



Änderungsantrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03371**
Datum: 29.11.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: Melanie Ranft
Plandatum:

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

Betreff: Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur
Beschlussvorlage "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 Wohn-
und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße –
Aufstellungsbeschluss" (VII/2021/02452)

Beschlussvorschlag:

1. Beschlusspunkt 3 wird wie folgt ergänzt:

„3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele **mit folgenden Ergänzungen und Änderungen bei den Planungszielen und –zwecken (Punkt 3 der Begründung, S. 6ff):**“

a) Städtebau:

- *Sanierung der Bestandsgebäude:* Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung der Vorderhäuser Mansfelder Straße 58-60 **sowie des Hinterhauses Mansfelder Straße 59**

b) 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~~, **kleinteilige Verkaufsfläche für Nahversorgung** ~~max. 899m², Geschossfläche max. 1.199m²~~) in zentraler und sehr gut mit ÖPNV angebundener innerstädtischer Lage

c) Verkehrerschließung:

- ~~Verlagerung des ruhenden Pkw-Verkehrs weitgehend in das Innere des Baukörpers: Tiefgarage für Bewohner- und Kundenverkehr unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen der Hochwasservorsorge~~
- **Umsetzung alternativer Mobilitätskonzepte und Verzicht auf die Errichtung einer eigenen Tiefgarage aufgrund der besonderen Gefährdung durch Hochwasserereignisse**

d) Grünplanung, Umweltbelange und Klimaschutz

- **Integration von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Photovoltaik auf dem Dach:** Zur Verbesserung der Regenwasserspeicherung und des Mikroklimas erfolgt eine großflächige Begrünung der Dachflächen und eine teilweise Begrünung der Fassaden im Bereich der Innenhöfe. **Auf den Dächern sorgen Photovoltaikanlagen für die lokale Erzeugung erneuerbarer Energie.**
- ~~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 Türrahmen und Flutgraben sowie 5 weitere vorzugsweise auf nahe gelegenen öffentlichen Flächen)~~

e)

- **Erhalt des vorhandenen Großbaumes (Rosskastanie)**

gez. Melanie Ranft
Fraktionsvorsitzende

Begründung:

erfolgt mündlich.

Zu a) Das Gebäude Mansfelder Straße 59 einschließlich des baueinheitlichen Hinterhauses ist in der Denkmalliste der Stadt Halle eingeschrieben:

„stattlicher, zweigeschossiger Putzbau, traufständig, mit großer Tordurchfahrt, schlichtes Vordergebäude erbaut 1828, Hofgebäude in Fachwerk“.

Die Grenzen eines Eingriffes – hier der angestrebte Abbruch – sind im § 10 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA) geregelt:

„(2) Ein Eingriff in ein Kulturdenkmal ist zu genehmigen, wenn
1. der Eingriff aus nachgewiesenen wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt;
2. ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff verlangt oder
3. die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet.“

ergänzend dazu heißt es im Abs. (6)

„Eingriffe in ein Kulturdenkmal, die es seiner Denkmalqualität berauben oder zu seiner Zerstörung führen, dürfen nur genehmigt

werden, wenn alle Möglichkeiten einer Erhaltung ausgeschöpft wurden.“

Keine der drei Kriterien sind in der jetzigen Planungsphase erfüllt bzw. die Notwendigkeit eines Abbruchs nachgewiesen. Von daher muss im einem B-Plan-Verfahren zunächst von einem bestehenden Schutzstatus ausgegangen werden, zumal die im Abs. 6 beschriebene Einschränkung des Eingriffs – alle Möglichkeiten einer Erhaltung – objektiv noch nicht ausgeschöpft wurden. Im Übrigen ist für einen Abbruch ausschließlich die Obere Denkmalschutzbehörde zuständig.

„Muss ein Kulturdenkmal aus zwingenden Gründen zerstört oder weggenommen werden, bedarf dies der Genehmigung durch die obere Denkmalschutzbehörde.“ (§14 (10) DenkmSchG LSA)

Eine Entscheidung innerhalb eines B-Planverfahrens wäre damit unzulässig. Das zur Disposition stehende Hinterhaus befindet sich einem guten sanierungswürdigen Zustand. Es ist als „halbes“ Haus auf der Grundstücksgrenze zur Nr. 58 erbaut worden. Im späten 19. Jahrhundert erfolgte der Anbau des Hinterhauses auf der Nr. 58, sodass beide Hinterhäuser als ein Ganzes erscheinen, bautechnisch allerdings keine Einheit ergeben (die Raumebenen sind nicht auf einer Höhe, es gibt keine Verbindungen zwischen den Gebäuden). Durch die Wegnahme des wesentlich stärker geschädigten und denkmalpflegerisch unbedeutenden Hinterhauses von Nr. 58 (ist nicht explizit in der Denkmalerklärung erwähnt), ließe sich ein bau- und Nutzungseinheitliche Ergänzung zum Hinterhaus Nr. 59 herstellen und so die Vorbehalte der Investoren ausräumen.

- Zu b) Die potentielle Unterbringung von großflächigem Einzelhandel (hier ein geplanter Discounter) führt zu einer großflächigen Überbauung/ Versiegelung des Hofbereiches im Baufeld der Mansfelder Straße Nr. 61-63. Flächen für die Belieferung, Lager und die sich aus dem Vorhaben ergebenden Parkplatznachweise verstärken das Problem weiter. Dies steht unter anderen im Konflikt mit der dort stehenden Kastanie (siehe auch Punkt e)). Die flächige Versiegelung kann nicht vollständig durch eine Dachbegrünung kompensiert werden, Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser würden in diesem Bereich großflächig verhindert. Demgegenüber ist ein Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen insbesondere im Lebensmittelbereich nicht erkennbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte (REWE und EDEKA am Hallmarkt sowie EDEKA in der Händelgalerie). Kleinteilige Verkaufsflächen für die Belebung des Quartiers sind jedoch wünschenswert.
- Zu c) Das Baufeld befindet sich im Überschwemmungsgebiet zwischen Mühlstaale und Flutgraben. Bei den großen Hochwassern 1994 und 2013 waren alle Keller in diesem Bereich der Klaustorvorstadt überfluten. Die Errichtung einer Tiefgarage ist daher als kritisch zu betrachten. Darüber hinaus befindet sich das Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Altstadt mit bester Anbindung an das ÖPNV-Netz. Die HAVAG-Haltestelle „Ankerstraße“ befindet sich direkt vor den betreffenden Grundstücken. Es sind also beste Voraussetzungen für die Umsetzung eines alternativen Mobilitätskonzepts mit Angeboten für Carsharing, Wohnen ohne Auto, Fahrradparkanlagen etc. gegeben.
- Zu d) Die Bundesrepublik Deutschland strebt eine Klimaneutralität, sowie das Einhalten des 1,5-Grad-Zieles entsprechend dem Pariser Klimaabkommen an. Um diese Ziele zu erreichen, müssen alle Bauaufgaben schon heute einen Beitrag zu dessen Erreichung beitragen. Die Klimawirkung muss auf den

gesamten Lebenszyklus des jeweiligen Bauwerkes bezogen betrachtet werden. Daher sind alle Maßnahmen zu ergreifen, um die CO₂-Bilanz zu verbessern. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist hier eine sinnvolle Ergänzung zur Verbesserung der Klimabilanz des geplanten Bauprojekts.

- Zu e) Die ca. 150 Jahre alte Rosskastanie ist ein eindrucksvoller, das Gebiet prägender Baum. Laut der gutachterlichen Bewertung der Bauherren ist er in einem guten und gesunden Zustand. Sie sorgt für eine bessere Luftqualität in dem ansonsten dicht bebauten Gebiet. Die Kastanie ist der letzte von drei Großbäumen auf der Baufläche. Im vorhergehenden B-Plan ist er noch als zu schützend vermerkt.
- Unter Berücksichtigung o.g. Anmerkungen, insbesondere der Nutzungsanforderungen, könnte der Baum erhalten werden, wenn man analog zum alten Bebauungsplan wieder zu einer Blockrandbebauung mit kammartig angeordneten Hinterhäusern zurückkehrt. Dies entspräche im Übrigen auch der historischen Bebauungsstruktur.



Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich
Stadtentwicklung und Umwelt

09. Dezember 2021

Sitzung des Stadtrates am 22.12.2021
Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Beschlussvorlage
"Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 Wohn- und Geschäftsquartier
Tuchrähmen/ Mansfelder Straße – Aufstellungsbeschluss" (VII/2021/02452)
Vorlagen-Nummer: VII/2021/03371
TOP:

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Begründung:

Zu a) Städtebau:

Zum Umgang mit den Denkmälern gab es im Vorfeld umfangreiche Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde und mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Die im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziele geben die denkmalrechtlichen Zielstellungen wieder und werden als denkmalrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig eingeschätzt. Die Befassung der Oberen Denkmalbehörde ist nicht erforderlich.

Zu b) Nutzungsarten und -ziele:

Gemäß dem vorliegenden Auswirkungsgutachten besteht am Standort grundsätzlich der Bedarf an Nahversorgung im Segment eines Discounters. Die konkrete Nutzung ist allerdings noch nicht festgelegt und es existiert auch noch kein Mietvertrag über die Flächen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird eine möglichst breite rechtliche Grundlage für eine gewerbliche Nutzung schaffen, die u.a. Baurecht bis 799 qm Verkaufsfläche bzw. 1.199 qm Geschossfläche auch in unterschiedlicher Aufteilung berücksichtigt und zudem andere gewerbliche Nutzungen zulässt. Im Rahmen des Offenlagebeschlusses wird die Vorhabenträgerin ihre Nutzungsziele im V+E- Plan entsprechend konkretisieren.

Zu c) Verkehrserschließung:

Grundsätzlich gilt für alle Bauvorhaben die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt. Demnach sind je Wohneinheit bis 35 m² Gesamtwohnfläche 0,5 bis 0,75 STPL, ab 35 m² bis 120 m² 1 bis 1,5 STPL und ab 120 m² 1,5 bis 2 STPL erforderlich. Ein Ersatz der Stellplätze durch ein Mobilitäts-konzept oder anderweitige stellplatzreduzierende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lässt die Stellplatzsatzung in der vorliegenden Form nicht zu.

Ein oberirdischer Stellplatznachweis steht dem Ziel der offenen und lebendigen Höfe entgegen. Unterirdische Stellplätze sind auch optisch gegenüber oberirdischen Stellplätzen

vorzuziehen. Der Verzicht auf eine Tiefgarage wird daher als nicht realistisch eingeschätzt. Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird bei der Konstruktion der Tiefgarage berücksichtigt.

Die Vorhabenträgerin plant ausreichend große Fahrradräume u.a. mit der Möglichkeit, E-Bikes in abschließbaren Spinten aufzuladen.

Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes mit weiteren Angeboten wird zusätzlich geprüft.

Zu d) Grünplanung, Umweltbelange und Klimaschutz:

Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Denkmale sind voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Im weiteren Planungsverlauf muss zwischen den Flächenbedarfen für Photovoltaik und der geplanten einfach-intensiven/ intensiven Dachbegrünung auf den Neubauten abgewogen werden. Die Beurteilung der vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen wird über ein Klimaauswirkungsgutachten in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden.

Zu e) Erhalt des vorhandenen Großbaumes (Rosskastanie)

Das Ergebnis der umfassenden Prüfung und Abwägung durch die Vorhabenträgerin hat ergeben, dass die Rosskastanie nicht erhalten werden kann und der Erhalt der Rosskastanie die Umsetzung des Konzepts der NORSK verhindern würde: der Erhalt führt zu einem Flächenverlust von über 3.300 qm. Mit dem Flächenverlust könnten nach Angabe der Vorhabenträgerin sowohl das Angebot von mietpreisgebundenen Wohnungen als auch der Wille allgemein bezahlbare Mieten für den Rest der Wohnnutzungen zu erzielen, aus gesamtwirtschaftlichen Gründen nicht mehr aufrecht gehalten werden.

Der Bau der Tiefgarage wäre unwirtschaftlich und nur sehr eingeschränkt möglich, die Einhaltung der städtischen Stellplatzsatzung wäre kaum noch umsetzbar.

Der Erhalt der Rosskastanie wäre bei Umsetzung des vorhandenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2001 keineswegs gesichert: die vorgesehene städtebaulich und denkmalpflegerisch wünschenswerte Blockrandschließung durch die Neubebauung würde so nah heranrücken, dass die Rosskastanie gemäß Gutachten vom Dezember 2020 aufgrund der heranrückenden Neubebauung kurzfristig eingehen würde, da die erforderlichen Abstände der Bebauung vom Baum und die für den Erhalt des Baumes erforderliche Entsiegelung nicht zu gewährleisten wären. Die Vorhabenträgerin wird sich verpflichten, als Ersatz 8 neue Großbäume m Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung zu pflanzen. Dadurch und durch die weitgehende einfach-intensive bzw. intensive Dachbegrünung wird die CO₂-Bilanz des Areals gegenüber dem aktuellen Stand verbessert. Die Bilanz wird im Rahmen des o.g. Klimaauswirkungsgutachtens im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt werden.

René Rebenstorf
Beigeordneter