturplanung des Begleitgremiums für den Bebauungsplan Nr. 174 „Riebeckplatz“.** Im Einzelnen ~~verfolgt die Planung folgende wesentliche Ziele~~ **legt die Planung für den Teilbereich Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ folgende wesentliche Ziele fest, die zu erreichen sind:**

- Stadtreparatur im östlichen Teil des bedeutenden Stadteingangs Riebeckplatz entsprechend der Ziele des städtebaulichen Leitbilds Riebeckplatz mit baulichen Hochpunkten als städtebauliche Dominante;
- Aufwertung des Stadteingangs durch hochwertige Nutzungen;
- Schaffung von Arbeitsplätzen;
- Verbesserung der Erschließungs- und Stellplatzsituation im Umfeld des Hauptbahnhofs sowohl für den MIV als auch für Rad- und Fußverkehr; dabei wird ein besonderer Fokus auf die Vernetzung mit dem vorhandenen Rondell und dem Hauptbahnhof sowie der Bauflächen untereinander gelegt;
- Steigerung der Attraktivität der Stadt als touristisches Ziel, ~~und insbesondere~~ **als Konferenz Kongress-** und Tagungsort durch die Bebauung der brachliegenden und untergenutzten Flächen.

3.1 Nutzungsarten und –ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6, Nr. 4, 5 und 8 BauGB insbesondere folgende Entwicklungen angestrebt:

- die Versorgungsfunktion der östlichen Innenstadt durch eine Neubebauung brach liegender Grundstücke zu erweitern;
- die Entwicklung der einzelnen Teilräume des Riebeckplatzes (NO, SO) unter Berücksichtigung des zentrumspezifischen Nutzungsspektrums mit Handel, Dienstleistungen, Büro, Wohnen, Hotel, **Kongresszentrum** und Gastronomie zu betreiben;
- über das Vorhaben das städtebauliche Umfeld aufzuwerten;
- nachgefragte Flächen für **ein breites Spektrum von** kleinteiligem Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen **sowie** Hotel- und **Kongressnutzung** ~~Konferenzflächen~~ in zentraler und sehr gut mit ÖPNV angebundener integrierter innerstädtischer Lage zu schaffen;
- die auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Stellplätze (ruhender Verkehr, PKW und Fahrrad) weitgehend in das Innere von Baukörpern zu verlagern;
- Ersatzflächen für die Busse des Regionalverkehrs zu schaffen.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ~~werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt~~ **sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:**

- Höhendominanten ~~an geeigneten Standorten~~ **sind in den Teilräumen Nordost und Südost** festzulegen, die eine Höhe von 55 m nicht unterschreiten sollen;
- Raumkanten am Riebeckplatz auszubilden, welche die Freiräume und Gebäudestrukturen in geeigneter qualitativer und quantitativer Weise definieren;
- das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baufelder zu definieren, die der jeweilig geplanten Nutzungsart angemessen sind und ggfs. alternative Nutzungsformen zulassen.

3.2 Verkehrserschließung

Entwicklungsbedarf hat das Mobilitätskonzept ~~insbesondere~~ im Bereich Riebeckplatz hinsichtlich der Fuß- und Radwegebeziehungen. Das betrifft vor allem die Verbindung der einzelnen Teilräume untereinander, da die für einen Teilraum bspw. notwendigen Stellplätze in einem anderen Teilraum nachgewiesen werden müssen und hierfür eine fußläufige Verbindung benötigt wird. Es wird daher das Ziel verfolgt, **Planungsrecht für**

- zusätzliche **direkte** Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume vom zentralen Rondell aus zu schaffen;
- zusätzliche **direkte** Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume untereinander über Tunnel- und/oder Ampelanlagen und/oder neue Brücken und Fußgängerbereiche zu schaffen;
- eine zusätzliche Fuß- und Radwegeanbindung vom Teilraum Nordost an die Magdeburger Straße zu ~~untersuchen~~ **schaffen; Die Kosten werden durch den Vorhabenträger mit einem angemessenen Anteil getragen.**
- ein öffentliches Fahrradparkhaus im Teilraum Südost zu etablieren, welches über ~~eine ausreichende Anzahl an Stellflächen~~ **400 Fahrradstellplätze (davon mindestens 350 überdacht)** verfügt. **Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Herstellung eines betriebsbereiten Fahrradparkhauses. Die sich aus der beabsichtigten Förderung durch die NASA und den Anforderungen des zukünftigen Betreiberkonzeptes ergebenden Kostenanteile für den Vorhabenträger werden Gegenstand eines separaten Vertrages.**

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

3.3 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.

3.4 Grünplanung

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,

- ~~den Ausgleich für Versiegelung durch hohe Qualität der Grünräume zu gestalten~~ **hohen Versiegelungsgrad 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 ~~werden kann~~ **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.

3.5 Umweltbelange

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich beim Riebeckplatz um einen ~~hochverdichteten~~ **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. Vorhabenbeschreibung

Der Investor plant im Nord-Ost-Bereich **und im Süd-Ost-Bereich** die Errichtung eines multifunktionalen Büro-, Hotel-, **bzw. (nach einem Grundsatzbeschluss durch den Stadtrat) eines Kongress- und Dienstleistungskomplexes für 450-500 Arbeitsplätze** mit einem ~~zwei 14-geschossigen~~ städtebaulichen Hochpunkten von ~~rd. 60 m~~ **baulicher Höhe nördlich und südlich der Delitzscher Straße. Angestrebt wird eine Mindesthöhe von 55 m, die im weiteren Planverfahren konkretisiert wird.** Der Abstand des Bauwerks zur Delitzscher Straße von ca. 50 m berücksichtigt die vorhandenen und nicht verlegbaren

Versorgungsleitungen (Trinkwasserring). Im Norden schließt sich ein 9-geschossiges Parkhaus mit einer Gesamthöhe von rd. 23 m an, das einerseits den Ersatz für die aktuell vorhandenen öffentlichen Stellplätze nachweisen wird, andererseits auch für den Stellplatzbedarf dient, der sich aus der Neubebauung sowohl im nord-östlichen als auch im süd-östlichen Bereich ergibt. Insgesamt ist die Errichtung von ca. 450-500 Stellplätzen geplant.

~~Im süd-östlichen Bereich ist die Errichtung eines Hotel- und Bürokomplexes mit einem ebenfalls 14-geschossigen Hochpunkt geplant mit einer Gesamthöhe analog dem städtebaulichen Hochpunkt gegenüber. Die dadurch entstehende städtebauliche Torsituation betont die Städteingangssituation am Riebeckplatz und ist auf Grund der Gebäudehöhe weithin sichtbares Wahrzeichen. In dem Komplex soll auch das geplante Fahrradparkhaus eingeordnet werden.~~

Zur Sicherung einer hohen architektonischen Qualität, die der Bedeutung des Riebeckplatzes als Städteingang gerecht wird, wird der Investor einen **privaten Planungswettbewerb nach RPW 2013** ~~Wettbewerb zur Fassadengestaltung~~ ausloben. **Bei Nichtdurchführung wird die Stadt Halle (Saale) das Bauleitplanverfahren einstellen.**

5. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren ~~wird~~ **soll** als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. **Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 „Riebeckplatz“ wird eine Vorprüfung gemäß § 13a, Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt, da bei der Entscheidung über die Anwendung des § 13 a BauGB alle Verfahren betrachtet werden müssen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Es ist davon auszugehen, dass die kumulierten zulässigen Grundflächen aller zu betrachtender Bereiche den Wert von 20.000 ² übersteigt, aber deutlich unter 70.000 m² liegen wird. Mit dem Nachweis, dass der Bebauungsplan Nr. 174 keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, können alle Einzelverfahren auf der Grundlage des §13 a BauGB durchgeführt werden. Ohne den Ergebnissen der vorgeschriebenen Vorprüfung vorzugreifen, sind erhebliche Umweltauswirkungen entsprechend des Kriterienkatalogs der Anlage 2 nicht offensichtlich erkennbar. 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.~~
- ~~— Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.~~
- ~~— 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.~~

~~Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2. Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2. Nr. 1 BauGB abgesehen.~~

6. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) von 1998 ist der nördliche Teil des Geltungsbereichs als „Grünfläche“ ausgewiesen. Der südliche Teil ist als Sonderbaufläche

mit der Zweckbestimmung Hotel 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. Sie sollen 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 Region mit ihrem Oberzentrum Halle, das Teil der Metropolregion Mitteldeutschland ist, soll ein fester, attraktiver und leistungsfähiger Teil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes sein. 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 und den Ergebnissen der Rahmenplanung. Dadurch kann auch die stadträumliche Vernetzung des Riebeckplatzes als Städtebau der Moderne mit den angrenzenden Gründerzeitquartieren, der Altstadt und der vorhandenen Grünstrukturen (Stadtspark) erreicht werden. Nach der Erstellung eines Rahmenkonzeptes für den Gesamtbereich zählen die Schaffung des zumindest in Teilen noch nicht ausreichenden Planungsrechts sowie die Akquise potenzieller Investoren zu den Hauptaufgaben. Die Handlungspriorität ist sehr hoch.“ (Veröffentlichung ISEK 2025, S. 278). In einem Termin vom 06.06.2018 mit den Fraktionen wurde Einigkeit darüber erzielt, dass die Teile Ostseite des Rahmenplans Riebeckplatz im Zuge des Prozesses der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Riebeckplatz Ost“ abgeschlossen werden.

~~Der vorliegende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 174 spiegelt die hohe Priorität des Riebeckplatzes wieder.~~ Die geplanten Entwicklungen **im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“** entsprechen den Zielstellungen des ISEK 2025.

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

Für den konkreten Vorhabenbereich werden städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

9. Pro und Contra

Pro:

Die Bebauung der östlichen Flächen des Riebeckplatzes entsprechend der Zielstellungen des städtebaulichen Leitbildes ist eine erhebliche Aufwertung des Stadteingangs und des Verkehrsknotens Riebeckplatz. 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 Geschäftsbereiche Oberbürgermeister, Stadtentwicklung und Umwelt, Kultur und Sport und auf Wunsch 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, Hotel, Büro- **und Kongressflächen** u. a. werden qualitativ hochwertige Arbeitsplätze, geschaffen.

Die Attraktivität des öffentlichen Raums sowie die gesamte Erschließungssituation können

verbessert werden. Besonderer Fokus soll 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:

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze müssen in einem Parkhaus kompensiert werden. Die Busstellplätze des Regionalverkehrs werden verlagert. Die Bebauung führt zu einer städtebaulichen Verdichtung.

Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen**
 Bebauungsplans Nr. ~~174~~**174.1** „Riebeckplatz Ost“
- ~~Anlage 3 Lageplan mit Darstellung der Vorhabens- und Arrondierungsbereiche~~