



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2019/00518**
Datum: 19.02.2020
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Planen
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 12.05.2020 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 27.05.2020 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 203 Parkhaus mit Nutzungsunterlagerung An der
Magistrale - Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 203 „Parkhaus mit Nutzungsunterlagerung An der Magistrale“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,04 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Die in der Sachdarstellung und Begründung unter Punkt 3 genannten sowie in der Anlage 2 dargestellten Planungsziele stellen gleichzeitig die Präzisierung der Sanierungsziele der Sanierungssatzung Nr. 3 „Stadtteilzentrum Neustadt“ dar und sind auf genehmigungspflichtige Vorhaben nach §144, §145 Baugesetzbuch auch während der Planaufstellung anzuwenden.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

| A | Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff. | Jahr | Höhe (Euro) | Wo veranschlagt (Produkt/Projekt) |
|---------------------|----------------------------------|------|-------------|--------------------------------------|
| Ergebnisplan | Ertrag (gesamt) | | | |
| | Aufwand (gesamt) | | | |
| Finanzplan | Einzahlungen (gesamt) | | | |
| | Auszahlungen (gesamt) | | | |

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

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 203 „Parkhaus mit Nutzungsunterlagerung An der Magistrale“
Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und – erfordernis

1.1. Planungsanlass

Der hier vorliegende Aufstellungsbeschluss stellt eine Konkretisierung und Umsetzung vorangegangener Stadtratsbeschlüsse dar. Dies beginnt mit dem „Grundsatzbeschluss zum Erhalt des Scheibenensembles im Zentrum des Stadtteils Neustadt“ vom 25.11.2015 (Beschluss: VI/2015/01130), setzt sich fort mit der Festsetzung des Sanierungsgebietes Nr.3 „Stadtteilzentrum Neustadt“ (VI/2017/02763 vom 31.05.2017) und mündet im einstimmigen Beschluss zum „Strukturkonzept Stadtteilzentrum Neustadt“ (VI/2018/04708 vom 24.04.2019).

Zentrale Anliegen aller Vorlagen sind Erhalt und Revitalisierung des Neustädter Scheibenensembles und der Passage. Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe sollen gemischt sowie städtebauliche Rückseiten und Resträume aufgewertet werden.

Als Voraussetzung dafür muss u.a. der ruhende Verkehr neu geordnet werden. Für prognostizierte, zusätzliche ca. 1.000 Anwohnende, ca. 500 Beschäftigte und weiteren Publikumsverkehr ist von ca. 1.000 zusätzlichen Kfz-Stellplätzen auszugehen.

Die in die Jahre gekommenen Parkhäuser entlang der Albert-Einstein-Straße zwischen den Hochhausscheiben B, C und D stellen einen städtebaulichen Missstand dar, ebenso die zwischen den Gebäuden verlaufenden nördlichen Zugänge zur Neustädter Passage. Die Situation beeinträchtigt nachhaltig die Entwicklung und Nutzung der Hochhausscheiben und des Neustädter Zentrums insgesamt.

Das Strukturkonzept Stadtteilzentrum Neustadt schlägt zur Lösung des Konfliktes u.a. die Errichtung eines Parkhauses zwischen der Bebauung an der Neustädter Passage und der Magistrale vor. Mittelfristig soll damit der Abbruch eines Parkdecks entlang der Albert-Einstein-Straße und eine Neugestaltung der Flächen und Zugänge ermöglicht werden.

Anlage 3: Ausschnitt aus dem Strukturkonzept, Vertiefungsbereich An der Magistrale

1.2. Planungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit dem des Bebauungsplans Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“, der zur Realisierung der Straßenbahnanbindung von Halle-Neustadt 1998 in Kraft trat.

Das angestrebte Vorhaben eines fünfgeschossigen Parkhauses mit Nutzungsunterlagerung ist an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig, weil es den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans Nr. 90 widersprechen würde. Dieser weist für den Bereich großflächiges Parken mit Eingrünungen aus. Baufelder für eine mögliche Bebauung sind jedoch nicht vorgesehen. Um das Gebiet in der angestrebten Weise zu entwickeln, ist somit die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß § 2 Abs.1 BauGB notwendig. Der neue Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 im Überlagerungsbereich vollständig. Der weitere Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 90 kann nach der Überlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 203 funktionsfähig und selbstständig fortbestehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Baurechtschaffung entspricht dem Gebot der zügigen Durchführung der Gesamtanierungsmaßnahme im Stadtteilzentrum Neustadt nach § 136 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Halle (Saale) innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Nr. 3 „Stadtteilzentrum Neustadt“. Es liegt direkt nördlich der Straße „An der Magistrale“, der wichtigsten Haupteerschließungsstraße, welche die Neustadt mit der halleschen Altstadt verbindet.

Das Plangebiet ist der Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt zugeordnet und hat eine Größe von ca. 1,04 Hektar. Es erstreckt sich in west-östlicher Richtung über ca. 220 m und von Süden nach Norden über durchschnittlich ca. 48 m.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße „An der Magistrale“ begrenzt. Der westliche Abschluss verläuft entlang einer gestalteten Grünfläche und des Gebäudes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Den nördlichen Abschluss bilden das Gebäude des Landesamtes sowie eine Linie entlang der Rückseiten der Gebäude Neustädter Passage 7, 11 und 13, die gleichzeitig die nördliche Grenzlinie der Flurstücke 271, 273 und 274 der Gemarkung Halle-Neustadt darstellt. Die östliche Grenze verläuft unmittelbar östlich des Hauptzuganges für den Fußverkehr zur Passage hin.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 173 (Teilfläche), 175 (Teilfläche), 271, 273 und 274 (Teilfläche) in der Flur 3 der Gemarkung Halle-Neustadt.

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

2.3 Städtebauliche Situation

Der „Generalbebauungsplan für den Aufbau der Chemiewerkerstadt Halle-West“ von 1966 sah im Bereich des heutigen Plangebietes bereits umfangreiche Stellplätze und Erschließungsanlagen für die Neustädter Passage vor. Auch in der Folgezeit wurde das Gebiet nicht bebaut.

Heute befindet sich hier eine Stellplatzanlage mit öffentlichen und privaten Stellplätzen für PKW. 136 private Stellplätze sind im westlichen Teil des Plangebietes dem Polizeirevier Halle-Neustadt und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt zugeordnet. Sie liegen auf einem Grundstück des Landes Sachsen-Anhalt. Weitere ca. 91 bewirtschaftete, öffentliche Stellplätze auf einem städtischen Grundstück befinden sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Beide befestigte Stellplatzanlagen sind von Grünbereichen mit Gehölzbestand durchsetzt.

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes wurden bis 2015 Erschließungsanlagen und 15 der 91 bewirtschafteten, öffentlichen Stellplätze aus Fördermitteln des Programms Soziale Stadt realisiert.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Zufahrt von der Magistrale. Eine öffentlich nutzbare Zufahrt durch das Bebauungsplangebiet erschließt zudem einen rückwärtigen Anlieferungsbereich für die Grundstücke Neustädter Passage 11 und 13.

Die unmittelbar südlich des Planungsgebietes verlaufende Magistrale ist die wichtigste Verkehrsverbindung zwischen Alt- und Neustadt. Sie weist eine entsprechend hohe Verkehrsbelegung aus. Am Anfang der 2000er Jahre wurde die Magistrale im Zuge der Straßenbahnbindung der Neustadt aufwendig neu gestaltet. Sie umfasst heute eine teilweise auch für Busse befahrbare, mittig angeordnete Gleisanlage, vier Fahrstreifen für den motorisierten Verkehr sowie Anlagen für den Geh- und Radverkehr. Ergänzt werden die Verkehrsflächen durch eine doppelte Baumallee und Rasenstreifen.

Südlich des Plangebietes kreuzt ein signalisierter Fußgängerüberweg als wichtige

Anbindung in die südliche Neustadt die Magistrale. In seiner Verlängerung liegt der Hauptzugang zur Passage für den Fußverkehr aus dieser Richtung. Südwestlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der signalisierte Verkehrsknotenpunkt An der Magistrale / Zollrain.

3. Planungsziele und -zwecke

3.1 Nutzungsarten und -ziele

Der Bebauungsplan soll als Voraussetzung der Revitalisierung des Scheibenensembles, der Neustrukturierung des Scheibenumfeldes und zur Belebung der Neustädter Passage ein ausreichendes Parkraumangebot sichern.

Das Stadtteilzentrum Neustadt soll als wichtiger Standort für Einzelhandel, Versorgung, Gewerbe und Wohnen gestärkt und durch diese Nutzungsmischung funktional weiter entwickelt werden. Das geplante Parkhaus stellt hierbei ein Impulsvorhaben dar.

Untergenutzte Flächen können durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Dienstleistungen im Nebenzentrum Neustadt aufgewertet werden. Verbunden damit sind die Förderung der Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die rückwärtige Erschließung der Gebäude an der Neustädter Passage soll optimiert und die Eingangssituation zur Neustädter Passage insbesondere für den Fußverkehr aus der südlichen Neustadt verbessert werden. Die städtebauliche Rückseite der Neustädter Passage entlang der Magistrale wird durch eine straßenbegleitende Bebauung geschlossen.

Das vorgeschlagene, fünfgeschossige Parkhaus an der Magistrale soll die dort vorhandene oberirdische Stellplatzanlage ersetzen. Auf einer Grundfläche von ca. 3.150 m² können ca. 600 öffentliche und private Stellplätze errichtet werden. Als optionale Erweiterung könnte ein ebenfalls fünfgeschossiger Gebäudeteil (Grundfläche ca. 955 m²) mit weiteren ca. 190 Stellplätzen auf Grundstücken des Landes Sachsen-Anhalt angefügt werden. Im Erdgeschoss des Parkhauses sind Flächen für Handel, Dienstleistungen oder andere ergänzende Nutzungen geplant. Mittels dieser Funktionsunterlagerung soll die Eingangssituation in die Passage durch die öffentlich wirksame Gestaltung der Erdgeschosszone verbessert und Flächen für bislang im Zentrum fehlende Nutzungsangebote geschaffen werden. Besonderes Augenmerk wird auf eine städtebaulich und architektonisch hohe Qualität gelegt.

3.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen.

Für den Fußverkehr ist das Gebiet von allen Seiten erreichbar. Eine wichtige Achse bildet die durch das Plangebiet verlaufende Verbindung zwischen der südlichen Neustadt zu den Weinbergwiesen nördlich der Neustadt. Der südliche Hauptzugang zur Passage liegt im Plangebiet, ist jedoch als Eingangssituation schlecht zu erkennen. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft jeweils ein Fuß- und Radweg. Beide sind in baulich und gestalterisch sehr gutem Zustand.

Mittels der Straßenbahn- und Busverbindung entlang der Magistrale ist das Plangebiet sehr gut durch den ÖPNV (Tram 2, 9, 10, 16, verschieden Buslinien) erschlossen. Die nächste Haltestelle „S-Bahnhof Neustadt“ befindet sich ca. 200 m entfernt. Hinzu kommt ein S-Bahn-Anschluss (S7) in ungefähr gleicher Entfernung.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über eine Grundstückszufahrt über die Straße „An der Magistrale“.

Bezüglich der Verkehrserschließung ergeben sich folgenden Zielstellungen:

Die südliche Eingangssituation von der Straße „An der Magistrale“ zur Neustädter Passage soll in ihrer Ausprägung für den Fußverkehr attraktiver gestaltet werden. Ziel ist der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wegeachse.

Die Schaffung eines Zuganges aus dem geplanten Parkhaus zur oberen Galerieebene ist zu prüfen, um möglichst kurze Wege zu den verschiedenen Bereichen des Zentrums anzubieten. Zudem sind im Plangebiet in ausreichendem Maß und an geeigneten Stellen sichere Fahrradabstellanlagen vorzusehen.

Die südliche Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr soll beibehalten werden. Die bestehende Erschließung der Einzelgrundstücke und die Anlieferzufahrt sollen durch das geplante Parkhaus führen. Im Verfahren ist das größtmögliche Bemessungsfahrzeug zu definieren. Für die Zufahrt bleibt die Abbiegebeziehung „rechts rein / rechts raus“ bestehen.

Die Aufhebung bzw. Beseitigung der vorhandenen öffentlichen Zufahrten ist nur unter Schaffung adäquaten und zumutbaren Ersatzes möglich. Durch eine Einziehung öffentlicher Verkehrsflächen darf die Erschließung eines Grundstückes nicht in Frage gestellt werden. Die künftige Erschließung muss zumindest rechtlich gesichert werden. Im Bebauungsplanverfahren soll der notwendige Umfang der Einziehung geklärt werden. Im Rahmen der Einziehung muss ein öffentliches Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Das Angebot an jetzt vorhandenen 91 öffentlichen, bewirtschafteten Stellplätzen muss vollständig vor Ort im künftigen privaten Parkhaus ersetzt werden. Im Zuge der Neubebauung des Areals wird der/die Investor/in verpflichtet, in dem zu errichtenden Parkhaus mindestens 91 Stellplätze auch weiterhin nach der Parkgebührenordnung für öffentliche Stellplätze der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen. Dies wird organisatorisch und/oder baulich sichergestellt. Es sollen die Sicherungsinstrumente Baulast bzw. Grunddienstbarkeit zur Anwendung kommen.

Als Voraussetzung der Bebauung soll zuvor die Entwidmung der betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Entwidmung ist nach § 8 Abs.2 StrG LSA möglich, wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls dies rechtfertigen. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen grundsätzlich dem Wohl der Allgemeinheit (§136 Abs. 4 BauGB). Mit Beschluss der Sanierungssatzung Nr.3 „Stadtteilzentrum Neustadt“ hat der Stadtrat Sanierungsziele festgelegt. Diese beinhalten u.a. Neuorganisation und Neukonzeption des ruhenden Verkehrs. Zur weiteren Konkretisierung der Ziele hat der Stadtrat das Strukturkonzept Stadtteilzentrum Neustadt beschlossen. Es sieht an dieser Stelle ein Parkhaus mit Nutzungsunterlagerung vor. Das Stellplatzangebot soll insgesamt vergrößert werden. Die öffentliche Nutzung mindestens für den Ersatz der vorhandenen öffentlichen Stellplätze ist vertraglich zu sichern. Laut § 8 Abs.2 StrG LSA ordnet bei Gemeindestraßen der Träger der Straßenbaulast, also die Stadt Halle (Saale), die (Teil-)Einziehung an. Das Verfahren bedarf der Zustimmung der Straßenaufsichtsbehörde.

Bei einer Veräußerung bzw. Entwidmung der Grundstücke sind die Stadtwerke entsprechend der Festlegungen in den Konzessionsverträgen zu informieren bzw. zu beteiligen.

Im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes, südlich vor dem Gebäude Neustädter Passage 9 (ehemals „Haus der Dienste“) wurden im Jahr 2014/2015 im Rahmen des Projektes „Zentrum Halle-Neustadt - Südzugang“ Erschließungsanlagen und 31 bewirtschaftete, öffentliche Stellplätze aus Fördermitteln des Programms Soziale Stadt realisiert. 15 Stellplätze davon befinden sich im Bebauungsplangebiet. Sollten in der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans hier Veränderungen vorgenommen werden, ist die Fördermittelbindung und die Veränderungen des städtischen Anlagevermögens zu prüfen.

Mit dem voraussichtlich Wegfall eines Großteils der bewirtschafteten öffentlichen Stellplätze im gesamten Planungsgebiet würden daraus erzielte Einnahmen für die Stadt (2018: gesamt ca. 31 T€), jedoch auch Aufwendungen für öffentliche Verkehrsflächen entfallen. Zur Kompensation muss eine vertragliche Regelung mit dem/r privaten Investor/in getroffen werden.

Die Erschließung der Stellplätze im westlichen Teil des Planungsgebietes muss weiterhin gewährleistet werden und ist im Verfahren zu klären.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des durch das geplante Parkhaus und die Nutzungsunterlagerung zusätzlich induzierten Verkehrs ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens und einer Schallimmissionsprognose notwendig.

Im Sinne einer nachhaltigen und ökologischen Verkehrsentwicklung sind bei der baulichen Umsetzung Standorte für Carsharing, Ladestellen für Elektromobile und andere Angebote eines modernen Mobilitätskonzeptes zu prüfen.

3.3 Medientechnische Erschließung

Das Plangebiet ist medientechnisch voll erschlossen. Die notwendigen Dimensionierungen müssen im Verfahren geprüft werden. Teilweise verläuft ein begehbarer Sammelkanal durch das Gebiet, der mit unterschiedlichen Medien belegt und bei der weiteren Planung besonders zu berücksichtigen ist. Die Belange der Straßenbeleuchtung sind ebenfalls zu beachten.

3.4 Grünplanung

Ergänzend zum Hauptzweck des Bebauungsplans (Errichtung eines Parkhauses mit Nutzungsunterlagerung für Dienstleistung und Handel) sollen Ergänzungsflächen grünordnerisch gestaltet werden.

Der Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünungen ist in Hinblick auf die positiven mikroklimatischen Wirkungen vor Ort sowie zur gestalterisch verträglichen Einbindung des Parkhauses in die umgebende Bebauung anzustreben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert sich teilweise mit dem des Bebauungsplans Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“. Im Überlagerungsbereich sieht der Bebauungsplan Nr. 90 den Erhalt von Bestandsbäumen und zusätzliche Pflanzgebote vor. Diese müssen entweder erhalten oder an anderer Stelle ausgeglichen werden. Ist der Ausgleich im neuen Plangebiet nicht möglich, kann er auch an anderer Stelle erfolgen. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären. Die doppelreihige Baumallee entlang der Magistrale liegt außerhalb des Bebauungsplangebietes und bleibt vollständig erhalten.

3.5 Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose notwendig. Hier soll untersucht werden, in welcher Intensität sich die Nutzungen Parkhaus und Nutzungsunterlagerung auf die Umgebung auswirken.

Alle Umweltbelange werden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung erörtert und als Umweltbericht zusammengefasst. Das Ergebnis fließt in den Planungsprozess ein.

3.6 Einzelhandel

Im Erdgeschossbereich des Parkhauses ist eine Nutzungsunterlagerung für Einzelhandel oder andere ergänzende Nutzungen vorgesehen. Die genaue Dimensionierung wird im Verfahrensverlauf festgelegt. Das Plangebiet liegt vollständig im Nebenzentrum Neustadt. Sowohl nach bestehendem als auch nach dem in Erarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind hier großflächige Nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote möglich. Im weiteren Verfahren wird gutachterlich geprüft, ob das Vorhaben Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hat.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

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

5. Übergeordnete Planungen

Folgende landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

Die Stadt Halle (Saale) wird im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen-Anhalt (2010) als Oberzentrum eingestuft und gehört zu dessen Verdichtungsräumen (Ziel 9). Diese sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken und zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln (Ziel 10).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (u.a. leer stehende Bausubstanz – hier die Hochhausscheiben) in den Siedlungsgebieten genutzt werden (G 13). Die angestrebten Nutzungen im Plangebiet schaffen hierfür die Voraussetzung.

Die Planung entspricht somit den Aussagen der Landesplanung.

Auch im Regionalen Entwicklungsplan (REP Halle) der Planungsregion Halle von 2010 ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

Verdichtete Räume wie das Oberzentrum Halle sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern (4.10.G).

Die Voraussetzungen für die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen, sind so zu schaffen, dass eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann (4.21.G).

Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich (4.26.G).

Das Oberzentrum Halle ist Bestandteil eines Verdichtungsraums, der in Verbindung mit dem umgebenden Raum einen Ordnungsraum bildet. In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung ist anzustreben (5.1.2.2.Z).

Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden (5.1.2.8.Z).

Die Planungsziele für den Bebauungsplan stimmen mit denen des Regionalen Entwicklungsplans überein.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (rechtskräftig seit dem 10.09.1998) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Unmittelbar neben dem Bebauungsplangebiet sind Einrichtungen für Postdienst und öffentliche Verwaltung vorgesehen. Südlich des Plangebietes ist die Magistrale als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Wahl der Festsetzung des Baugebietstyps nach der Art der geplanten baulichen Nutzung erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens. Der Flächennutzungsplan ist ggf. im Parallelverfahren zu ändern.

Der Stadtmobilitätsplan der Stadt Halle (Saale) trifft für das Plangebiet und die angestrebten Funktionen nur sehr allgemeine Aussagen. Das Grundprinzip der Stadt der kurzen Wege soll beibehalten und durch städtebauliche Nutzungsmischung unterstützt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Voraussetzung für eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Verwaltung im Stadtteilzentrum Neustadt geschaffen. Im Plangebiet selbst sollen die rechtlichen Grundlagen für eine nutzungsgemischte Bebauung gelegt werden.

Der Bebauungsplan fördert damit Ziele des Stadtmobilitätsplans.

Im aktuellen Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) ist das Stadtteilzentrum Halle-Neustadt als Nebenzentrum ausgewiesen. Als Entwicklungsziele werden die Sanierung der Hochhausscheiben und die Weiterentwicklung des Angebotes von Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen definiert. Das Konzept sieht einen Positivraum für Sortimente sämtlicher Bedarfsstufen. Als idealtypische Ausstattungsmerkmale eines Nebenzentrums werden u.a. standortspezifisch bemessene Stellplatzanlagen und Elektro-Tankstellen benannt.

Auch hier besteht eine Übereinstimmung zu den Zielen des Bebauungsplans durch die Planung von Parkplätzen als Grundlage der Revitalisierung der Hochhausscheiben und durch Ergänzung von Einzelhandel bzw. andere ergänzende Nutzungen insbesondere in Hinblick auf die prognostizierte, deutliche Erhöhung von Nutzenden und Anwohnenden.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK 2025) der Stadt Halle (Saale) wurde am 25.10.2017 im Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen (VI/2017/03185). Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Der im ISEK enthaltene Fachbeitrag Städtische Zentren/Einzelhandel betont als Ziel die Stärkung des Stadtteilzentrums Neustadt. Es soll hinsichtlich seiner Einzelhandelsfunktionalität und -zentralität erhalten und gestärkt werden. Einzelhandel und Dienstleistungen sind ein wichtiger Beschäftigungs- und Wirtschaftsfaktor.

Der Fachbeitrag Städtebau, Denkmalschutz und Baukultur nennt als ausdrückliches Ziel: „Die Revitalisierung des Stadtteilzentrums Neustadt soll unter Einbeziehung der fünf stadtbildprägenden Hochhauscheiben fortgeführt werden.“

Im Teilraumkonzept für den Halleschen Westen wird als Handlungsschwerpunkte die Revitalisierung der Hochhausscheiben und der Passage festgelegt. Ziel ist die Schaffung einer stabilisierenden Nutzungsmischung (Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe). Eine besondere Bedeutung hat die Nahversorgung.

Ein wichtiges strategisches Projekt im Stadtumbaukonzept Neustadt ist die Rettung und Sanierung des stadtbildprägenden Gebäudeensembles der Neustädter Hochhausscheiben. Als Vision wird die prioritäre Entwicklung von Kernbereichen in den Großwohnsiedlungen genannt.

Die für den Bebauungsplan festgelegten Planungsziele konkretisieren explizit die städtebaulichen Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2025.

Das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt“ Neustadt 2025 legt im Handlungsfeld 3 „Städtebau, öffentlicher Raum und Vernetzung“ besonderes Augenmerk auf die Stärkung des Stadtteilzentrums. Wichtig sind die Sanierung der Hochhausscheiben und die städtebauliche und freiraumgestalterische Weiterentwicklung des Zentrums, besonders der Passage und des Stadtraumes an der Magistrale.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans unterstützt auch dieses Konzept konkret.

In der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierungssatzung Nr. 3 „Stadtteilzentrum Neustadt“ werden folgende Ziele genannt:

- Erhaltung der städtebaulich bedeutenden Scheiben-Hochhäuser unter Wahrung der sozialen Durchmischung im Stadtteil
- Sicherung einer nachhaltigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Verwaltung
- Qualifizierung des Zentrums Neustadt als funktions- undutzungsgemischtes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft
- Neuorganisation und Neukonzeption des ruhenden Verkehrs als notwendige Maßnahme einer Revitalisierung der Hochhausscheiben sowie zur Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Nutzer, durch Neuordnung und Aufwertung der Parkmöglichkeiten für Kunden und Beschäftigte der Neustädter Passage

Diese Ziele sollen durch den Bebauungsplan umgesetzt bzw. unterstützt werden.

Das Strukturkonzept Stadtteilzentrum Neustadt wurde am 24.04.2019 einstimmig durch den Stadtrat beschlossen (VI/2018/04708). Es stellt eine Weiterentwicklung und Konkretisierung der Sanierungsziele dar und zeigt weitere erforderliche Planungsschritte auf.

Der Vertiefungsbereich „An der Magistrale“ sieht im Konzept für den Planbereich die Realisierung eines fünfgeschossigen Parkhauses (ca. 600 Stellplätze) mit einer Ladennutzung im Erdgeschoss und einer optionalen Erweiterung von ca. 190 Stellplätzen in einem angrenzenden Gebäudeteil vor. Der Zugang zur Passage soll neu gestaltet werden.

Genau diese Nutzung soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Das Projekt wird im weiteren Verfahren im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe vorgestellt.

7. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Die Planungskosten einschließlich der Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden zunächst durch die Stadt Halle (Saale) getragen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit diese Kosten über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß §11 BauGB durch eine/n Investor/in übernommen werden können.

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.

8. Pro und Contra

Pro:

- Schaffung wichtiger Voraussetzungen zur Revitalisierung des Scheibenensembles und der Neustädter Passage
- weitere kontinuierliche Umsetzung von zahlreichen Konzepten und Stadtratsbeschlüssen zum Stadtteilzentrum Neustadt
- Förderung der Nutzungsmischung und damit Stärkung des Stadtteilzentrums
- Förderung von Gewerbe und Einzelhandel
- planungsrechtliche Voraussetzung für private Investitionstätigkeit
- Erzielung von Gewerbesteuererinnahmen und Schaffung von Arbeitsplätzen

Contra:

- Indizierung von höheren KFZ-Verkehrsströmen in der Straße „An der Magistrale“
- Emissionsauswirkungen durch höheres Verkehrsaufkommen
- Ersatz für wegfallenden Baumbestand auf dem bestehenden Parkplatz einschließlich der im Rahmen des B-Planes Nr. 90 gepflanzten Bäume
- Prüfung der Fördermittelbindung für ein Projekt aus dem Programm „Soziale Stadt Neustadt“

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 203

Anlage 3 Vertiefungsbereich Strukturkonzept Magistrale