



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2019/05149**  
Datum: 17.09.2019  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	15.10.2019	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	30.10.2019	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 198 Quartiersentwicklung Liebenauer Straße  
                  - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7,7 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag (gesamt)</b>			
	<b>Aufwand (gesamt)</b>	2020	13.865,58	1.51101
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen (gesamt)</b>			
	<b>Auszahlungen (gesamt)</b>			

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

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

# **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“

## **Aufstellungsbeschluss**

### **1. Planungsanlass und –erfordernis**

#### **1.1. Planungsanlass**

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt die aktuell brachliegende, östlich der Liebenauer Straße und westlich der Merseburger Straße befindliche innerstädtische Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Flächen ein nutzungsgemischtes urbanes Quartier vor. An die vorhandene Blockrandbebauung im Norden des Gebietes angelehnt, gruppieren sich drei unterschiedlich gestaltete blockartige Baukörper um einen zentralen öffentlich zugänglichen Quartiersplatz, welcher zu einem neuen Quartiersmittelpunkt entwickelt werden soll.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen innerstädtischen verdichteten Wohnstandort auf aktuell brachliegenden Flächen bei gleichzeitiger Gewährleistung von langfristigen Entwicklungsperspektiven für die vor Ort ansässigen gewerblichen Nutzungen. In diesem Zusammenhang wurde durch die Investorin der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt.

#### **1.2. Planungserfordernis**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine hohe Heterogenität und ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen aus, woraus sich eine Vielzahl divergierender Nutzungsansprüche ergibt. Daraus resultieren diverse Planungskonflikte, die nur im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu lösen sind, auch um die im § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) formulierten Belange angemessen berücksichtigen zu können. Das gilt in diesem Fall insbesondere für die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Berücksichtigung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Belange der Wirtschaft und der langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 und Nr. 8 BauGB).

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Quartier ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Inwieweit die Ausdehnung der Wohnbebauung in südlicher Richtung unter Berücksichtigung der kritischen Lärmbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Süden des Plangebietes möglich ist, soll abschließend durch die Erstellung einer Schallimmissionsprognose festgestellt werden.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

#### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Halle (Saale), etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Es befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 7,7 Hektar.

#### **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Lauchstädter Straße, im Osten durch die Merseburger Straße, im Süden durch die Huttenstraße und im Westen durch die Liebenauer Straße begrenzt.

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

## **2.3 Städtebauliche Situation**

Im nördlichen Teil des Plangebietes sowie entlang der Merseburger Straße wird das Gebiet durch eine dichte gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt, welche im Bereich der Merseburger Straße in den Erdgeschossen durch kleinteilige Einzelhandelsnutzungen unterlagert ist. Im rückwärtigen Bereich südlich der Lauchstädter Straße befindet sich das Gebäude des ehemaligen Capitol-Kinos, welches aktuell als Versammlungsstätte mit dem Nutzungsspektrum Filmtheater, Kleinkunsthöhne, Tanzveranstaltungen und kulturellen Veranstaltungen dient. Im südlichen sowie westlichen Teil des Plangebietes überwiegen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (REWE-Markt, Autohaus) mit den dazugehörigen umfangreichen Erschließungs- und Ausstellungsflächen. Hieraus ergibt sich eine insgesamt sehr heterogene Bebauungsstruktur. Im Zentrum des Gebietes befinden sich aktuell brachliegende Flächen, welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Südlich an die brachliegenden Flächen im Zentrum des Plangebietes schließt sich die Hafenbahntrasse an, welche das Gebiet in Ost-West-Richtung durchquert.

## **3. Planungsziele und -zwecke**

### **3.1 Städtebauliche Ziele und Nutzungsarten**

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen an Bauleitpläne,
- Entwicklung eines durch einen hohen Grad an baulicher Dichte und Nutzungsmischung geprägten urbanen Quartieres zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr und Gewährleistung einer hohen Lebensqualität im Quartier,
- Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Baudenkmäler zur Sicherung des baukulturellen Erbes im Quartier,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung eines städtebaulich integrierten großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> zur langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes,
- Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Gewährleistung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung und Erhalt von Arbeitsplätzen,
- Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden,
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch Erstellung einer Schallimmissionsprognose, ggf. Ausweisung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

### **3.2 Grünordnerische Ziele und Umweltbelange**

- Erhalt und Ausbau der vorhandenen Freiraumqualitäten im Quartier durch Entwicklung eines qualifizierten Freiraumkonzeptes,
- Einbindung der Hafenbahntrasse in das grünordnerische Zielkonzept zur bestmöglichen Integration der für das Quartier wichtigen übergeordneten Grünverbindung,
- Bewertung der Schutzgüter einschließlich der Sicherung der Belange des Artenschutzes durch die Ermittlung von etwaigen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 BauGB):
  - Weitestgehender Erhalt des Großbaumbestandes,
  - Überdeckung von offenen Stellplätzen durch Bäume (ein Baum je fünf Stellplätzen in direkter Zuordnung),
  - Prüfung von Dach- und Fassadenbegrünungen,
  - Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das erforderliche Mindestmaß, Unterstützung von Versickerung und Abflussverzögerung.

### **3.3 Verkehrs- und medientechnische Erschließung**

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes über die Lauchstädter Straße und die Liebenauer Straße zur Gewährleistung der Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen der Hafentrasse, der Merseburger Straße und der geplanten Bebauung zur Förderung der Aufenthaltsqualität und Belebung des öffentlichen Raumes im Quartier,
- Schaffung eines durchgehenden öffentlichen Gehweges entlang der Liebenauer Straße zur Verbesserung eines aktuell vorliegenden städtebaulichen Missstandes,
- Schaffung einer fußläufigen Durchwegung durch das Quartier mit Anbindung an die Merseburger Straße zur Verknüpfung der neu geplanten Gebäude mit dem bestehenden Quartier,
- Schaffung der notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken und Unterbringung in Tiefgaragen zur angemessenen Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- Schaffung von Stellplätzen für Besucherinnen und Besucher im öffentlichen Verkehrsraum zur angemessenen Berücksichtigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung,
- Sicherung der bereits gut ausgebildeten Anbindung an das ÖPNV-Netz im Sinne einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
- gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers in das bestehende Netz zur Gewährleistung der gesicherten technischen Erschließung,
- Anbindung an das vorhandene Trinkwasser- und Fernwärmeversorgungssystem und dadurch Gewährleistung der gesicherten technischen Versorgung (ggf. Sicherung bzw. Neuerrichtung der sonstigen medientechnischen Erschließung).

### **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Planverfahren soll auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden.

Das vereinfachte Verfahren ist gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Rahmen von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ausgeschlossen. Der Bebauungsplan bereitet unter anderem die großflächige Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsmarktes mit einer Größe von 1600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vor. Gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfordern Vorhaben, welche die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Größe von 1200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5000 m<sup>2</sup> vorsehen, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles.

Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien wurde im Rahmen einer überschlüssigen Vorprüfung des Einzelfalles die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen sind. Insbesondere durch die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht auszuschließen. Aufgrund dessen ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Rahmen des Planverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

## **5. Übergeordnete Planungen**

### Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet befindet sich in dem laut Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt festgelegten Oberzentrum Halle. Der aktuelle regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle trifft für das Plangebiet keine speziellen Festlegungen.

### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) sind die Flächen des Plangebietes im Norden entlang der Lauchstädter Straße, im Osten entlang der Merseburger Straße und im Süden entlang der Huttenstraße als Wohnbauflächen dargestellt. Die weiteren Flächen im Westen im Bereich des REWE-Marktes sowie im Zentrum und weite Teile des Südens des Plangebietes im Bereich des ansässigen Autohauses werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Teile des Plangebietes, welche aktuell als gemischte Baufläche dargestellt werden, sollen künftig im Bebauungsplan als Urbane Gebiete festgesetzt werden und überwiegend dem Wohnen dienen. Im vorliegenden Fall wird der Wohnanteil in den geplanten Gebäuden im nördlichen Zentrum des Quartieres überwiegen. Gleichwohl sollen diese auch einen gewissen Grad an Nutzungsmischung aufweisen. Urbane Gebiete können je nach planerischer Zielstellung und dem beabsichtigten Wohnanteil sowohl aus im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, als auch gemischten Bauflächen entwickelt werden. Somit entspricht der künftige Bebauungsplan dem in § 8 Abs. 2 BauGB verankerten Entwicklungsgebot. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist nicht erforderlich.

### Stadtumbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtumbaugebietes „Südliche Innenstadt“ des Städtebauförderungsprogrammes „Stadtumbau Ost“.

### ISEK

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) wird das Plangebiet als Standort für die Nachnutzung innerstädtischer Brachflächen zur Wohnbauflächenentwicklung identifiziert. Als Ziel wird im ISEK die Erarbeitung von städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Konzepten für das Quartier definiert. Neben der qualitätsvollen Neubebauung des Quartiersinnenbereichs ist auch die Sicherung der Blockrandbebauung entlang der Merseburger Straße von immanenter Bedeutung.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen keine weiteren vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene Planungen entgegen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutz- oder Wasserrecht.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Planung wurde im Rahmen des Jour Fixe Familienverträglichkeit am 01.08.2019 vorgestellt. Die Quartiersentwicklung mit den geplanten verschiedenen Wohnangeboten ist ein familienverträgliches Vorhaben. Die genaue Ausgestaltung soll zu einem späteren Zeitpunkt noch einmal im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt werden. Die Hafnenbahntrasse mit der begleitenden Baumpflanzung ist als wichtige übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindung zu berücksichtigen und von Fahrverkehr freizuhalten, auch unmittelbar parallel laufender Verkehr ist auszuschließen. Entsprechend Spielflächenkonzeption (Entwurf der Fortschreibung vom Juli 2019) weist die öffentliche Spielflächenversorgung im Spielraum Lutherviertel ein hohes Defizit aus, welches durch die neuen Wohnflächen noch verstärkt wird. Ausreichend städtische Flächen für neue Spielbereiche stehen nicht zur Verfügung. Es ist zu prüfen, ob die nach Bauordnung Sachsen-Anhalt erforderlichen Spielflächen als öffentlicher Spielplatz im Bebauungsplangebiet ausgewiesen werden können. Die Stadt ist zur Übernahme des

Spielplatzes bereit.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Planung und die Durchführung des Vorhabens entstehen zusätzliche finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Der Großteil der Planungskosten (71,18 %) sowie die Kosten für Fachgutachten und weitere Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Investorin getragen.

Das Plangebiet umfasst jedoch auch städtische Flächen und Flächen, für die keine privaten Entwicklungsabsichten bestehen mit einer Größe von 2,23 ha (28,82 % der Gesamtfläche). Die Stadt Halle (Saale) erklärt für diese Flächen die anteilige Planungskostenübernahme. Die Übernahme der anteiligen Planungskosten ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung bereits entsprechend veranschlagt.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt keine Nachfolgekosten und Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen abzusehen.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Schaffung eines attraktiven nutzungsgemischten urbanen Quartiers,
- Qualitätsvolles diversifiziertes Wohnangebot für unterschiedlichste Zielgruppen,
- Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche und damit Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen in nichtintegrierter Lage,
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes,
- Erhalt und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen,
- Erhalt der wohnortnahen Versorgung durch Sicherung der langfristigen Entwicklungspotenziale der ansässigen Einzelhandelsnutzung,
- Aufwertung der Freiraumstrukturen im Quartier und Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes.

### **Contra:**

- Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Wohnnutzungen (diesbezüglich sind entsprechende Maßnahmen basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen).

### **Anlagen:**

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich