



Informationsvorlage Stadtratsvorsitz

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04502**
Datum: 17.10.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Hendrik Lange

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	24.10.2018	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Bekanntgabe der in nicht öffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse vom 27.06.2018

In der nicht öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 27.06.2018 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

**zu 5.2 Verkauf kommunaler Grundstücke
Vorlage: VI/2018/03911**

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt den Verkauf des Grundstücks Riebeckplatz in der Gemarkung Halle, Flur 14, Flurstücke 6002, 101/2, 106/1 und 102 mit einer Gesamtgröße von ca. 4.600 m² zu einem Mindestkaufpreis in Höhe von 1.145.400 €.
2. Der Verkauf findet nur unter der zwingenden *Zusicherung des Vorhabenträgers* der Durchführung eines Planungswettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 *in Verantwortung des Vorhabenträgers* statt.

Bei Nichtdurchführung des Planungswettbewerbs ist für die Stadt Halle (Saale) das Recht zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren.

3. Als zwingende Zusicherung des Investors wird im Kaufvertrag vorgenannter Grundstücke des Weiteren folgendes vereinbart und zugunsten der Stadt Halle (Saale) durch ein Recht zum Rücktritt vom Grundstücksverkauf gesichert:

1. 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. Im Einzelnen legt die Planung folgende wesentliche Ziele fest, die zu erreichen sind:

1.1 Nutzungsarten und –ziele

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

- 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 zentrenspezifischen Nutzungsspektrums mit Handel, Dienstleistungen, Büro, Wohnen, Hotel und Gastronomie zu betreiben;
- über das Vorhaben das städtebauliche Umfeld aufzuwerten;
- nachgefragte Flächen für kleinteiligen Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Hotel- und 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 wird folgende Bedingung festgelegt:

- eine Höhendominante ist im Teilraum Nordost festzulegen, die eine Höhe von 55 m nicht unterschreiten sollen;

1.2 Verkehrserschließung

Entwicklungsbedarf hat das Mobilitätskonzept 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 vereinbart,

- zusätzliche direkte Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume vom zentralen Rondell aus zu schaffen;
- zusätzliche direkte Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume untereinander über Tunnel und/oder neue Brücken und Fußgängerbereiche zu schaffen;
- eine zusätzliche Fuß- und Radwegeanbindung vom Teilraum Nordost an die Magdeburger Straße zu schaffen. Die Kosten hierfür werden durch den Käufer getragen.
- die vorgenannten Verkehrsinfrastrukturvorhaben im Rahmen des Planungswettbewerbs zu erörtern und in enger Abstimmung mit den politischen Gremien zu planen.

Für die entfallenden Warteflächen der Busse des Regionalverkehrs, die sich zurzeit auf dem bestehenden Parkplatz befinden, sind Ersatzflächen im Umfeld des ZOB zu finden. Das Vorhalten solcher Flächen innerhalb des neu zu errichteten Parkhauses ist zu prüfen und als Aufgabe im Rahmen des Planungswettbewerbs zu berücksichtigen.

Neu zu schaffende Erschließungsstraßen und –wege zu den Baukomplexen werden im Rahmen des Planungswettbewerbs erörtert und in enger Abstimmung mit den politischen Gremien geplant. Die Kosten für die Planung und Umsetzung werden durch den Vorhabenträger getragen.

1.3 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 vereinbart,

- den 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 wird.

1.4 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.

2. Vorhabenbeschreibung

Der Investor plant im Nord-Ost-Bereich die Errichtung eines multifunktionalen Büro- und Dienstleistungskomplexes für 450-500 Arbeitsplätze mit einem städtebaulichen Hochpunkt von rd. 60 m baulicher Höhe. Der Abstand des Bauwerks zur Delitzscher Straße berücksichtigt die vorhandenen und nicht verlegbaren Versorgungsleitungen (Trinkwasserring). Im Norden schließt sich ein Parkhaus 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.

Die dadurch entstehende städtebauliche Torsituation betont die Stadteingangssituation am Riebeckplatz und ist auf Grund der Gebäudehöhe weithin sichtbares Wahrzeichen.

zu 5.3 Verkauf eines kommunalen Grundstücks Vorlage: VI/2018/04010

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt den Verkauf des Grundstücks Riebeckplatz in der Gemarkung Halle, Flur 14, Flurstück 6322 mit einer Teilfläche in Größe von ca. 1.531 m² zu einem Mindestkaufpreis in Höhe von 494.513,00 €.
2. Der Verkauf findet nur unter der zwingenden Zusicherung des Vorhabenträgers der Durchführung eines Planungswettbewerbs nach *der Richtlinie für Planungswettbewerbe* RPW 2013 in Verantwortung des Vorhabenträgers statt.

Bei Nichtdurchführung des Planungswettbewerbs ist für die Stadt Halle (Saale) das

Recht zum Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren.

3. Als zwingende *Zusicherung des Investors* wird im Kaufvertrag vorgenannter Grundstücke des Weiteren folgendes vereinbart und zugunsten der Stadt Halle (Saale) durch ein Recht zum Rücktritt vom Grundstücksverkauf gesichert:

1. 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. Im Einzelnen legt die Planung folgende wesentliche Ziele fest, die zu erreichen sind:

1.1 Nutzungsarten und –ziele

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

- 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 und Gastronomie zu betreiben;
- über das Vorhaben das städtebauliche Umfeld aufzuwerten;
- nachgefragte Flächen für kleinteiligen Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen, Hotel- und 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 wird folgende Bedingung festgelegt:

- eine Höhendominante ist im Teilraum Südost festzulegen, die eine Höhe von 55 m nicht unterschreiten sollen;

1.2 Verkehrserschließung

Entwicklungsbedarf hat das Mobilitätskonzept 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 vereinbart,

- zusätzliche direkte Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume vom zentralen Rondell aus zu schaffen;
- zusätzliche direkte Wegeanbindungen der einzelnen Teilräume untereinander über Tunnel- und/oder neue Brücken und Fußgängerbereiche zu schaffen;
- die vorgenannten Verkehrsinfrastrukturvorhaben im Rahmen des Planungswettbewerbs zu erörtern und in enger Abstimmung mit den politischen Gremien zu planen.
- ein öffentliches Fahrradparkhaus im Teilraum Südost zu etablieren, welches über 400 Fahrradstellplätze (davon mindestens 350 überdacht) verfügt. Der Käufer verpflichtet sich zur Herstellung eines betriebsbereiten Fahrradparkhauses.

Neu zu schaffende Erschließungsstraßen und –wege zu den Baukomplexen werden im Rahmen des Planungswettbewerbs erörtert und in enger Abstimmung mit den politischen Gremien geplant. Die Kosten für die Planung und Umsetzung werden durch den Vorhabenträger getragen.

1.3 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 vereinbart,

- den 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 wird.

1.4 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.

2. Vorhabenbeschreibung

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

Hendrik Lange
Stadtratsvorsitzender