



## Dringlichkeitsvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/00833**  
Datum: 04.05.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

| Beratungsfolge                        | Termin     | Status                     |
|---------------------------------------|------------|----------------------------|
| Stadtrat                              | 29.04.2020 | öffentlich<br>Entscheidung |
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 12.05.2020 | öffentlich<br>Vorberatung  |
| Stadtrat                              | 27.05.2020 | öffentlich<br>Entscheidung |

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197 Charlottenstraße/  
Gottesackerstraße/ Töpferplan - Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.
4. Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.
5. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 42 „Charlottenstraße Bundesbank“ eingestellt. Die im Rahmen dieses Verfahrens bereits gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.

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<br>(Produkt/Projekt) |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------|--------------------------------------|
| <b>Ergebnisplan</b>                | <b>Ertrag</b> (gesamt)          |             |                                      |
|                                    | <b>Aufwand</b> (gesamt)         |             |                                      |
| <b>Finanzplan</b>                  | <b>Einzahlungen</b><br>(gesamt) |             |                                      |
|                                    | <b>Auszahlungen</b><br>(gesamt) |             |                                      |

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

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/  
Töpferplan“

### **Aufstellungsbeschluss**

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

##### **1.1. Planungsanlass**

Das Plangebiet im südlichen Teil des Charlottenviertels ist trotz seiner innerstädtischen Lage derzeit durch überwiegend unbebaute Grundstücke geprägt. Es ist für eine gemischte Nutzung mit einem der innerstädtischen Lage entsprechenden Charakter städtebaulich sehr gut geeignet.

Die private Vorhabenträgerin Am Stadtpark GmbH ist Eigentümerin der Mehrzahl an Grundstücken im Plangebiet. Für die wenigen, noch nicht in ihrem Eigentum befindlichen Liegenschaften laufen erfolversprechende Verkaufsverhandlungen. Unter diesen Voraussetzungen hat die Vorhabenträgerin im April 2019 einen kooperativen, zweistufigen Einladungswettbewerb ausgelobt. Im August 2019 fand die Sitzung des Preisgerichtes statt. Der Entwurf des Preisträgers Däschler Architekten und Ingenieure wurde im Dezember im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt und soll Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 20.12.2019 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

##### **1.2. Planungserfordernis**

Aufgrund der seit den 1990er Jahren bestehenden, unbebauten Situation im Plangebiet nimmt dieses in seinem überwiegenden Teil nördlich der berufsbildenden Schule „Friedrich List“ nicht am Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB teil. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beabsichtigte Bebauung zu schaffen. Hierbei werden zur Sicherung einer insgesamt geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die unbebauten Grundstücksflächen in der Martinstraße und am Töpferplan in den Geltungsbereich einbezogen, für die ggfs. Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

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

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

Das Plangebiet liegt am Rand der Altstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgottesacker und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Es gehört zum sog. „Charlottenviertel“, das sich westlich der Magdeburger Straße bis zur Altstadt erstreckt und bis zur Leipziger Straße und zur Großen Steinstraße erstreckt. Das Charlottenviertel ist ein attraktiver und beliebter urbaner Bereich, der überwiegend durch Wohnen geprägt ist, in dem aber auch Handelseinrichtungen, Gastronomie, ein großes Multiplexkino, ein Hotel und weitere Nutzungen mit innerstädtischer Ausstrahlung ihren Platz haben. Die Nähe zum Stadtpark, der Stadtgottesacker als herausragendes Denkmal von überregionaler Bedeutung und die gründerzeitliche Stadtstruktur prägen das Stadtviertel.

## 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 6 und Flur 14 am Töpferplan im Charlottenviertel. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Bordführung vor der Mauer des Stadtgottesackers,
- im Westen durch die Gottesackerstraße, den Töpferplan und die Martinstraße,
- im Süden durch die Augustastraße
- und im Osten durch die Charlottenstraße.

Der Töpferplan mit der südlich daran angrenzenden Grundstücksfläche ist ebenfalls Bestandteil des Plangebiets. Das Schulgrundstück der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“ mit den daran angrenzenden Straßenabschnitten ist nicht Bestandteil des Plangebiets.

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

## 2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem städtebaulich bedeutenden Bereich der nördlichen Innenstadt, zwischen dem kunsthistorisch herausragenden Renaissancefriedhof „Stadtgottesacker“, dem Platz am Leipziger Turm und dem Altstadtring. Die fußläufige Entfernung zum Marktplatz beträgt rund 500 Meter, zum Hauptbahnhof sind es ca. 800 m.

Der Bereich ist seit vielen Jahren überwiegend unbebaut und ungenutzt. Die auf dem Grundstück Martinstraße 3 in einem dreigeschossigen Gewerbeobjekt befindliche Glaserei, wird ebenfalls den Betrieb einstellen. Alle weiteren vorhandenen Gebäude sind leerstehend. Auf einer Teilfläche von circa 600 m<sup>2</sup> gibt es Baumbestand, sonst ist das Gebiet durch Ruderalvegetation und befestigte Flächen/ Parkplätze geprägt.

Das Gelände fällt von Norden (Charlottenstraße/ Stadtgottesacker) nach Süden (Augustastraße) um ca. 5 m ab.

Die Erschließung des Gebietes ist grundsätzlich durch die umgebenden Straßen gesichert. Die Zufahrt für den Kfz-Verkehr ist von der Magdeburger Straße aus über die Anhalter Straße zur Charlottenstraße gegeben. Eine Zufahrtsmöglichkeit mit untergeordneter verkehrlicher Leistungsfähigkeit besteht auch vom Joliot-Curie-Platz über die Wilhelm-Külz-Straße zur Gottesackerstraße. Diverse Straßenbahn-Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Umfassungsmauer des Stadtgottesackers. Westlich benachbart sind an der Gottesackerstraße und Martinstraße drei- bis viergeschossige Gebäude sowie die gartengenutzten rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung entlang der Wilhelm-Külz-Straße vorhanden. Die Altbauten sind überwiegend saniert. Die Bebauung wurde teilweise durch Gebäude aus den 1990er Jahren ergänzt. Die Gebäude werden durch Wohnen und Gewerbe sowie einen Kindergarten genutzt.

Entlang der Gottesackerstraße befinden sich öffentliche bewirtschaftete Stellplätze. Auf der Ostseite des Gebiets an der Charlottenstraße sind viergeschossige Wohnhäuser vom Ende des 19. Jahrhunderts und fünfgeschossige Wohngebäude aus den 1990er Jahren vorhanden, weiter in südliche Richtung schließt sich der fünfgeschossige Gebäudekomplex des Charlottencenters an, der ebenfalls aus den 1990er Jahren stammt. Die Gebäude aus dem 19. Jahrhundert stehen teilweise unter Denkmalschutz.

Die städtische berufsbildende Schule IV „Friedrich List“ befindet sich im Südosten direkt angrenzend an das Plangebiet in der Charlottenstraße/ Ecke Augustastraße. Die Schule verfügt über einen zwei- bis dreigeschossigen Altbau aus dem Jahr 1886, der 1994 bis 1998 komplett saniert und durch einen fünfgeschossigen Neubau ergänzt wurde. Das Gebäude aus dem 19. Jahrhundert steht unter Denkmalschutz.

Der Bereich Töpferplan ist durch brachliegende Flächen und einen Erschließungsring, der zum Platz am Leipziger Turm führt, geprägt. Auch hier befinden sich öffentliche, bewirtschaftete Stellplätze. Die Baugrundstücke liegen in der Sichtachse der Leipziger Straße und in der Baureihe zum Altstadtring. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Denkmal Leipziger Turm, der letzte vorhandene Turm der ehemaligen Stadtbefestigung und die Promenade am Hansering.

Das Plangebiet ist mit dem Platz am Leipziger Turm durch eine Freitreppe und Rampe für Fußgänger\*innen verbunden.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Brachflächen zwischen Charlottenstraße, Gottesackerstraße und Augustastraße befindet sich im Eigentum der Am Stadtpark GmbH, die die Flächen hochbaulich entwickeln möchte.

Das Grundstück Flur 14, Flurstück 5823 ist im Eigentum einer Gemeinschaft, wobei die Am Stadtpark GmbH Teil der Eigentümergemeinschaft ist. Die Abbruchflächen am Töpferplan sind in der Hand eines Privateigentümers, mit dem die Am Stadtpark GmbH Verhandlungen zum Ankauf der Grundstücke führt.

Die Grundstücke Flur 14, Flurstücke 5827 und 5828 befinden sich im Besitz der Stadt. Ein Kaufantrag der Am Stadtpark GmbH für die städtischen Grundstücke liegt vor.

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

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die Voraussetzungen für die Neubebauung des jetzt überwiegend ungenutzten Plangebiets zu schaffen. Hierbei wird ein Planungsansatz der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB verfolgt.

Das städtebauliche Konzept wurde in einem nicht offenen, zweistufigen Einladungswettbewerb ausgewählt. Das Preisgericht hat im August 2019 das hallese Büro Däschler Architekten und Ingenieure zum Wettbewerbssieger ausgewählt. Das entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichtes überarbeitete Konzept ist als Anlage 3 dem Aufstellungsbeschluss beigefügt.

Im Einzelnen lassen sich für den Bebauungsplan entsprechend des Wettbewerbsbeitrags die folgenden wesentlichen Planungsziele benennen:

### Bebauung und Nutzungen

- Ergänzung und Stärkung der städtebaulichen Struktur mit hoher gestalterischer Qualität und zeitgemäßer Architektur: im nördlichen Bereich sind sechs mehrgeschossige Stadtvillen geplant, im südlichen Abschnitt der Erhalt der ehem. Glaserei und zwei weitere Gebäude, die die straßenbegleitende Struktur der Gründerzeit aufnehmen mit Anbau an die Brandwand der Friedrich-List-Schule. Ein weiteres Einzelgebäude schließt im Bereich Töpferplan die Lücke am Altstadtring und stellt den städtebaulichen Auftakt in das Quartier dar.
- Beachtung der herausragenden innerstädtischen Lage der Bauflächen und der Wirkung in den öffentlichen Raum: Differenzierte Abstufung der Gebäudehöhen entsprechend der angrenzenden Bereiche (Gründerzeit, Stadtgottesacker, städtebauliche Vernetzung des Neubauquartiers mit dem Charlottenviertel und dem Bereich Am Leipziger Turm/ Promenade Hansering).
- Gemischt genutzte Bebauung mit dem Charakter eines innerstädtischen lebendigen Quartiers mit Wohnen, Nutzflächen für nicht störende gewerbliche Nutzungen und soziale Nutzungen: vorgesehen sind eine überwiegende Wohnnutzung, auch mit Sonderwohnformen für Senioren und Menschen mit Behinderung sowie Rollstuhlfahrer mit einem Anteil von max. 80% an der Gesamtfläche, kleinteiliger Einzelhandel, wohnungsnaher Dienstleistungen sowie in den Obergeschossen Büro- und Praxisräume. In dem dreigeschossigen Alt-

bau (ehem. Glaserei) ist die Einrichtung einer KITA geplant. Am Töpferplan soll ein Hotel/ Boardinghaus/ Bürogebäude das Nutzungsspektrum vervollständigen.

- Fünf bis sieben Geschossebenen im Neubau, Abstufung unter Berücksichtigung des Maßstabs der umgebenden Bebauung und der Topographie des Geländes mit anspruchsvollen gestalterischen Lösungen für notwendige Stützmauern und Sockelgeschosse.

#### Erschließung

- Verkehrs- und Mediierschließung über die angrenzenden Straßen, Hauptzufahrt über die Anhalter Straße, ggf. Kapazitätserhöhung einzelner Versorgungsmedien und Anpassungen am Signalprogramm der Lichtzeichenanlage, Berücksichtigung Löschwasserbereitstellung
- Mobilitätskonzept, Reduzierung des MIV-Anteils am Quell- und Zielverkehr.
- Zusammenfassung der Kfz- Stellplätze in einer Quartiersgarage, Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes mit modernen Angeboten für die Bewohnerschaft (z.B. Carsharing,)
- Anpassung des Straßenquerschnitts Stadtgottesackerstraße an die Erschließungsanforderung (erforderliche Zufahrten und Stellflächen Feuerwehr, Müllfahrzeuge), ggf. Herstellung von öffentlichen Ersatzstellplätzen
- Fußläufige Vernetzung innerhalb des Plangebietes und mit der Umgebung (Stadtspark, Platz am Leipziger Turm, Altstadt) durch öffentlich nutzbare Platz- und Wegeflächen, Schaffung von öffentlich nutzbaren Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

#### Grünplanung und Klimaschutz

- Begrünung der privaten und halb-öffentlichen Bereiche der Wohngrundstücke mit hoher Aufenthaltsqualität
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Prüfung weiterer Maßnahmen für ein verbessertes Stadtklima (Photovoltaikanlagen, Solarthermie)

### **4. 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 für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen.
- Es wird sowohl einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum als auch zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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. Die Wettbewerbsergebnisse sowie der aktuelle Planungsstand wurden im Zeitraum im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Technischen Rathauses vom 21.11. bis 06.12.2019 der Öffentlichkeit präsentiert. Ein umfassender Artikel im Amtsblatt vom

20.11.2019 stellte das Vorhaben ebenfalls vor.

Die Öffentlichkeit hatte während des zweistufigen Wettbewerbsverfahrens die Möglichkeit zur Beteiligung. In einer eintägigen offenen Planungswerkstatt mit den Teilnehmer\*innen, dem Preisgericht, der Ausloberin sowie weiteren Beteiligten aus dem Stadtrat, der Stadtverwaltung und der Öffentlichkeit wurden die Planungsideen der fünf Büros diskutiert.

Im November erfolgte die Vorstellung des entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeiteten Entwurfs im Gestaltungsbeirat der Stadt. Der Gestaltungsbeirat bestätigte den Planungsfortschritt und die Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag.

Am 19.02.1992 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Charlottenstraße Bundesbank“ beschlossen. Der Vorentwurf wurde am 10.05.1995 vom Stadtrat bestätigt, weitere Beschlüsse wurden nicht gefasst. Der Geltungsbereich ist im Wesentlichen deckungsgleich mit Ausnahme der Flächen am Töpferplan, die der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 42 nicht beinhaltete. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesacker/ Töpferplan“ wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 eingestellt. Die im Rahmen dieses Verfahrens bereits gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.

## 5. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher bei den geplanten Nutzungsmischungen aus dem FNP entwickelt.

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind 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. ... (Z 33)“

Gemäß Ziel Z 41 ist eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln. Hierbei sollen die besonderen Anforderungen von jungen Familien und der unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen, insbesondere älterer Menschen und Menschen mit Behinderungen, bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert werden.

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln. (Z 28)

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 soll durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und

Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinwirken. 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:

Die Brachfläche Charlottenstraße/ Gottesackerstraße ist als überwiegend bauliche Entwicklungsfläche gekennzeichnet. Dazu ist im Detail ausgeführt: *„Die innerstädtisch hervorragend angebondenen Brachflächen sollen als Wohnquartier entwickelt werden. In einem kooperativen Verfahren (u. a. mit städtebaulichem Wettbewerb) soll die Gesamtentwicklung auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes mit dem Ziel einer qualitätsvollen städtebaulichen und architektonischen Quartiersentwicklung in die Wege geleitet werden. In diese Entwicklung sollen alle Einzelgrundstücke einbezogen werden.“* Das Vorhaben entspricht den Zielstellungen des ISEK 2025.

Das Plangebiet liegt überwiegend nicht im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung oder einer Erhaltungssatzung nach BauGB. Lediglich die Grundstücke Flur 14, Flurstücke 5830 und 5931 sowie Teile der Verkehrsfläche Töpferplan sind Bestandteil des Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“. Die Sanierungssatzung Nr. 1 wurde am 30.06.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekanntgemacht. Die mit der Neubebauung vorgesehene Stadt-reparatur an prominenter Stelle neben dem Leipziger Turm und am Altstadttring entspricht den Sanierungszielen.

## **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, der Investor/ die Vorhabenträgerin. Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten, z. B. Verkehrsuntersuchung, wird gleichfalls über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

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.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Aufwendungen für die Anpassung des öffentlichen Raums und die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträgerin und Stadt geregelt. Inwieweit sich aus der Planung finanzielle Folgeaufwendungen für die Stadt ergeben (z.B. durch nicht mit dem Vorhaben in Verbindung stehende Änderungen/ Anpassungen öffentlicher Erschließungsanlagen) ist im Zuge der Planung zu ermitteln. Aussagen hierzu lassen sich daher erst im weiteren Planungsverlauf treffen.

## **8. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Wiederbelebung/ Nachnutzung von innerstädtischen Brachflächen.
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und Ansiedlung von Arbeitsplätzen als Maßnahme der Innenentwicklung.

- Ansiedlung einer Kindertagesstätte in einem Bestandsgebäude
- Realisierung einer anspruchsvollen städtebaulichen und architektonischen Lösung auf der Grundlage eines Wettbewerbes.
- Möglichkeit zur Umsetzung innovativer Wohn- und Mobilitätskonzepte
- Anpassung des Straßenraums an heutige Nutzungsansprüche

**Contra:**

- Bewältigung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen.
- Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand

**Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich

Anlage 3 Städtebauliches Konzept (überarbeiteter Stand des Wettbewerbsbeitrags  
Däschler Architekten und Ingenieure)