



## Antrag

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03249**  
Datum: 20.10.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser:  
Plandatum:

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

**Betreff: Antrag der Fraktion MitBürger & Die PARTEI zum Bebauungsplan Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg – Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.02.2021**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg von der Festsetzung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ abgesehen wird. Stattdessen ist die Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen.

gez. Tom Wolter  
Fraktionsvorsitzender

### **Begründung:**

Der Stadtrat hat am 17.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“ aufzustellen. In der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung wird die Festsetzung des Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ als ein Planungsziel genannt. Das Urbane Gebiet (MU) war 2017 als neue Baugebietskategorie durch eine Novellierung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

eingeführt worden. Ziel der Einführung dieser neuen Kategorie war es, in innerstädtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und eine andere Nutzungsmischung zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Gebietskategorien wie etwa dem Besonderen Wohngebiet möglich war. Das Urbane Gebiet wurde als Instrument zur Nachverdichtung sowie zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit geschaffen.

Da es sich bei dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 208 nicht um eine innerstädtische Lage im engeren Sinn handelt, Nachverdichtung am Saaleufer sowie Wohnungsknappheit in der Stadt Halle (Saale) keine relevante Rolle spielen, sehen wir die Gefahr, dass die Festsetzung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet an dieser Stelle zumindest fragwürdig, wenn nicht sogar juristisch angreifbar ist.

Gemäß § 17 BauNVO liegt bei einem Urbanen Gebiet die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,8 und in Bezug auf die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 3,0. Das bedeutet, dass bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden darf und die Bruttogrundfläche das Dreifache der Grundstücksfläche betragen darf. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet liegen die Obergrenzen wesentlich niedriger (GRZ: 0,4/ GFZ: 1,2).

Der im Zuge des Aufstellungsbeschlusses vorgestellte Entwurf schöpft das zulässige maximale Bauvolumen nahezu aus. Dies widerspricht unseres Erachtens der städtebaulichen Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2025. Im ISEK 2025 wird erörtert, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Entwicklung des Teilraums „Stadt am Fluss“ vorrangig zu beachten sind. Eine solch massive und hohe Bebauung stellt eine erhebliche Störung des Landschaftsraums auf der Saalseite dar.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets anstatt eines Urbanen Gebiets hätte darüber hinaus folgende positive Nebeneffekte:

- niedrigere und in der Struktur kleinteiligere Bebauung
- unproblematischere verkehrliche Erschließung
- höhere Durchlässigkeit zur Saaleue

Wir begrüßen die Intention des Investors, den städtebaulichen Missstand am Saaleufer zu beheben. Das Risiko, dass an diesem Standort eine weitere Investitionsruine entsteht, wenn trotz der Gefahr der rechtlichen Angreifbarkeit unter den angestrebten Rahmenbedingungen fortgefahren wird, ist aus unserer Sicht zu hoch. Es liegt in der Verantwortung des Stadtrates an dieser Stelle eine qualitätsvolle und nachhaltige Stadtentwicklung sicherzustellen.



Stadt Halle (Saale)  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Umwelt

08. November 2021

**Sitzung des Stadtrates am 24.11.2021**

**Antrag der Fraktion Mitbürger & Die PARTEI zum Bebauungsplan Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg – Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.02.2021**

**Vorlagen-Nummer: VII/2021/03249**

**TOP:**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es das Ziel, einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und eine neue nutzungsgemischte Quartiersentwicklung zu ermöglichen. Es soll entsprechend der Planungsziele im Aufstellungsbeschluss ein kraftvolles architektonisches Zeichen gesetzt und eine Mischung ermöglicht werden, welche über die Möglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes hinausgeht.

Am 17.02.2021 (Beschluss-Nr. VII/2020/01919) hat der Stadtrat die Höhe und die Dichte der Bebauung im Bebauungsplan durch den Aufstellungsbeschluss entsprechend dem darin beschriebenen Konzept als differenzierte Planungsziele (vgl. VII/2020/01919, Punkt 3) definiert. Die Verwaltung ist an den Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und die darin formulierten Planungsziele, die eine präzise Höhe und Nutzungen definieren, gebunden. Mit dem vorliegenden Antrag zur Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses bleiben diese Planungsziele unberührt. Unter Punkt 3 des Aufstellungsbeschlusses wird angeführt, dass die Planungsziele sich mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO umsetzen lassen.

René Rebenstorf  
Beigeordneter