Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02452**
Datum: 25.10.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und Bauordnung

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.11.2021 30.11.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.11.2021 22.12.2021	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 soll bei Inkrafttreten den Bebauungsplan Nr. 13 Teil 2 Baugebiet "Spitze" Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße in diesem Bereich ersetzen.

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.

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 ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung: Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit: ☒ ja
Gleichstellungsrelevanz: ☐ ja

Klimawirkung: ☐ positiv ☒ keine ☐ negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209

„Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Das Plangebiet inmitten der historischen Klaustorvorstadt, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, wird aktuell seiner innerstädtischen Lage weder in Bezug auf seine Nutzung noch in Bezug auf seine städtebauliche Bestandssituation gerecht.

Ein großer Teil des Areals wird als Parkplatz genutzt. Die derzeit vorhandene Brachfläche in einer Umgebung, die durch einen geschlossenen Blockrand charakterisiert ist, stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich überwiegend um denkmalgeschützte Bausubstanz, die sich jedoch in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet und leer steht. Um einem weiteren Verfall entgegenzuwirken und eine langfristige Erhaltung der Denkmäler zu ermöglichen, besteht Handlungsbedarf.

Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke sind, bis auf ein Teilstück eines Flurstücks, in Besitz einer privaten Vorhabenträgerin. Für die noch nicht in ihrem Eigentum befindliche Liegenschaft laufen erfolgversprechende Verkaufsverhandlungen. Das Gebiet zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße, in dem für den Vorhabenbereich ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt ist. Da das geplante Vorhaben im Rahmen der gültigen Festsetzungen nicht realisierbar ist, sollen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Voraussetzung für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftsquartiers geschaffen werden, in dem auch ein Lebensmitteldiscounter vorgesehen ist.

Der Antrag der Investorin „Thor Fünfte GmbH & Co. KG“ (Anlage 3) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 16.10.2020 liegt der Stadtverwaltung vor. In den Geltungsbereich einbezogen werden auch im städtischen Eigentum befindliche öffentliche Verkehrsflächen, die für die Erschließung des Grundstücks erforderlich sind.

1.2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße ist seit dem 21.11.2001 rechtsverbindlich und diente unter anderem der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Bau des Mitteldeutschen Multimediazentrums (MMZ), der bereits erfolgt ist. Demgegenüber hat im Plangebiet bisher keine Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Ziele stattgefunden (u.a. Sanierung der historischen Gebäude, Wiederherstellung der Blockrandstruktur/ Neubebauung Mansfelder Straße, Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können diese Ziele überwiegend realisiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet ermöglicht werden. Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird aufgrund seines Alters als nicht zielführend erachtet.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Klaustorvorstadt, unmittelbar westlich an die historische Altstadt angrenzend und hat eine Größe von ca. 0,7 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in den Fluren 35 und 36 der Gemarkung Halle.

Es wird begrenzt:

- im Norden vom Flutgraben und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Tuchrähmen bzw. der Bebauung der Ankerstraße 15
- im Süden durch die Mansfelder Straße
- im Westen durch die Ankerstraße bzw. die westliche Straßenbegrenzungslinie der Packhofgasse
- im Osten durch die Bestandsbebauung Robert-Franz-Ring 1a sowie Mansfelder Straße 66.

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

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt insgesamt in einem städtebaulich und stadthistorisch bedeutenden Bereich, der „Klaustorvorstadt“. Der gesamte Bereich ist Teil eines Denkmalbereichs gemäß § 2 (2) Nr. 2 DenkmSchG LSA. Die fußläufige Entfernung zum Marktplatz beträgt rund 500 Meter.

Wesentliche Teile des Vorhabengebiets liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung Nr. 7 „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung“, da die Mansfelder Straße zu den stadtbildprägende Wohn- und Geschäftsstraßen der Innenstadt gehört. Ein kleinerer Teil des Vorhabengebiets (Nord-Osten) befindet sich im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 59 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der „Erweiterten historischen Altstadt“.

Das Baugrundstück für das geplante Wohn- und Geschäftsquartier umfasst fast einen gesamten Häuserblock, ausgenommen der zwei gründerzeitlichen, vier- bzw. fünfgeschossigen Bestandsgebäude am Robert-Franz-Ring/ Ecke Mansfelder Straße. Historisch war hier eine straßenbegleitende Bebauung zur Mansfelder Straße mit vier Höfen und Stallungen zum Tuchrähmen sowie eine gründerzeitliche Bebauung zum Robert-Franz-Ring vorhanden. Darüber hinaus zählen zum Geltungsbereich einzelne umliegende öffentliche Grün- und Verkehrsflächen, da diese für die Sicherung der Erschließung des Vorhabens erforderlich sind (u.a. Tuchrähmen, Packhofgasse, Teile der Ankerstraße). Die Erschließung des Baugebiets erfolgt für den motorisierten Verkehr im Bestand über die Packhofgasse, die Mansfelder Straße und den Tuchrähmen. Bei der Packhofgasse und dem Tuchrähmen handelt es sich um denkmalgeschützte, mittelalterliche Straßenräume, die im Zuge der Fluthilfe nach dem Hochwasser 2013 unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben grundhaft ausgebaut wurden. Im Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße sind sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Eine weitere fußläufige Verbindung ist vom Tuchrähmen zum Robert-Franz-Ring gegeben.

Im Süden zum Plangebiet grenzt die Mansfelder Straße an. Die Straße wird von mehreren

Straßenbahnlinien befahren (wochentags Linien 2, 5, 10, 16; am Wochenende außerdem Linie 9). Die Straßenbahnhaltestelle „Ankerstraße“ befindet sich unmittelbar angrenzend an das Vorhabengrundstück. Im Bereich der einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 27 öffentliche Stellplätze vorhanden (davon 12 Bewohnerstellplätze im Tuchrähmen und 15 öffentliche Stellplätze auf dem Parkplatz der Ankerstraße).
Auf den Grundstücken Mansfelder Straße 58 und 59, der Packhofgasse 1 (bauhistorisch der Mansfelder Straße 58 zuzuordnen) und der Mansfelder Straße 60 ist denkmalgeschützte Bausubstanz (Vorderhäuser und Seiten/-Nebengebäude) aus verschiedenen Bauepochen (17.- 19. Jhd.) vorhanden. Die Gebäude sind in stark sanierungsbedürftigem Zustand. Die Gebäude Mansfelder Straße 58 und 59 werden auf der „Roten Liste“ existentiell gefährdeter Bauwerke geführt. Der restliche Vorhabenbereich wird durch einen privaten Stellplatz und Garagengebäude genutzt. Inmitten der Stellplatzfläche steht ein Solitärbaum (Kastanie).

Die Vorhabenfläche ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals „Halle Innenstadt“. Sondierende archäologische Untersuchungen sind bereits erfolgt und dokumentiert. Die fachlichen Anforderungen der Bodendenkmalpflege werden im Realisierungsprozess berücksichtigt.

Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke, bis auf ein Teilstück eines Flurstücks Nr.8 der Flur 36, sind in Besitz einer privaten Vorhabenträgerin. Für die noch nicht in ihrem Eigentum befindliche Liegenschaft laufen erfolgversprechende Verkaufsverhandlungen. Die einbezogenen Straßenverkehrsflächen und Bereiche der öffentlichen Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

3. Planungsziele und – zwecke

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, die Voraussetzungen für die Neubebauung des jetzt überwiegend untergenutzten Plangebiets in zentraler Lage zu schaffen. Hierbei wird ein Planungsansatz der Innenentwicklung gem. §13 a BauGB verfolgt. Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes, insb. im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6, Nr. 4, 5 und 8 BauGB, folgende Ziele verfolgt:

Städtebau:

- *Sanierung der Bestandsgebäude:* Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung der Vorderhäuser Mansfelder Straße 58-60
- *Neubebauung unter Rücksichtnahme auf bauhistorische Strukturen:* Schließung des Blockrands, Aufnahme historischer Strukturen wie der Höfe und Seitenflügel (Teilerhaltung der Bausubstanz, Teilrekonstruktion des äußeren Erscheinungsbildes, wenn möglich unter Einbeziehung historischer Bauteile in enger Abstimmung mit der Abt. Denkmalschutz) sowie der Grundstücks- und Parzellenstruktur (u.a. durch optische vertikale Gliederung der Fassaden, Höhenversprünge), Vermittlung zwischen den Höhenunterschieden der Bestandsgebäude und angrenzender gründerzeitlicher Bebauung

Nutzungsarten und –ziele

- *Gemischte Nutzung als Wohn- und Geschäftsquartier:* Schaffung von Flächen für Wohnen für verschiedene Nutzergruppen und nicht-störendes Gewerbe (Büros, Dienstleistungen, Discounter als Nahversorger, Verkaufsfläche max. 899m², Geschossfläche max. 1.199m²) in zentraler und sehr gut mit ÖPNV angebundener innerstädtischer Lage

Verkehrserschließung

- *Erschließung unter Vermeidung einer Beeinträchtigung des vorhandenen historischen Pflasters:* Erschließung für den Lkw-Anliegerverkehr über die Mansfelder Straße durch ins

Gebäude integrierte Anlieferung (verschließbare Gebäudeöffnung); Erschließung für den Anliegerverkehr (Pkw-Tiefgarage) über den Tuchrähmen mit neu zu schaffender Anbindung an die Ankerstraße. Der Tuchrähmen wird gemäß aktuellem Planungsstand nur von Pkw benutzt. In Abstimmung mit dem Entsorgungsdienst der Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH kann die Müllentsorgung über 2 Sammelpunkte erfolgen. Im nordwestlichen Bereich wird ein Sammelpunkt an der Ecke Packhofgasse/ Tuchrähmen eingerichtet. Das Müllfahrzeug fährt über die Ankerstraße und den Parkplatz an, hält auf dem Parkplatz und zieht die Tonnen bis zum Fahrzeug (ca. 15 m). Somit ist keine Einfahrt in Tuchrähmen oder Packhofgasse erforderlich. Ein zweiter Sammelpunkt wird in der Gebäudefront an der Mansfelder Straße integriert, die Entsorgung erfolgt von der Mansfelder Straße aus.
- *Verlagerung des ruhenden Pkw-Verkehrs weitgehend in das Innere des Baukörpers*: Tiefgarage für Bewohner- und Kundenverkehr unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen der Hochwasservorsorge

Grünplanung, Umweltbelange und Klimaschutz
- *Begrünung der privaten Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität:* die Innenhofbereiche (auch die mit Tiefgarage unterbauten) werden als qualitätsvolle Grünflächen mit integrierten Spielbereichen für Kleinkindern gestaltet. Zwei der drei entstehenden Höfe werden für die Öffentlichkeit geöffnet sein, um eine Durchlässigkeit des Blocks für zu Fuß Gehende und Radfahrende zu ermöglichen.
- *Integration von Dach- und Fassadenbegrünung:* Zur Verbesserung der Regenwasserspeicherung und des Mikroklimas erfolgt eine großflächige Begrünung der Dachflächen und eine teilweise Begrünung der Fassaden im Bereich der Innenhöfe.
- *Pflanzung von Großbäumen*: für den zu entfernenden Großbaum (Kastanie) werden acht Großbäume (Stammumfang 18/20 cm) gepflanzt (1 im Innenhof, 2 straßenbegleitend in der oberhalb der Böschung vorhandenen Grünfläche zwischen Tuchrähmen und Flutgraben sowie 5 weitere vorzugsweise auf nahe gelegenen öffentlichen Flächen)
- *Artenschutzmaßnahmen*: Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Lebensraums geschützter Arten (Fledermäuse, Brutvögel) werden geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen.
- *Lärmschutz:* Durch die Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen wird den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen

In die oben kurz zusammengefassten Ziele sind die Ergebnisse verschiedener Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse mit Fachbehörden sowie die Ergebnisse verschiedener Fachgutachten eingeflossen. Die in diesem Rahmen aufgeführten Argumente und Lösungsergebnisse zu den einzelnen Themen werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Erschließung:
Im Zuge der Vorbereitung des Planverfahrens wurde für die Anlieferung des Discounters ein Verkehrsgutachten angefertigt, welches im Wesentlichen zwei Varianten der Erschließung prüfte:

- Anlieferung für den Discounter über die Mansfelder Straße (Variante 1)
- Anlieferung für den Discounter über den Tuchrähmen (Variante 2)

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte des geplanten Wohn- und Geschäftsquartiers war in beiden Varianten im östlichen, asphaltierten Bereich des Tuchrähmen geplant. In beiden Varianten soll ein Anschluss an die westlich liegende Ankerstraße für den Tuchrähmen erfolgen, um eine Erschließung über die Packhofgasse zu vermeiden und diese entsprechend zu entlasten.

Nach einer Abwägung aller Argumente wird in der Planung die Variante „Belieferung über die Mansfelder Straße“ weiter verfolgt
Der vorhandene Parkplatz wurde in der Vergangenheit bereits an gleicher Stelle über die

Mansfelder Straße erschlossen. Durch diese Nutzung sind bisher keine Beeinträchtigungen des Straßenbahnverkehrs bekannt.

Abbildung 1, geplante Belieferung Discounter, S.7 Verkehrsgutachten vom 7.7.21, IHB GmbH

Abbildung 2 Bestandssituation Tuchrähmen, S. 8 Verkehrsgutachten vom 7.7.21, IHB GmbH

Eine Belieferung über den Tuchrähmen wurde demgegenüber durch die Fachbehörden aus folgenden Gründen als nicht umsetzbar eingeschätzt:

- Die Packhofgasse und der westliche Abschnitt des Tuchrähmen (ca. 45 m ab der Packhofgasse) sind mit einem historischen Feldsteinpflaster in ungebundener Bauweise befestigt. Die Erhaltung dieses Pflasters ist aus denkmalpflegerischer Sicht unbedingt zu gewährleisten. Bei ständigem Befahren mit LKW (Anlieferung) und infolge der Lenkvorgänge auf engstem Raum besteht die Gefahr einer Zerstörung des Pflasters, das 2013 im Zuge der Fluthilfe nach dem Hochwasser unter denkmalschutzrechtlichen Vorgaben beim grundhaften Ausbau wiederverwendet wurde. Die Erschließung für PKW über die Ankerstraße bei Platzierung des Ein- und Ausfahrtbereichs für die Tiefgarage im asphaltierten, östlichen Bereich des Tuchrähmen wird als unschädlich eingeschätzt.
- Der Ausbaustandart der Straße Tuchrähmen ist für ein ständiges Befahren mit dreiachsigen Lieferverkehr/ LKW nicht ausgelegt (Belastungsklasse 0,3).

- Für den Begegnungsfall LKW/ PKW wird eine Fahrgassenbreite von ca. 5,50 m benötigt, bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen ist eine Breite von 5,00 m erforderlich. Der Begegnungsfall LKW/ PKW wäre somit im Bereich des historischen Pflasters (über ca. 52 m) nur unter Mitbenutzung des „Gehwegs“ nachweisbar. Die Befestigung des „Gehweges“ ist gemäß vorliegender Ausführungsplanung aus 2016 (mit Ausnahme der Pflastersteinart) mit der Fahrbahn identisch als Belastungsklasse 0,3 ausgeführt.
- Eine regelmäßige LKW-Andienung vom Tuchrähmen widerspricht dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Verkehrsanlage im straßenrechtlichen Sinn (verkehrsberuhigter Bereich).

Die geplante Erschließung über die Ankerstraße erfordert straßenbauliche Maßnahmen im Bereich zwischen dem Parkplatz Ankerstraße und dem Tuchrähmen. Hier sind gegenwärtig eine Trafostation, ein Schaltschrank, ein Parkscheinautomat sowie ein Baum vorzufinden. Bei Berücksichtigung der Trafostation ist die Ausbildung einer ausreichend breiten Fahrgasse für den Begegnungsverkehr PKW/PKW bei gleichzeitiger Erhaltung eines (schmalen) „Gehweges“ nicht ausreichend gegeben. Stattdessen soll in der Überfahrt zwischen Tuchrähmen und Parkplatz Ankerstraße eine deutlich wahrnehmbare Engstelle mit Reduzierung der Fahrgassenbreite auf den Begegnungsfall PKW/ Radfahrer (3,80 m) bei Erhaltung des einseitigen „Gehweges“ sowie der Trafostation vorgesehen werden. Hierfür ist die Umsetzung eines jungen Laubbaums (Stammdurchmesser: ca. 10 cm) um etwa 5 m erforderlich (vgl. Abbildung). Durch die Umbaumaßnahme entfallen am Übergang zum Tuchrähmen zwei öffentliche Stellplätze. Der Durchführungsvertrag regelt die Kostentragung für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

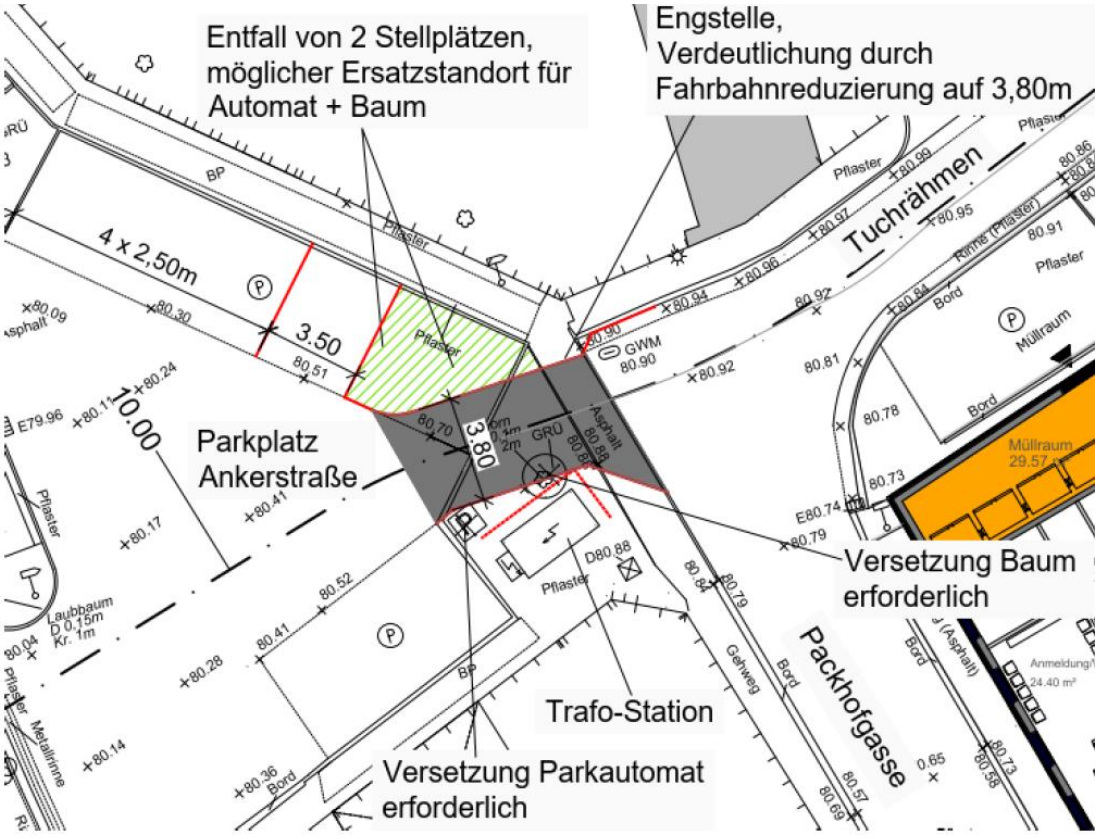

Abbildung 3 erforderliche Umbaumaßnahmen Bereich Ankerstraße, S.12 Verkehrsgutachten vom 7.7.21, IHB GmbH

Belange des Denkmalschutzes

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 wird eine umfassende Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung der Vorderhäuser der Mansfelder Str. 58-60 und

der Packhofgasse 1 ermöglicht. Die Gebäude Mansfelder Straße 58 und 59 werden auf der „Roten Liste“ existentiell gefährdeter Bauwerke geführt. Sie sind Baudenkmale sowohl von geschichtlichem, als auch städtebaulich und kulturell-künstlerischem Wert.

Der Straßenzug Mansfelder Straße (1-8; 57-66) ist darüber hinaus auch als Denkmalbereich geschützt. Dem Straßenzug kommt eine geschichtliche Bedeutung zu. Sie ist der Hauptstraßenzug der seit dem 12. Jhd. besiedelten Klaustorvorstadt, und die einzige hallesche Vorstadt mit noch wesentlich vom 18. Jhd. geprägtem Straßenbild.

Mansfelder Str. 58 („Gasthof Grüne Tanne“)
Das Vorderhaus der Mansfelder Straße 58 wurde 1723/1724 als Teil eines Ausspannhofs errichtet (ehemaliger Gasthof ‚Grüne Tanne‘). Es handelt sich um einen zweigeschossigen Putzbau mit Mansarddach und großer Tordurchfahrt. Im Erdgeschoss lässt sich ein Substanzverlust nach Umbauten hauptsächlich in den 1930er Jahren nachweisen. Die Obergeschosse und das Mansardgeschoss weisen Beherbergungsgrundrisse auf. Es sind vereinzelte Teile der original barocken Ausstattung erhalten. Der Keller unter dem Vorderhaus der Mansfelder Str. 58 stammt von der Vorgängerbebauung und ist somit älter.

Das westliche Seitengebäude (entspricht Packhofgasse 1) weist im Kern Bausubstanz aus dem Jahr 1652 auf. Ehemals ein Laubenganghaus, lässt sich wie im Vorderhaus ein Substanzverlust im EG nach Umbauten in den 1930er-Jahren feststellen. Die historische Raumaufteilung im Obergeschoss ist erhalten. Der Laubengang ist geschlossen.

Das östliche Seitengebäude, vereinfacht gesagt das Hinterhaus der Mansfelder Straße 58, wurde 1800/1801 errichtet und vor 1817/1818 nach Norden verlängert. Es war ursprünglich zweigeschossig mit Pultdach, im EG als Pferdestall und im OG als Getreideboden genutzt. In den 1920er-Jahren wurde das OG zum Fremdenzimmer umgenutzt. In den Jahren 1987/1988 folgte eine starke Überformung des Gebäudes durch den Umbau zu Büros, den Ausbau des Dachgeschosses, den teilweisen Austausch des Fassadenfachwerks und einen grauen Verputz. Erhalten sind Teile der originalen Fachwerktrennwände und Fachwerkfassaden (1. OG) sowie die Fachwerkrückwand auf der Grenzlinie.

Mansfelder Str. 59
Das heutige Vorderhaus der Mansfelder Straße 59 wurde als Wohnhaus in den Jahren 1828/1829 als zweigeschossiger Putzbau mit großer Tordurchfahrt errichtet, teils in massiver Bauweise, teils mit Fachwerk. Wegen Denkmalstatusbemühungen ab 1950 und entsprechendem Umgang mit dem Gebäude ist ein Großteil der originalen Ausstattung erhalten: ein klassizistischer Saal im Obergeschoss mit Stuckdecke und Eingangsportal, zahlreiche Türblätter mit Drückern und Beschlägen, zwei originale und weitere etwa um 1900 aufwendig gestaltete Fenster. Über einen Laubengang besteht Anschluss an das ältere Hinterhaus. Seit den 1970er-Jahren steht das Vorderhaus im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt.

Das westliche Seitengebäude, vereinfacht gesagt das Hinterhaus der Mansfelder Straße 59, wurde etwa in den Jahren 1817/1818 als zweigeschossiger Speicher errichtet. 1875 wurde es zu einem dreigeschossigen Wohnhaus ausgebaut. Die Raumteilung und die Ausstattung (Treppe, Türblätter, ein Fenster) von 1875 sind in Teilen erhalten.

Mansfelder Str. 60
Das Gebäude Mansfelder Straße 60, erbaut im Jahr 1828, ist ein dreigeschossiger Putzbau mit repräsentativer Neorenaissancefassade. Es wurde als Wohnhaus genutzt. Die Fassade der Mansfelder Straße 60 gilt als Kulturdenkmal im Sinne eines Bestandteils des Denkmalbereichs Klaustorvorstadt.

Sollte das Vorhaben nicht umgesetzt werden können, weil andere Belange dem

entgegenstehen, so ist mit keiner vergleichbaren Sanierung der Baudenkmäler in näherer Zukunft zu rechnen. Der Fokus liegt auf der Erhaltung der Vorderhäuser als in besonderem Maße erhaltenswerte Baudenkmäler. Dies gilt unbeschadet der Genehmigungspflicht von Baumaßnahmen an Kulturdenkmälern gemäß § 14 Abs. 1 bis 3 DenkmSchG LSA. Mit den Denkmalbehörden erfolgt eine enge Abstimmung. Ggf. werden notwendige Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen

Abbildung 4: Vorderhäuser Mansfelder Stra0e Nr.58 (links), 59 (Mitte), 60 (rechts), Bäuerle Architekten

Die Hof-/ Seitengebäude der Mansfelder Str. 58 und 59 werden nur teilweise erhalten, die Kubatur und die Fassade als Fachwerkkonstruktion sollen rekonstruiert werden. In welchem Umfang dabei die Nutzung von historischen Bauteilen erfolgen kann, wird im weiteren Prozess geprüft. Eine vollständige Sanierung aller denkmalgeschützten Anlagen würde einen so unverhältnismäßig großen Aufwand bedeuten, dass laut Vorhabenträgerin die Tragfähigkeit und Realisierbarkeit des gesamten Projekts infrage gestellt würde. Die Unterbauung mit einer Tiefgarage wäre bei einer vollständigen Erhaltung der Hinterhäuser nur eingeschränkt möglich, wodurch das Konzept einer unterirdischen Organisation des ruhenden PKW-Verkehrs in Frage gestellt würde. Das in der Bestandssituation leerstehende zweiflügelige Hinterhaus wurde umfassend gutachterlich untersucht (holztechnisches Gutachten, bauhistorisches Gutachten, statisch-konstruktive Untersuchung). Demnach ist die Bausubstanz ist in einem sehr schlechten Zustand. Der Dachstuhl sowie auch die übrigen Tragstrukturen aus Holz sind durch Holzschutzmittel kontaminiert. Die nicht denkmalgeschützten Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen werden nicht erhalten.

Abbildung 5 Ist-Zustand Hinterhaus Nr. 59, NORSK

Den Belangen der Baukultur kann dementsprechend nicht vollständig entsprochen werden, jedoch würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung der Verfall der historischen Bausubstanz in allen Gebäuden fortsetzen. Diese Ambivalenz mit Blick auf die baukulturellen

Belange spiegelt sich auch in der Begründung der Erhaltungssatzung ‚Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung' Nr. 7, Bereich 4: östliche Mansfelder Straße wider. Demnach ist eine umfassende Erhaltung der im Bereich der Mansfelder Straße vorhandenen historischen Bebauung besonders erschwert. Ein Zusammenspiel von Erhaltung und Neubau wird als zielführende Herangehensweise bewertet (vgl. Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 7 – Bereich 4, östliche Mansfelder Straße, S. 2).

Es muss somit im weiteren Verfahren eine Abwägung zwischen den betroffenen Belangen erfolgen. Zum einen wird erstmalig die Sanierung und dauerhafte Erhaltung der größten und repräsentativsten Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz zwischen Tuchrähmen, Packhofgasse und Mansfelder Straße planerisch und vorhabenbezogen gesichert. Zum anderen werden Teilbereiche mit denkmalgeschützter Bausubstanz durch rekonstruierte Kubaturen ersetzt, um die Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit der gesamten Planung zu gewährleisten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechend detaillierte Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen enthalten.

<u>Kastanienbaum</u>
Auf dem im Bestand als Pkw-Stellplatz genutzten Areal befindet sich eine ausgewachsene Rosskastanie (Aesculus hippocastanum). Aufgrund ihrer Mächtigkeit und ihres Standortes auf freier Fläche wird sie als stadtraumprägend wahrgenommen. Ihr Wurzelraum ist vollständig verdichtet und wird seit Jahren als Fläche zum Parken genutzt. Ihr Alter beträgt schätzungsweise 150 Jahre. Aufgrund der Bedeutung des Baumes wurde ein Baumgutachten beauftragt (Büro Annett Steinert, Leipzig, November 2020). Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Kastanie standsicher ist. Die Bruchsicherheit ist aktuell nicht gegeben, kann aber durch entsprechende Pflegemaßnahmen hergestellt werden. Die Kastanie hat östlich einen Zwiesel ausgebildet. Durch die schätzungsweise einige Jahre zurückliegende Entfernung eines Starkastes hat sich hier Fäulnis entwickelt, die längerfristig zur Bruchgefährdung führen kann. Daher wäre bei Erhaltung des Baumes ein deutlicher Eingriff in die Krone (Reduktion um ca. 20%) unvermeidbar. Zusätzlich müsste mit einer Kronenverspannung an 2 bis 3 Punkten für Entlastung gesorgt werden. Die Vitalität des Baumes ist als gesund bis leicht geschwächt zu werten, er hat gemäß o.g. Gutachten eine Lebenserwartung von weiteren ca. 20 Jahren. Die Kastanie unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale).

Abbildung 6 Grünflächen, Bestand (Quelle: Büro Gehrhardt Landschaft)

Eine Umsetzung der Planung ist mit der Erhaltung der Kastanie nicht vereinbar. Bei einer

Erhaltung des Baums beließe der von Bebauung freizuhaltende Radius um den Baum von ca. 9 m eine mögliche Gebäudetiefe an der Mansfelder Straße von nur ca. 7 m.
Eine Schließung der Bebauung entlang der Mansfelder Straße zwischen den Gebäuden Mansfelder Straße Nr. 60 und der Mansfelder Straße Nr. 66 wäre unter diesen Umständen nicht möglich. Zudem wäre die Unterbauung einer Tiefgarage im zentralen Bereich des Baugrundstücks nicht möglich, wodurch eine oberirdische Unterbringung von Stellplätzen nötig würde. Dies wiederum bedeutete eine zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie die Entstehung von Lärmemissionen.

Eine Großbaumverpflanzung wird aufgrund der Baumgröße, des Alters, der bruchgefährdeten Stellen, der Lebenserwartung und des erforderlichen sehr starken Rückschnittes von Krone und Wurzeln seitens der Fachgutachterin als wenig bis nicht erfolgsversprechend eingeschätzt.

Der Wert der Kastanie für das Landschaftsbild kann durch andere Maßnahmen nicht ersetzt werden. Die Wegnahme der Kastanie stellt den einzigen substanziellen Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorhaben dar. Das Vorhabengrundstück ist in der Bestandssituation fast vollständig mit einem teilversiegelten Parkplatz belegt und somit überwiegend anthropogen überformt. Zwar wird ein Großteil der Flächen mit baulichen Anlagen überbaut bzw. unterbaut und somit stärker versiegelt, jedoch sieht die Planung die Schaffung einer ökologisch wertvollen Dachbegrünung (‚Biodiversitätsdächer') auf einer Fläche von knapp 2.000 m² vor. Der Aufbau soll eine Substrathöhe von 10 bis 30 cm aufweisen. In den drei Höfen werden ca. 620 m² Grünfläche geschaffen mit Strauchpflanzungen und einer Substrathöhe von 0,70 m bis 0,90 m über der Tiefgarage. Eine Fassadenfläche von ca. 50 m² wird begrünt. Es ist zur Kompensation der entfallenden Kastanie vorgesehenen, acht Großbaumpflanzungen vorzunehmen, wovon eine im Plangebiet selbst realisiert wird, zwei Baumpflanzungen straßenbegleitend in der oberhalb der Böschung vorhandenen Grünfläche zwischen Tuchrähmen und Flutgraben und fünf weitere vorzugsweise im Bereich nahe gelegener öffentlicher Flächen, die im weiteren Planungsverlauf zu präzisieren sind. Hierzu würden Regelungen im Durchführungsvertrag aufgenommen.

Insgesamt wird bei Durchführung der Planung eine Verbesserung des ökologischen Werts, der zu erwartenden Artenvielfalt sowie der mikroklimatischen Qualität erreicht.

<u>Gestaltung/ Städtebau</u>
Die Gestaltung der Gebäudefassaden sowie die abschließende Definition der Gebäudehöhen sind noch in Bearbeitung.

Geplant ist eine Fassadengliederung, die im Bereich des Tuchrähmen durch Höhenversprünge, Materialwechsel und Rücksprünge eine Feingliedrigkeit erreicht und auf die historische Parzellenstruktur Bezug nimmt.

In Bezug auf die Gebäudehöhen wird im Nordosten die Höhe des angrenzenden Gebäudes Robert-Franz-Ring 1A aufgenommen und in mehreren Schritten bis auf das historische Niveau an der Packhofgasse geführt. Ob eine weitere Abstufung auch im Bereich der Querriegel zur Angleichung an die Bebauung der Packhofgasse möglich ist, ist derzeit in Prüfung.

Für die Belieferung über die Mansfelder Straße wird eine architektonisch anspruchsvolle Lösung (keine Rollgitter) erarbeitet.

Weitere gestalterische Details werden im Verlauf des Planungs- und Genehmigungsverfahrens abgestimmt.

Die Vorhabenträgerin stellte einen Zwischenstand der Planung am 02.11.2020 im nicht öffentlichen Teil des Gestaltungsbeirats vor. Der Gestaltungsbeirat formulierte folgende

Einschätzung und bat um Wiedervorlage:

- Insgesamt wurde die vorgelegte Planung positiv aufgenommen, da für die bestehenden räumlichen und logistischen Themen klare Lösungsansätze vorgelegt wurden, wenn auch die Dichte „an der oberen Grenze“ dessen läge, was städtebaulich vertretbar ist.
- Der Abriss der jeweiligen Hinterhäuser (Hofbebauung) der beiden Parzellen Mansfelder Straße 58 und 59 wird sehr kritisch gesehen; deren möglicher Erhalt soll auf jeden Fall nochmals sorgfältig geprüft werden, da sie entscheidende Zeugniswerte darstellen. Auch ein Teilerhalt steht als Möglichkeit im Raum.
- Die Wohnungsgrundrisse oberhalb der großen Verkaufsflächen werden durch einen Mittelgang erschlossen, diese Lösung scheint nicht optimal und sollte nochmals überarbeitet werden.
- Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die leichten Höhenversprünge der neuen Hausfassaden, sie bilden die historische Parzellierung ab. Eine Weiterberarbeitung der neuen Fassaden an der Mansfelder Straße sollte eine Differenzierung zwischen Erd- bzw. Sockelgeschoss und den Obergeschossen ausbilden; weiterhin sollte jetzt im nächsten Schritt auf jeden Fall die für die Erdgeschossnutzung angedachte Werbung planerisch mitberücksichtigt werden.
- Die Rückfrage danach, ob die Planung so veränderbar ist, dass ein Erhalt des Kastanienbaums möglich ist, wird verneint und dies nach Einschätzung des Beirats glaubhaft begründet. Zur Kompensation der angedachten Baumfällung sind möglichst große Neupflanzungen zu planen. Damit dies unter der richtigen Maßgabe geplant wird, ist zwingend ein Landschaftsplaner miteinzubeziehen. Weiterhin ist es notwendig, die Aufbauhöhe über den Tiefgaragen bzw. in den Flachdachbereichen ausreichend stark zu dimensionieren sowie eine künstliche Bewässerung einzuplanen.
- Durch die Lage in einem durch Hochwasser gefährdeten Bereich, wird die Haustechnik des Discounters im nordöstlichen Teil der Bebauung in das oberste Geschoss verlagert; dies ist in den Fassaden sichtbar. Das vorgesehene Gründach läuft somit durch; dies wird vom Gestaltungsrat begrüßt.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Schreiben vom 16.10.2020 beantragte die Vorhabenträgerin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB.

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die in § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 Nr. 1 BauGB sowie in § 13a Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174, Rn 2).
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend.

Zum Zwecke der frühzeitigen Ermittlung der öffentlichen Belange wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.11.2020 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 18.12.2020 zu dem Vorhaben zu äußern.

Dabei wurden folgende Planunterlagen zur Verfügung gestellt: verschiedene Visualisierungen und Beschreibungen der Entwurfsplanung (Lageplan, Gebäudekubaturen, Grundrisse, Ansichten, Projektbeschreibung), sowie Informationen zu verschiedenen Varianten der Erschließung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und das Protokoll der Gestaltungsbeiratssitzung (Auszug) vom 02.11.2020.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der vorgezogenen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Überblick dargestellt:

Folgende Behörden äußerten sich nicht zur Planung:

MITNETZ STROM – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH,
Handwerkskammer Halle (Saale),
Handelsverband Sachsen-Anhalt – Der Einzelhandel e.V.,
Evangelisches Kreiskirchenamt Halle,
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten,
Jüdische Gemeinde zu Halle,
Katholische Kirche, Propsteipfarramt, St. Franziskus und Elisabeth,
Neuapostolische Kirche Sachsen/Thüringen,
Stadt Halle (Saale), FB Gesundheit, Team Hygiene (Umweltbezogener Gesundheitsschutz),
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr.

Folgende Behörden erhoben keine Einwände bzw. stimmten der Planung uneingeschränkt zu:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA),
MITNETZ GAS – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH,
GDMcom mbH,
Gascade Gastransport,
50Hertz Transmission,
Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau,
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Gewerbeaufsicht Süd,
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt,
Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) – NL Süd-Ost,
LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH,
FB Planen, Untere Landesentwicklungsbehörde,
FB Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung,
FB Umwelt, Abt. Grünflächenpflege,
FB Immobilien, Abt. Liegenschaften,
FB Soziales,
FB Bildung.

Folgende Behörden stimmten der Planung zu und äußerten Hinweise:

<u>Technische bzw. formale Hinweise</u>

- *Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH*
- *Energieversorgung Halle GmbH*
- Das *Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt*
- Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt*
- Das *Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402 (Immissionsschutz)*
- Die *Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst* im *FB Sicherheit*
- Die *Untere Bodenschutzbehörde/Altbergbau im FB Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde/Altbergbau*
- *Die Untere Immissionsschutzbehörde im FB Umwelt*

- *Die Untere Abfallbehörde im FB Umwelt*

Die eingegangenen formalen und technischen Hinweise können im Rahmen der weiteren Planung und insbesondere im Planvollzug berücksichtigt werden.

Inhaltliche Hinweise:
Die *Abteilung Straßen- und Brückenbau im FB Bauen* (Stellungnahme vom 18.12.2020) als Straßenbaulastträger äußert Bedenken mit Blick auf die geplante zweispurige Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Man fordert, die Tiefgaragenzufahrt auf eine Spur zu verringern und eine Befahrung des Tuchrähmen mit Baufahrzeugen auszuschließen.
Die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* äußert in ihrer Stellungnahme vom 15.12.2020 Bedenken mit Blick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zum Hochwasserschutz.
Die *Abteilung Baugenehmigung im FB Bauen* weist in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2020 darauf hin, dass die geplanten Gebäudehöhen am Tuchrähmen zur einer Überschreitung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen führen. Zudem muss im Rahmen des Bebauungsplans *„die städtebauliche Notwendigkeit der verursachten Gebäudehöhen begründet werden."*
Die *Untere Wasserbehörde im FB Umwelt* weist darauf hin, dass das Plangebiet am Überschwemmungsgebiet der Saale liegt. *„Der Höhenwert für ein HQ 100 beträgt 78,40m NHN. Bei Hochwasser ist zu einem Grundwasserstand bis zu diesem Wert zu rechnen."*
Die *Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst* im *FB Sicherheit* weist ebenfalls darauf hin, dass sich die geplante Wohnbebauung „im Überschwemmungsgebiet der Stadt Halle (Saale)" befindet und deshalb während eines Hochwassers die Leistungen der Feuerwehr nur eingeschränkt oder gar nicht sichergestellt werden können.

Die unter Punkt 3 erläuterten Planungsthemen und -konflikte wurden auch in der frühzeitigen Beteiligung bereits von den Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit thematisiert. Die Stellungnahmen sind im Folgenden kurz zusammengefasst.

Denkmalschutz

Die *Abteilung Denkmalschutz im FB Bauen* (Stellungnahme vom 18.12.2020) äußert gegenüber dem Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände: *„Grundsätzlich bestehen gegen das o.g. Vorhaben aus der fachlichen Sicht der Abteilung Denkmalschutz keine Einwände."*
Sie äußert jedoch Bedenken hinsichtlich des ursprünglich geplanten vollständigen Abrisses des zweiflügeligen Hinterhauses Mansfelder Straße Nr. 58/59. Das geplante Town-House-Konzept solle vorzugsweise in den Bestandsgebäuden untergebracht werden. Soweit die Gutachten zum Bauzustand zum Ergebnis kommen, dass dies nicht möglich sei, soll zumindest die bestehende Laubengang-Anbindung an das Vorderhaus Mansfelder Straße 59 erhalten bleiben.
Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* (Stellungnahme vom 28.12.2020) befürwortet die geplante Erhaltung der Vorderhäuser Mansfelder Str. 58-60 und Packhofgasse 1, spricht sich jedoch gegen einen Abriss des Hinterhauses Mansfelder Straße 58/59 aus.
Das Erscheinungsbild des geplanten Neubaus in Richtung des Tuchrähmen nimmt aus Sicht des *Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* zu wenig Rücksicht auf das Denkmal Ankerstraße 15. Hier soll eine „*stärkere gestalterische Differenzierung der neuen Bebauung mit Assoziation einer Parzellenstruktur*" erfolgen und eine Reduzierung der Gebäudehöhe vorgenommen werden.

Erschließung

Die *Abteilung Denkmalschutz im FB Bauen* äußert in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2020 Bedenken mit Blick auf die geplante Discounter-Anlieferung über den Tuchrähmen („Variante 2): *„Die vollständige Erhaltung des in ungebundener Bauweise verlegten historischen Feldsteinpflasters im westlichen Bereich des Tuchrähmen ist aus denkmalfachlicher Sicht*

unbedingt zu gewährleisten."
Die Einschätzung des *Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* (Stellungnahme vom 28.12.2020) lautet: *„Um die Wege mit ihren historischen Oberflächen (insbesondere die Kopf- bzw. Feldsteinpflaster) sowie die kleinteiligeren Strukturen im nordwestlichen Bereich zu entlasten, sollte eine Erschließung entweder nach Variante V1a oder V1b[1] verfolgt werden. Eine Hofeinfahrt auf der Seite der Mansfelder Straße entspräche den historischen Strukturen durchaus, wäre jedoch in ihrer Gestaltung und Ausbildung noch darzustellen. Auch hier sollte ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild in Abstimmung auf die Fassade angestrebt werden."*
Die *Abteilung Straßen- und Brückenbau im FB Bauen* (Stellungnahme vom 18.12.2020) als Straßenbaulastträger stimmt der Variante 2 (Anlieferung über den Tuchrähmen) nicht zu: *„Der Ausbaustandart der Straße Tuchrähmen ist für ein ständiges Befahren mit dreiachsigen Lieferverkehr / LKW nicht ausgelegt. Das in ungebundener Bauweise verlegte Feldsteinpflaster wird bei ständigem Befahren mit LKW (Anlieferung) infolge der Lenkvorgänge auf engstem Raum zerstört werden."*
Aus Sicht der *Abteilung Straßenverwaltung im FB Bauen* (Stellungnahme vom 18.12.2020) *„wird der Erschließungsvariante mit LKW-Anlieferung direkt von der Mansfelder Straße aus der Vorzug gegeben. Eine regelmäßige LKW-Andienung vom Tuchrähmen aus widerspricht dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Verkehrsanlage im straßenrechtlichen Sinn."* Eine Anlieferung über die Mansfelder Straße ist *„am ehesten noch konfliktfrei hinsichtlich der Verkehrssicherheit aber auch der Auswirkungen auf das Umfeld möglich."*

Die *Abteilung Stadtordnung im FB Sicherheit* (Stellungnahme vom 10.12.2020) als untere Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass die in Variante 1 als Fahrbewegung vorgesehene direkte Einfahrt in die Mansfelder Straße aus östlicher Richtung verkehrsrechtlich nicht möglich ist [Variante 1b]. Die Einfahrt aus Richtung Hallorenring in die Mansfelder Straße ist untersagt. Das Verkehrsgutachten wurde entsprechend angepasst.
Die *Polizeiinspektion Halle (Saale)* äußert in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2020 Bedenken mit Blick auf eine Anlieferung über die Mansfelder Straße: Die *„Anlieferung in der Variante (V) 1a ist derzeit rechtlich möglich, setzt aber durch das Rangieren nach hinten eine besondere Gefahrenquelle. Insbesondere kann eine längere Zeit nicht die rechte Seite des Fahrzeuges eingesehen werden. Dieser Zustand ist bei jedem Einbiegen gegeben, wird aber durch eine hohe Belegung von zu Fuß Gehenden bzw. Rad Fahrenden eine besondere Bedeutung bekommen. Die V 1b ist derzeit rechtlich nicht möglich und bedarf einer Ämterabstimmung zur Änderung der Beschilderung mit deren Verlagerung von Verkehrsströmen."* Bevorzugt wird eine Anlieferung über den Tuchrähmen (Variante 2).
Die *Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG)* verweist in ihrer Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf, dass die Mansfelder Straße eine der am stärksten belegten Streckenabschnitte im Liniennetz des ÖPNV in Halle (Saale) ist (36 Fahrten/h). *„Die Hallesche Verkehrs-AG hat die Varianten zur Anlieferung Supermarkt und Zufahrt Tiefgarage über Ankerstraße und Tuchrähmen bezüglich der betrieblichen und verkehrlichen Belange geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung schließt sich die Hallesche Verkehrs-AG der Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Halle (Saale) zur Variante 2 an (Variante 2: Anlieferung Supermarkt und Zufahrt Tiefgarage über Ankerstraße und Tuchrähmen)."*

Trotz der geäußerten Bedenken zur Variante „Belieferung über die Mansfelder Straße" wird aus den unter Punkt 3 geäußerten Gründen diese Variante weiter verfolgt und es erfolgen hierzu im weiteren Verfahren Abstimmungen mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange.

Umweltbelange

Die *untere Naturschutzbehörde im FB Umwelt* lehnt in ihrer Stellungnahme vom 17.12.2020

[1] Anmerkung: im Verkehrsgutachten mit Stand vom 13.11.2020 wurden für die Belieferung von der Mansfelder Straße 2 Varianten untersucht: Variante 1a= Belieferung aus westlicher Richtung/ Neustadt, Variante 1b aus östlicher Richtung/Innenstadt

eine Entfernung der auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Kastanie ab: *„Es handelt es sich hierbei um einen solitär stehenden standort- und stadtbildprägenden Einzelbaum, der auch weiterhin festgesetzt und sein Bestand gesichert werden muss. Nach aktuellem Baumgutachten ist die Kastanie gegenwärtig standsicher und hat eine Lebenserwartung von 20 Jahren. Die Bruchsicherheit ist aktuell nicht gegeben, kann aber durch entsprechende Pflegemaßnahmen hergestellt werden. Das Bauvorhaben ist so zu planen, dass der Wurzelbereich des Baumes (Kronen - Radius 7,5 m + 1,5 m) nicht beeinträchtigt wird.“*
Das *Dienstleistungszentrum Klimaschutz* fordert, Dach- und Fassadenbegrünung verbindlich im Projekt festzuschreiben. Die Pflanzungen auf der Tiefgarage und der sonstigen Dachflächen sind mit ausreichendem Substrat und Bewässerungsmöglichkeiten zu planen. Die klimatische Wirkung des gesamten Projekts soll mitbetrachtet werden.

Im Zeitraum vom 30.11.2020 bis zum 14.12.2020 konnte sich die Öffentlichkeit nach Ankündigung im Amtsblatt über die Planungen informieren. Zu diesem Zweck wurden die o.g. Planunterlagen im Foyer des Technischen Rathauses zur Verfügung gestellt und Stellungnahmen konnten vorgebracht werden. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der vorgezogenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein.
In der Stellungnahme 1 vom 14.01.2021 werden Bedenken mit Blick auf die Parksituation und die kapazitätsmäßig begrenzten Zufahrtswege für den motorisierten Individualverkehr geäußert. Ferner sei die Eignung der Mansfelder Straße für den Radverkehr nicht zufriedenstellend.

In der Stellungnahme 2 vom 11.12.2020 wird die vorgesehene Erhaltung der Vorderhäuser Nr. 58 bis 60 befürwortet. Der im Vorentwurf geplante Abriss der Hinterhäuser wird dagegen abgelehnt, da diese einen wichtigen Denkmalwert hätten und der Bauzustand besser sei als in den Planunterlagen dargestellt. Die Höhenstaffelung und Fassadengestaltung in der Mansfelder Straße füge sich nicht ein und marginalisiere die bestehenden Altbauten. Es wird eine Reduzierung der Baumasse mit stärkerer Gliederung gefordert. Ferner wird angemerkt, dass sich die erhebliche Bodenversiegelung nicht durch die Dachbegrünung aufwiegen ließe und dass eine Beseitigung der Kastanie einen erheblichen Verlust bedeute. Für den geplanten Lebensmittelnahversorger bestehe kein Bedarf an diesem Standort und die erhöhte Verkehrsbelastung solle vermieden werden.

5. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan: Der Flächennutzungsplan enthält für den Planbereich die Darstellung einer gemischten Baufläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 sieht die Festsetzung eines Wohn- und Geschäftsquartiers vor. Dieses beinhaltet neben Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Büro- und Geschäftsräume), einen integrierten Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von höchstens 900 m² und einer Geschossfläche von höchstens 1.199 m². Die geplante Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung lässt sich aus der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplans entwickeln. Somit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gewahrt.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsplan (LEP): Das Plangebiet befindet sich in dem laut Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 im festgelegten Oberzentrum Halle. Die Ziele der Raumordnung im LEP 2010 zum Thema Großflächiger

Einzelhandel (LEP Kap. 2.3) beziehen sich auf die Ansiedlung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO sind solche, „die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können." Entsprechende Auswirkungen sind anzunehmen nach den Maßgaben in § 11 Abs. 3 S. 2 bis 4 BauNVO. Es gilt die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO, wonach Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche einen Wert von 1.200 m² überschreitet. Der Einzelhandelsbetrieb im vorliegenden Fall ist zwar großflächig (nach derzeitiger Planung weniger als 900 m² Verkaufsfläche), weist jedoch mit 1.199 m² eine Geschossfläche von weniger als 1.200 m² auf. Folglich gilt der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb als nicht raumbedeutsam. Er begründet keine Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und ist im Ergebnis kein Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Die Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt zum Thema Großflächiger Einzelhandel Z 46 bis Z 52 sind nicht betroffen.

Der nördlich des Plangebiets gelegene Flutgraben ist als Seitenarm der Saale als Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgelegt (vgl. Zeichnerische Darstellung im LEP). Die Planung lässt die betroffenen Flächen des Vorranggebiets Hochwasserschutz unberührt. Die Ziele zum Thema Hochwasserschutz Z 121 bis Z 126 (LEP Kap. 4.1.2) sind nicht betroffen. Im Planungsraum befinden sich keine Gewässer 1. Ordnung und keine Hochwasserschutzdeiche oder andere wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft. Der Planungsraum liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Saale.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle): Der Regionale Entwicklungsplan Halle aus dem Jahr 2010 enthält keine Ziele der Raumordnung mit Blick auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne Raumbedeutsamkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO (vgl. die voranstehenden Ausführungen zum LEP).

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan ordnet die Flächen am Flutgraben und die Saaleufer in die Grünplanung der Stadt ein. Folgerungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

Landschaftsrahmenplan: Im Landschaftsrahmenplan 2013 werden die Saaleufer als Bestandteil des Biotopverbundes Hallesches Saaletal ausgewiesen. Auch daraus ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Schussfolgerungen.

Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011: Der Luftreinhalteplan wurde mit Wirkung zum 01.09.2011 in Kraft gesetzt. In diesem Plan wurde die Innenstadt der Stadt Halle (Saale) als Umweltzone festgelegt. Das Plangebiet ist hiervon betroffen. Die festgesetzten Tiefgaragen ordnen sich in dieses Konzept ein.

Lärmaktionsplanung: Die Stadt Halle (Saale) ist gemäß § 47b Nr. 2 BlmSchG ein Ballungsraum, womit die Stadt zur Erstellung von strategischen Lärmkarten verpflichtet ist. Der Lärmaktionsplan der Stufe 1 wurde im Jahr 2008 fertiggestellt. Der Lärmaktionsplan der Stufe 2 folgte im Jahr 2017. Seit 2019 liegt die Lärmaktionsplanung der 3. Stufe vor, die im Wesentlichen eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans der 2. Stufe darstellt. Die Maßnahmen der zweiten Stufe sind überwiegend weiterzuverfolgen.

Ziel ist es, eine kompakte Stadtstruktur zu schaffen, um kurze innerstädtische Wegebeziehungen zu erzielen. Hierbei ist u.a. die Nähe zu zentralen Bereichen und zur ÖPNV-Erschließung als Prüfkriterium für eine lärmarme Siedlungsentwicklung angegeben. Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben: Das Plangebiet ist mit der

Straßenbahn-Haltestelle in der Mansfelder Straße direkt an den ÖPNV angeschlossen. Die Wohnungen sind kompakt geschnitten und zentrumsnah gelegen.
Die Ankerstraße und der Robert-Franz-Ring weisen eine hohe Lärmbelastung auf. Für den Robert-Franz-Ring war im Lärmaktionsplan eine Fahrbahnsanierung mit lärmmindernden Fahrbahnbelägen als Maßnahme der Lärmminderung vorgesehen, die im Rahmen der 2020/ 2021 erfolgten Fahrbahnsanierung aber nicht umgesetzt wurde. Die Maßnahme ist Teil der der Gruppe von Maßnahmen der „3. Priorität“ (vgl. 2. Lärmaktionsplan, Anlage 1, S. 3).

Weitere Maßnahmen zur aktiven Lärmminderung im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind nicht vorgesehen.

Stadtmobilitätsplan: Der Stadtmobilitätsplan definiert zentrale verkehrspolitische Leitlinien für die Stadt Halle (Saale): Gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, nachhaltige urbane Mobilität und attraktiver ÖPNV in einem starken Umweltverbund. Diese Zielsetzungen sind in erster Linie bei verkehrspolitisch relevanten Planungen zu berücksichtigen. Im Kontext der vorliegenden Planung finden die Belange einer nachhaltigen urbanen Mobilität mit guter ÖPNV-Anbindung Berücksichtigung.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK): Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2017 enthält strategische Zielvorstellungen und Handlungsschwerpunkte für verschiedene städtische Teilräume. 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. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt innerhalb des Teilraums Innere Stadt (vgl. ISEK 2025, Karte III-1).

Der Teilraum Innere Stadt besteht aus der Altstadt und den angrenzenden gründerzeitlichen Stadterweiterungen, wie der Klaustorvorstadt. „*Das bauliche und kulturelle Erbe sowie die sozialen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen der Inneren Stadt bilden die besten Voraussetzungen, das Leitbild der kompakten, integrierten und klimagerechten Stadt umzusetzen bzw. zu qualifizieren*“ (ISEK 2025, S. 203). Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist der Nachverdichtung im Teilraum Innere Stadt zentrale Relevanz beizumessen.

Die Altstadt und die angrenzenden Gründerzeitgebiete bilden einen räumlichen Schwerpunkt mit Blick auf den Denkmalschutz und die Erhaltung stadtbildprägender Bausubstanz. Die Sanierung von leerstehenden oder suboptimal genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und eine Nachnutzung zu Wohnzwecken sind von großer Bedeutung. Dabei zählt die Rettung und Sanierung von „Rote-Liste“-Objekte zu den strategischen Projekten.

Sowohl das Ziel einer denkmalgerechten Erneuerung stadtbildprägender Bausubstanz als auch das Ziel einer Nachverdichtung auf innerstädtischen Potenzialflächen wird mit der vorliegenden Planung verfolgt. Mit den Gebäuden Mansfelder Straße 58 und 59 liegen zwei auf der „Roten Liste“ erfasste existenziell gefährdete Baudenkmale innerhalb des Geltungsbereichs. Im Bereich der Altstadt und der Innenstadtviertel soll auf eine Stärkung der innerstädtischen Nutzungsmischung hingewirkt werden. Das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen in Form von Büro- und Geschäftsräumen sowie Dienstleistungsangeboten prägt den Charakter einer attraktiven und modernen Innenstadt. Kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglichen eine nachhaltige Mobilität und reduzierte Pendlerverkehre.
Das geplante Vorhaben sieht eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel vor. Den entsprechenden Zielsetzungen des ISEK 2025 wird somit entsprochen.

Der Teilraum Innere Stadt hat in seiner Einzelhandelsfunktion eine stadtweite Bedeutung, die durch eine Verbesserung von Qualität und Vielfalt des Angebots weiter gefestigt werden soll. Angesichts des Einwohnerzuwachses in der Hallenser Innenstadt gilt es, die

Nahversorgungsfunktion insbesondere in den Ergänzungsbereichen der Altstadt zu stärken (ISEK 2025, S. 211). In der Karte III-1 des ISEK 2025 werden die räumlichen Schwerpunkte im Teilraum Innere Stadt zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 liegt innerhalb des Bereichs „Stärkung Zentren/Einzelhandel/Nahversorgung“. Somit entspricht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße grundsätzlich den konzeptionellen Zielsetzungen des ISEK 2025.
Das Vorhaben steht mit den Zielen und Handlungsschwerpunkten des ISEK 2025 im Einklang.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
Die Verträglichkeit der Errichtung des dargestellten Einzelhandelsbetriebs mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde bereits vorab gutachterlich geprüft.

1. **Städtebauliche Integration:** Der Prüfstandort ist demnach ausreichend in die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche eingebettet. Demnach wird die 1. Prüfroutine erfüllt.
2. **Funktionsgerechte Dimensionierung:** Angesichts der rechnerischen Abschöpfungsquote von unter 35% der Kaufkraft aus dem standortbezogenen Nahbereich ist eine überwiegende Ausrichtung auf die verbrauchernahe Versorgung gegeben.
3. **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Die dritte Prüfroutine ist angesichts einer Überschneidung mit dem Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Altstadt nicht erfüllt (Überschneidung über 20%). Der Fachgutachter kommt dennoch zu dem Schluss, dass Argumente vorliegen, die eine Sondersituation begründen, die eine Abweichung von der Routine nach Abwägung ermöglicht.

   Zum einen nimmt der geplante Lebensmitteldiscounter eine ergänzende und keine konkurrierende Funktion zu den angesiedelten Vollsortimentern ein. Zum anderen ist die Diversifizierung des Betriebsmixes in Halle-Mitte explizites Entwicklungsziel für den Stadtbezirk. Bisher ist hier noch kein Lebensmitteldiscounter verortet. Auch zu anderen Zielen (Stärkung von Mischnutzung, städtebauliche Ziele wie den Schluss der Baulücke) trägt das geplante Vorhaben bei.
4. **Ausschluss ungewollter Agglomerationen:** Dieser Prüfpunkt ist für den Standort nicht relevant.

Wohnungspolitisches Konzept 2018:
Aufbauend auf den Zielen und Leitlinien des ISEK Halle 2025 sind im Wohnungspolitischen Konzept Handlungsprioritäten und strategische Maßnahmen zusammengefasst.

Um einer weiteren Polarisierung der sozialen Strukturen zwischen Innerer Stadt und Großwohnsiedlungen entgegen zu wirken, sollen die Erhaltung und die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen in der Inneren Stadt sowie auf die Schaffung von qualitativ höherwertigen Angeboten in den Großwohnsiedlungen unterstützt werden.

Im Handlungsfeld: „4.1.3 Soziale Verträglichkeit und Diversität bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten“ wird formuliert, dass die Stadt im Dialog mit den Vorhabenträgerinnen und -trägern (kommunalen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und privaten Investoren) darauf hinwirkt, dass im Rahmen von größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten, die mehr als 20 Wohneinheiten umfassen, einen „angemessenen Anteil“ an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen bereitzustellen. Als Richtwert wird dabei angenommen, dass ca. 20 Prozent der Wohneinheiten zu einem Netto-Kaltmietpreis bereitgestellt werden, der die Höhe des jeweils aktuellen KdU-Richtwerts plus 20 Prozent nicht übersteigt.“ (S.29, Wohnungspolitisches Konzept).

Die Vorhabenträgerin steht der Zielstellung positiv gegenüber und ist bereit, einen Beitrag

zum Konzept der Stadt Halle zur „sozialen Verträglichkeit und Diversität“ zu leisten. Die genaue Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

Spielflächenkonzeption 2020 (3. Fortschreibung): Die erste Spielflächenkonzeption wurde im Jahr 2000, die 1. Fortschreibung 2006, die 2. Fortschreibung 2013 und die 3. Fortschreibung 2020 vom Stadtrat beschossen. Nach dem Stadtratsbeschluss soll die Spielflächenkonzeption nach 5 Jahren mit der Zielgröße einer Nettospielfläche von durchschnittlich 6m²/ Kind fortgeschrieben werden.

Das Plangebiet befindet sich im Spielraum Klaustorvorstadt/Neumarkt, welcher bereits gegenwärtig ein Defizit an öffentlichen Spielflächen aufweist. Bei ca. 95 geplanten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern würde der B-Plan zu einem weiteren Spielflächendefizit von 228 m² netto führen. Im Durchführungsvertrag können entsprechende Regelungen zum Ausgleich/ zur Ablöse dieser Spielflächen vereinbart werden. Die gemäß § 8 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu errichtenden Spielflächen für Kleinkinder werden innerhalb des Plangebiets in den Innenhöfen realisiert.

Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept 2018: Das integrierte kommunale Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) ist eine strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Maßnahmen zur Verbesserung des städtischen Klimas. Darin aufgelistet sind Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung von CO_2 -Emissionen. Ziel 1 im Bereich Stadtentwicklung ist die „Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Einsparung von CO2 durch die Bauleitplanung und Anpassung an den Klimawandel“. Der bestehende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und einer „Stadt der kurzen Wege“. Darüber hinaus beinhaltet er verschiedene grünordnerische Festsetzungen die zu der Erreichung o.g. Zielstellungen einen Beitrag leisten können.

Erhaltungssatzungen:
Wesentliche Teile des Vorhabengebiets liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung Nr. 7 „Historische Geschäftsstraßen“. Die Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnen, der Schluss der Baulücke sowie insbesondere die Sanierung und Nutzung der überwiegend leerstehenden Baudenkmäler an der Mansfelder Straße tragen zur Verbesserung des Erscheinungsbilds bei und entsprechen damit den Zielen der Erhaltungssatzung.

Ein kleinerer Teil des Vorhabengebiets befindet sich im Bereich der Erhaltungssatzung Nr. 59 „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der erweiterten historischen Altstadt. Mit der Ausbildung einer geschlossenen Blockrandbebauung nimmt der Entwurf historische Grundstücks- und Parzellenstrukturen auf und entspricht damit einem wesentlichen Kriterium der Erhaltungssatzung. Dies wird durch gestalterische Elemente wie die vertikale Gliederung der Fassaden unterstrichen.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 08.02.2021 wurde die Planung im Jour fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Aus Sicht der Familienverträglichkeit spricht nichts gegen die Entwicklung eines gemischten Quartiers an dem geplanten Standort. Der Discounter führt zu verstärkten Problemlagen (höhere Bebauungsdichte, Versiegelung, Verkehrserzeugung, Verlust von Bestandsgrün), so dass besonderer Wert darauf gelegt werden muss, durch die Bauleitplanung familienfreundliche, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, die stadtklimatisch wirksame Durchgrünung des Gebietes und die Begrünung der Gebäude und Tiefgaragen sicherzustellen. Die geplanten Spielflächen im Hofbereich und die voraussichtliche Beteiligung an dem nahegelegenen geplanten öffentlichen Spielplatz Salinepark werden ausdrücklich begrüßt.

7. Klimawirkung

Gemäß Klimawirkungsprüfung (v. 2.0, Stand Juli 2020) soll die Klimawirkung eines Vorhabens mit Hilfe eines Vorher-Nachher-Vergleichs beantwortet werden. Die „vorher"-Situation kann zwei Interpretationen folgen:

1. Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gebiet mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan (Nr. 13.2 Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze" Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße). Eine Bilanz lässt sich aus dem Vergleich der Möglichkeiten einer baulichen Realisierung gemäß der beiden Bebauungspläne ziehen.
2. Vergleich mit dem aktuellen Zustand, Annahme der Nicht-Bebauung als Vergleich zu der zulässigen Bebauung

Es ist davon auszugehen, dass verglichen mit der Bestandsituation (überwiegende Parkplatznutzung, teilweise bebaute Fläche) aufgrund der geringen Größe keine bis maximal eine sehr geringe negative Klimawirkung zu erwarten ist.
Die zu erwartende Klimawirkung resultiert bspw. aus der Produktion und dem Transport der Baustoffe, sowie der zu erwartenden Zunahme des Verkehrs (innerhalb des Gebietes) bei einem Zuwachs von ca. 100 Wohneinheiten, des Discounters und der gewerblichen Anbieter. Die Versiegelung des Bodens wird zwar erhöht, die Fläche ist jedoch wie oben geschildert bereits stark anthropogen überformt und der Boden durch die Nutzung als Stellplatz stark verdichtet. Die Verkehrseffekte auf den Verkehr in Bezug auf die Gesamtstadt sind nicht zu beziffern, da sie von der Veränderung der Wegebeziehungen und von der Verkehrsmittelwahl der neuen Bewohnerschaft abhängen. Ggf. ist der Effekt sogar positiv, weil sich durch eine Verbesserung des Angebots in der Innenstadt kürzere Wegebeziehungen ergeben. Zudem ist das Gebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Alles in allem kann hier aber eine eher positive Klimabilanz gezogen werden. Zwar wird ein Großbaum entfernt, dem stehen aber acht Ersatzpflanzungen und die geplante Neuschaffung großflächiger Gründächer mit einer insgesamt deutlich höheren CO2-Speicherkapazität gegenüber.

Auch wenn man die entstehende planungsrechtliche Situation mit der bestehenden vergleicht, kann nicht von einer negativeren Klimawirkung ausgegangen werden, da der Bebauungsplan Nr. 13 Teil 2 auch eine sehr hohe Verdichtung ermöglicht. Die grünordnerischen Festsetzungen werden vergleichsweise mit höheren Standards formuliert (bspw. zur Dachbegrünung) und die Fläche, die insgesamt begrünt wird, soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wesentlich höher ausfallen.

Insgesamt lässt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine (maßgeblichen) nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

8. Finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, die Vorhabenträgerin.

Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten, z. B. Schallimmissionsprognose, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzgutachten, 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 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. Die sich aus der Planung ergebenden finanzielle Folgeaufwendungen für die Stadt sind im Zuge der Planung zu ermitteln. Aussagen hierzu werden im weiteren Planungsverlauf getroffen.

9. Pro und Contra

Pro:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (Baulückenschluss) in zentraler und bauhistorisch bedeutender Lage
- Denkmalgerechte Sanierung eines großen Teils des bauhistorisch wertvollen, aber stark gefährdeten Gebäudebestands Mansfelder Straße 58- 59 („Rote Liste“) sowie Nr. 60
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Anteil vom mindestens 10 Wohnungen für Geringverdienende als Maßnahme zur Stärkung der sozialen Mischung
- Ansiedlung von Arbeitsplätzen in integrierter Lage
- Schaffung großflächiger Biotopdächer und Begrünung der Innenhöfe führen zu einem höheren Grünanteil gegenüber Ist-Zustand (großflächig als Parkplatz genutzte Fläche)
- Öffentliche Zugänglichkeit der sanierten Denkmale (gewerbliche Nutzung) inkl. Zugängen zu den westlichen Höfen
- Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bewohnerschaft der Klaustorvorstadt

Contra:

- Bewältigung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen (täglich 2-3 Anlieferungen für den Einzelhandel mit Lkw, 1-2 Anlieferungen durch Transporter; Tiefgarage mit einer Kapazität von ca. 82 Stellplätzen bedeutet Zuwachs gegenüber aktuell vorhandenen Stellplätzen) und sich daraus ergebene erhöhte Unterhaltungsaufwendungen
- Kurzzeitige Beeinträchtigungen des Straßen- und Straßenbahnverkehrs in der Mansfelder Straße während der Anlieferungen mit Lkw (2-3 x täglich; jeweils ≻ <1 Min)
- Eingriff in den vorhandenen Baumbestand (Fällung des Kastanienbaumes)
- Unterhaltungsaufwendungen für die Ausgleichspflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Teilabriss der denkmalgeschützten Gebäude (zweiflügeliges Hinterhaus der Mansfelder Straße Nr. 58, 59)
- Wegfall von 2 öffentlichen Stellplätzen im Bereich Packhofgasse/Ankerstraße

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich

Anlage 3 Antrag Thor Fünfte GmbH & Co. KG auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach §12 Abs. 2BauGB