



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/01919**  
Datum: 15.12.2020  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	02.12.2020	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	16.12.2020	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg  
- Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage Nr. 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
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</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<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

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“**  
**Aufstellungsbeschluss**

**1. Planungsanlass und –erfordernis**

**1.1. Planungsanlass**

Das Plangebiet liegt in der Südlichen Innenstadt zwischen dem Böllberger Weg und der Saale. Es bildet derzeit den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“. Dieser VBP wurde am 03.06.2009 rechtswirksam und hatte die Errichtung eines aus mehreren Sporthallen sowie ergänzenden, unter anderem gastronomischen Nutzungen bestehenden, privatwirtschaftlich betriebenen Sportzentrums zum Ziel. Außerdem sind Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Das Vorhaben wurde 2010 begonnen, aber bis zum heutigen Tag nicht fertiggestellt. Es gab während der Umsetzungsphase mehrere Änderungen des Durchführungsvertrages. Mit der letzten, dritten Änderung vom 17.10.2017 wurde ein Vorhaben vereinbart, das in wesentlichen Teilen durch den Vereinssport genutzt werden sollte. Dafür wurden entsprechende Städtebaufördermittel beantragt und bewilligt.

Im Sommer 2020 kam es zum Verkauf der nördlichen Grundstücksflächen an einen Investor, der hier eine gemischt genutzte Bebauung mit einem großen Wohnraumangebot errichten möchte. Die vorhandenen Rohbauten sollen dazu abgebrochen werden.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass er nicht mehr Willens und in Lage ist, das verbliebene Vorhaben in ihm verbliebenen südlichen Grundstücksteil umzusetzen und bat um Beendigung der Fördervereinbarungen. Mit dem Beschluss VII/2020/01869 vom 28.10.2020 hat der Stadtrat diesem Wunsch entsprochen. Es ist deshalb nicht mehr davon auszugehen, dass das Vorhaben gemäß seinem im Durchführungsvertrag festgelegten Umfang noch abgeschlossen werden kann.

Der Eigentümer und Investor des nördlichen Teils plant deshalb eine vollständig neue städtebauliche Quartierentwicklung auf dem gesamten Areal, welche den Namen „Saalegarten“ trägt.

Das Gesamtprojekt gliedert sich in insgesamt vier Bereiche: Erstens in einen südlichen, vom Böllberger Weg etwas abgerückten, Wohnblock mit Gewerbeanteilen, zweitens in einen straßenbegleitenden Gewerberiegel mit Wohnanteilen und mit drei dahinterliegenden, quer zur Saale stehenden, Wohnspangen, drittens in das solitärstehende Wohn- und Geschäftshaus nördlich der Straße Weingarten und viertens, ein kleines Gastronomiegebäude auf der westlichen Seite des Uferradweges.

Der südliche Wohnblock bildet den städtebaulichen Abschluss der an der Saale von Norden kommenden innerstädtischen Blockrandbebauung. Hier können zum Platz hin kleinteilige Ladeneinheiten und im Obergeschoss weitere Dienstleister (z.B. Fitnessstudio) für Belegung sorgen. Das Gesamtgebäude soll einen klassischen Wohnungsbau als Laubengang-, Drei- oder Vierspännerlösung anbieten. Es umschließt einen Innenhof mit halböffentlichem Gemeinschaftscharakter (Spielplatz) für die Quartiersbewohner. Entlang der Fuge zwischen dem südlichen und nördlichen Block soll zwischen der Haltestelle Ludwigstraße und der Hafentramstrasse eine zusätzliche barrierefreie, vom Kfz-Verkehr nicht beeinflusste Verbindung für Fußgänger geschaffen werden und so die Anbindung des Quartiers an den Saaleraum verbessert werden.

Die drei quer zur Saale gestaffelten Wohnspangen bieten hochwertige Wohnnutzungen mit Aussicht auf die Saaleauen. Parkraum wird über eine zweigeschossige Tiefgarage, welche auf der Gründungsebene des bisherigen Sportparadieses angesiedelt ist, hergestellt werden.

Der straßenbegleitende, mit Hochpunkt betonte Gewerberiegel mit Wohnungen beherbergt im Erdgeschoss eine Einzelhandelsfläche mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Anlieferung erfolgt über die Straße Weingärten mit einer verschließbaren Zufahrt im Untergeschoss. In den Obergeschossen sind ärztliche Versorgungs- und Büronutzungen geplant. In den obersten Geschossen sind neben Büroflächen auch Wohnnutzungen denkbar.

Das solitärstehende Wohngebäude an den Weingärten bildet den Übergang an die nördliche Bestandsbebauung. Es beherbergt im wesentlichen Wohnnutzung. Lediglich im Erdgeschoss zum Böllberger Weg hin, ist eine Gewerbefläche (Apotheke o.ä.) geplant. Das Gebäude verfügt über eine eigene Tiefgarage, welche über die Straße Weingärten erschlossen wird.

Westlich des Saaleradweges ist ein zeichenhaftes Gastronomiegebäude geplant. Es ist eine Wegmarke am Saaleradweg. Die Funktionen befinden sich nicht nebeneinander, sondern stapeln sich zugunsten des minimalen Fußabdruckes geschickt übereinander.

Ziel ist es, durch das Zusammenspiel der Nutzungen, der entstehenden Stadträume und öffentlichen Verbindungen neue Orte nicht nur für die Nutzer und Bewohner, sondern auch für das gesamte Stadtquartier zu schaffen. Mit der Entwicklung besteht die Chance, eine derzeitige städtebaulich problematische Situation zu bereinigen und einen weiteren wichtigen Impuls im Kontext der „Stadt am Fluss“ zu setzen.

Das Projekt wurde am 2.11.2020 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und von den stimmberechtigten Mitgliedern grundsätzlich positiv bewertet. Die Hinweise und Anregungen werden in das weitere Verfahren einfließen.

## **1.2. Planungserfordernis**

Die im Text unter Punkt 3 genannten Planungsziele sind für eine neue Bebauung mit einer gemischten Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung gemäß dem derzeit bestehenden Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ nicht zulässig. Um den dafür notwendigen planungsrechtlichen Rahmen schaffen, müsste der zurzeit rechtswirksame Bebauungsplan geändert werden. Da das bisherige vertraglich vereinbarte Vorhaben nicht mehr durchgeführt werden kann und der damit verbundene Planungswille der Stadt Halle (Saale) sich geändert hat, soll gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das vorhandene Baurecht aufgehoben werden.

Dieser Anforderung wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“ entsprochen, da dieses Verfahren nicht nur das Baurecht für die o.g. städtebauliche Zielstellung schaffen soll, sondern gleichzeitig das Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ gemäß § 1 Abs. 8 BauGB darstellt.

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

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

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 1, in der Südlichen Innenstadt. Es wird im Norden südlich der alten Straßenführung der Straße Weingärten, im Osten durch den Böllberger Weg, im Süden durch die Warneckstraße sowie in Verlängerung dieser Linie bis zur Saale und im Westen durch die Saale begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

## 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

- im Norden entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 2510 in östlicher Verlängerung bis zum Flurstück 2461 sowie der nördlichen Grenze des Flurstückes 510/74.
- im Osten entlang des westlichen Gehweges des neu ausgebauten Böllberger Weges, der östlichen Begrenzung des Flurstückes 2461, 2460, 2510 und 2465,
- im Süden entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 2465 sowie entlang der östlichen Grenze des Grundstücks der Hafenbahntrasse bis auf Höhe der südlichen Grenze des Flurstücks 2471 bis zum Ufer der Saale,
- im Westen entlang der östlichen Uferlinie der Saale bzw. der westlichen Grenze der Flurstücke 2471, 2467, 2469 sowie 2510.

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 1 der Gemarkung Halle.

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

Der Geltungsbereich umfasst damit die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1. Sportzentrum Böllberger Weg außer die durch das Stadtbahnprogramm planfestgestellten und bereits fertiggestellten Bereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Böllberger Weges, je einer Teilfläche der Flurstücke 90/12 (Fläche Hafenbahntrasse), und 2460, Flur 1 (Straßenfläche Weingärten) und dem Flurstück 6350, Flur 14, beide Gemarkung Halle. Durch die Planfeststellung und den erfolgten Umbau besteht im Bereich des Böllberger Weges und der inzwischen abgeschlossenen Entwicklung einschließlich der vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 erfassten Flächen des Flurstücks Flurstück 6350, Flur 14, Gemarkung Halle besteht kein weiteres Planungsbedürfnis.

## 2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem vor allem durch Wohnbebauung, Kleingärten und Tennisplätzen geprägten Umfeld. Nördlich, sowie auf der Ostseite des Böllberger Weges bis in Höhe der Straßenbahnhaltestelle Ludwigstraße bilden vier- bis fünfgeschossige, vorwiegend gründerzeitliche Wohngebäude die Nachbarbebauung. Südlich der Haltestelle liegen eine Kleingartenanlage sowie ein Discountmarkt. Südlich der Warneckstraße befinden sich das zweigeschossige Gebäude einer Kindertagesstätte, in westlicher Richtung daran angrenzend Tennisplätze. Der Radweg auf der früheren Hafenbahntrasse durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung.

Hier befindet sich einer der attraktivsten Erholungsbereiche in Halle (Saale) mit dem überregional bedeutsamen Saale-Radwanderweg und der auch als Kultur- und Landschaftsraum überregional bedeutsamen Saaleaue. Das FFH-Gebiet der Rabeninsel, der geschützte Pulverweidenpark und die denkmalgeschützte Hafenbahntrasse mit Brücke sind in unmittelbarer Nähe und gehen mit den zusammenhängenden Auwald-Restflächen im Uferbereich der Saale in das B-Plangebiet über. Die Saaleaue stellt einen überregional bedeutsamen Landschaftsraum dar, sie ist Teil der bundesweit bedeutsamen Landschaft Nr. 183 „Unteres Saaletal“ (Schwarzer et al. 2018) mit dem Teil des halleschen Saaletals.

Der konkrete Planungsbereich ist seit mehr als 10 Jahren überwiegend durch die nicht fertiggestellten Hallen des Sportzentrums geprägt. Nur westlich der Hafenbahntrasse sind ein Biergarten und eine Minigolfanlage sowie ein Beachvolleyballplatz in Nutzung.

Das Plangebiet wird für den Kfz-Verkehr von der Hauptverkehrsstraße Böllberger Weg erschlossen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich der Saale-Radwanderweg, der hier von der Verlängerung der Warneckstraße zur Hafentbahnbrücke über die Saale bis zu den Pulverweiden führt.

Die Haltestellen des ÖPNV liegen in sehr guter Erreichbarkeit. Am Böllberger Weg befindet sich eine Haltestelle der Linie 1 in Richtung Südstadt bzw. Frohe Zukunft.

Die notwendigen Versorgungsleitungen liegen im Böllberger Weg, ebenso der Schmutzwasseranschluss. Die Anbindung der Bauvorhaben erfolgt von dort. Die Regenentwässerung erfolgt durch eine Rohrleitung in die Saale.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Im Eigentum des bisherigen Vorhabenträgers befinden sich Teilflächen der Flurstücke 2465, 2472 und 2510, Flur 1, Gemarkung Halle.

Der Nordteil des Flurstücks 2510 sowie die Teilflächen der Flurstücke 2465, 2462, 2460, 2472, 2470, 2471 und 510/74 sowie die Flurstücke 2461 und 2468, alle Flur 1, Gemarkung Halle, wurden durch den neuen Investor, der die Wohn- und Gewerbebebauung entwickeln möchte, erworben.

Alle vorhandenen öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich des Saale-Radwanderweges befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

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

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die Voraussetzungen für eine Neubebauung für die Entwicklung „Saalegarten“ anstelle des nicht fertiggestellten Sportzentrums zu schaffen.

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

### **Neubebauung für Wohnen und Gewerbe im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 8 BauGB**

- Schaffung von Planungsrecht für eine gemischt genutzte Bebauung gemäß dem als Anlage 3 der Vorlage beigefügten Konzept:
  - im Süden ein zurückgesetzter Block mit platzartiger Aufweitung mit einer Wohnnutzung im westlichen Bereich und einer gemischten Nutzung im straßenseitigen Teil,
  - im Norden ein sechs- bis elfgeschossiger Baukörper am Böllberger Weg mit einer Einzelhandelsnutzung von max. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, in den oberen Geschossen Dienstleistungs- und Büronutzungen gemischt mit Wohnnutzung mit Prüfung einer Integration von Seniorenwohnen in den Geschossebenen 2 bis 6,
  - drei zur Saale orientierte drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude auf einer zweigeschossigen Tiefgarage, welche auf der Gründungsebene des bisherigen Sportzentrums aufbaut,
  - ein sechsgeschossiger Solitär an den Weingärten für Wohnnutzung in den Obergeschossen und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss,
  - ein zweigeschossiges Gastronomiegebäude westlich des Saaleradweges,
  - ein Bootsanlegesteg am Uferstrand der Saale.

### **Erschließung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB**

- Verkehrs- und Medieneerschließung über die angrenzenden Straßen, Zufahrt für die Neubebauung über die Straße Weingärten und Klärung der dafür notwendigen vertraglichen Anforderungen zwischen Stadt und Vorhabenträgern,
- Ggf. Kapazitätserhöhung einzelner Versorgungsmedien,
- Mobilitätskonzept, Reduzierung des MIV-Anteils am gesamten Quell- und Zielverkehr,
- Schaffung von Stellplätzen für die Neubebauung im Norden in einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrten an der Straße Weingärten und Anbindung an den vollsignalisierten Knoten mit dem Böllberger Weg,
- Schaffung von Stellplätzen für die Neubebauung im Süden in einer Tiefgarage mit Prüfung der notwendigen Zu- und Ausfahrt in Varianten unter Beachtung der verkehrlichen Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern
- Vernetzung des Fußverkehrs der Hafentrasse und des Saalufers durch eine zusätzliche barrierefreie Verbindung in Ost-West-Richtung auf Höhe der Haltestelle Ludwigstraße,
- Vermeidung von zukünftigen motorisierten Verkehren und Beeinträchtigungen der Hafentrasse.

### **Grünplanung und Umwelt- und Klimaschutz im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7 und § 1a Abs. 5 BauGB**

- Intensive Begrünung und Bepflanzung der Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Prüfung von intensiver Dachbegrünung für die Neubebauung einschließlich Albedo-Reduzierung,
- Erhalt des naturnahen Uferbereiches der Saale einschließlich der vorhandenen Auwaldreste, Vereinbarung von naturnaher Entwicklung und Erholungsnutzung entlang der Saale,
- Einbindung in das Orts- und Landschaftsbildes der Saaleaue,
- Prüfung weiterer Maßnahmen für den Klimaschutz (z.B. Photovoltaikanlagen, Solarthermie) wie auch Anpassung an den Klimawandel (begrünte Fassaden und Dächer),
- Ausgleich aller noch offenen Ausgleichsbedarfe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ und sich ggfs. neu ergebenden Bedarfe durch Auwaldentwicklung in den verbliebenen Wald- und Biotopflächen sowie auf externen Flächen,
- Reduzierung der versiegelten Fläche im Uferbereich durch geeignete Maßnahmen (z.B. Entfall der Feuerwehrumfahrung),
- Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen B-Plan 101.1 festgesetzten Artenschutzmaßnahmen,
- Berücksichtigung der mit dem Beschluss zur 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption (VII/2020/01026, 30.09.2020) ergebenden Anforderungen an die Ausstattung des im Konzept bezeichneten maßgeblichen Spielraums „Glauchau/Am Ludwigsfeld“,
- Erhalt des Baumbestandes im Planungsgebiet.

Die geplanten Nutzungen lassen sich insgesamt innerhalb eines ggfs. zu gliedernden Urbanen Gebietes (MU) verwirklichen, daher ist die Festsetzung dieses Gebietstyps beabsichtigt. Die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ erfolgt in enger Abstimmung mit den Anforderungen der schützenswerten Landschaftsraumes auf der Saaleseite sowie dem Ziel, eine städtebaulich hochwertige urbane Dichte auf der städtisch geprägten Ostseite zu erzielen.

Für den Einzelhandel muss im Planverfahren geprüft werden, ob diese Nutzung schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO hervorruft. Sofern dies der Fall sein sollte, wären ggfs. Modifikationen der Planung erforderlich.

#### **4. Planverfahren**

Aufgrund der oben genannten Planungsziele wird ein Bebauungsplan im Verfahren mit Umweltprüfung gemäß §§ 2 und 2a BauGB aufgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB beteiligt. Der neue Bebauungsplan ersetzt vollständig das zurzeit bestehende Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1. Der abgeschlossene Durchführungsvertrag mit dem ursprünglichen Vorhabenträger in der Fassung vom 17.10.2017 wird beendet. In die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden die erfolgten und noch nicht ausgeglichenen Eingriffe im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1 mit einbezogen und entsprechend kompensiert.

Aufgrund der aktuellen Sachlage, dass es keine vollständige Grundstückverfügbarkeit eines Vorhabenträgers gibt, eine Gesamtentwicklung des Quartiers aber planerisch nicht nur gewünscht, sondern aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten notwendig ist, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan erstellt. Er gibt somit einen planungsrechtlichen Rahmen für eine gewünschte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort, der durch die konkreten Vorhaben der jeweiligen Grundstückseigentümer ausgefüllt wird.

#### **5. Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Gebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher bei Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Die im FNP dargestellten Grünflächen mit Versorgungsfunktion, die innerhalb des B-Plangebietes liegen, sind in ihrer Naturschutz- und Erholungsfunktion zu sichern und zu stärken.

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 (Saale) (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 leerstehende 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 (Saale) 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.

### **Stadtumbaukonzept – Programmgebiet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“**

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. Das ISEK ist gleichzeitig das Stadtumbaukonzept der Stadt Halle (Saale), mit dem die Entwicklungsziele in den Stadtumbaugebieten beschlossen wurden und der Fördermitteleinsatz in den Stadtumbaugebieten gesteuert wird. Das Plangebiet gehört zum Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt. Dieses wurde aktuell in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt, welches Nachfolger des Programms „Stadtumbau“ ist. Im Stadtumbaukonzept Südliche Innenstadt ist das Plangebiet einerseits Teil des baulichen Entwicklungsbereiches „Saaleufer/Weingärten“. Als Entwicklungsbereiche sind in den Stadtumbaukonzepten jene räumlichen Bereiche gekennzeichnet, die vom umfassendsten baulichen Strukturwandel in den letzten 15 Jahren und künftig gekennzeichnet sind. Der Einsatz von Fördermitteln ist an die Unterstützung der Entwicklungsziele gebunden. In einigen Fällen sind Teile von Entwicklungsbereichen weiter konkretisiert und priorisiert als räumliche Handlungsfelder.

Das Sportzentrum bildete aufgrund der Förderung aus dem Programm Stadtumbau ein eigenes Handlungsfeld im Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt, welches sehr konkret auf die sportlichen Nutzungen ausgerichtet war. Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht umsetzbar ist. Aktuell laufen Abstimmungen zwischen der Stadtverwaltung und den Sportvereinen, wie andere Standorte im Stadtgebiet für die Vereinsnutzungen aktiviert werden können.

Gleichzeitig formuliert der übergeordnete Entwicklungsbereich breitere Zielstellungen: „Ziel ist die Entwicklung von Freizeit- und Erholungsnutzungen zur Stärkung der innerstädtischen Nutzungsmischung und die Schaffung von attraktiven Wohnformen. Dabei wird auch das Thema „Wohnen am Fluss“ integriert.“

Außerdem ergänzt das im ISEK enthaltene Teilraumkonzept „Stadt am Fluss“ diese Ziele um die Schaffung einer neuen Raumkante westlich des Böllberger Weges bei gleichzeitiger Sicherung der öffentlichen Durchgängigkeit der Uferrandwege: „Neben ihrer Funktion für die Naherholung und den Tourismus hat die Aue vor allem eine wesentliche Bedeutung für das innerstädtische Biotopverbundsystem und den Naturschutz und leistet einen wichtigen

Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas. (...) Schwerpunkte des Konzepts Stadt am Fluss bilden die Vernetzung (Zugänge, Querungen, Wege am Fluss), der Wassertourismus und das Wohnen am Fluss. Gleichzeitig sollen der Fluss und die Aue als wertvoller Natur- und Landschaftsraum erhalten und geschützt werden.“

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die Stadt Halle (Saale) verfügt durch Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2020 (VII/2019/00059) mit der Fortschreibung des 2013 erstmalig beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes über ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen ist.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind. In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde dem neuen Einzelhandelsstandort am Böllberger Weg keine besondere Funktion, z. B. als zentraler Versorgungsbereich, zugewiesen. Er gehört zu den Standorten, die für einen Betrieb des Lebensmitteleinzelhandels bei nachgewiesener Nahversorgungsfunktion und nur an städtebaulich integrierten Standorten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein können. Dazu sind im Einzelhandelskonzept konkrete Kriterien genannt. An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Die Auswirkungen dieses integrierten Standortes wurden in einer Auswirkungsanalyse untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Standort in der gewünschten Dimensionierung verträglich ist. Inwieweit immissionsschutzrechtliche oder verkehrliche Aspekte zu einer Reduzierung der Verkaufsfläche führen können, ist im weiteren Planverfahren gutachterlich zu untersuchen.

Für die Planung ist das Integrierte kommunale Klimaschutzkonzept, zuletzt fortgeschrieben mit dem Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2020 (VII/2019/00405) zu beachten. Von besonderer Bedeutung für die Bauleitplanung sind dabei die Maßnahmen in den Handlungsfeldern Stadtentwicklung und Verkehr. Die Zielstellungen für den Aufstellungsbeschluss (siehe Punkt 3) bilden den Rahmen für die im weiteren Verfahren zu entwickelnden Festsetzungen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung oder einer Erhaltungssatzung nach BauGB.

### **6. Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeitsprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Zu berücksichtigen ist Beschluss zur 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption (VII/2020/01026, 30.09.2020) und die sich daraus ergebenden Anforderungen an den Ausgleich des mit dem Bebauungsplan erzeugten weiteren Spielflächenbedarfs, der entweder im Plangebiet oder auf externen Flächen im Spielraum Glaucha/Am Ludwigsfeld ausgeglichen werden muss.

### **7. Klimawirkung**

Das Vorhaben wird in der weiteren Planung im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel

entgegenwirken (Reduzierung von Treibhausgasen), als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Begrünung, Verschattung), Rechnung tragen.

Die Planung zielt auf die Wiedernutzung einer städtebaulichen Brache, die bereits versiegelt ist und entspricht damit vollständig dem Leitbild der Innenentwicklung. Durch die in Zielen im Text unter Punkt 3 genannten konkreten Maßnahmen und sich daraus ergebenden zu treffenden Festsetzungen soll die Klimawirkung gegenüber dem derzeitigen Bestand deutlich verbessert werden

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

### **Planungskosten**

Die Planungskosten des Bebauungsplanes werden unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit seitens der durch die Planung begünstigten Eigentümer getragen. Diesbezüglich wurde ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Die Realisierung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, liegt in privater Hand. Für die Umsetzung der Planung (z. B. hinsichtlich notwendiger Erschließungsmaßnahmen) wird ggf. ein weiterer städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

### **Folgekosten**

Aussagen zu möglichen Folgekosten der Planung für die Stadt werden im weiteren Verfahren getroffen.

Durch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Rahmen des gemischten Nutzungskonzeptes, das der Bebauungsplan verfolgt, ist mit zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen zu rechnen.

## **9. Pro und Contra**

### **Pro:**

- Wiederbelebung/ Nutzung eines brachliegenden Teils der Innenstadt,
- Schaffung eines mischgenutzten Quartiers mit innerstädtischem Wohnraum und Ansiedlung von Arbeitsplätzen als Maßnahme der Innenentwicklung,
- Verbesserung der innerstädtischen Nahversorgung.
- Es wird die Möglichkeit zur Umsetzung innovativer Wohn- und Mobilitätskonzepte eröffnet.
- Zusätzlicher Zugang und Anbindung des Stadtviertels an die Saale

### **Contra:**

- Bewältigung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen
- bauliche Verdichtung und geringfügige weitere Flächenversiegelung gegenüber dem Vorgängerbau
- Ausgleich (Baumpflanzungen) muss zum Teil auf einer externen Fläche erfolgen

## **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208

Anlage 3 Bebauungskonzept

Anlage 4 Auswirkungenanalyse Einzelhandel