



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/03730**
Datum: 18.04.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.05.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.05.2023	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 Große/Kleine Brauhausstraße
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ in der Fassung vom 18.08.2022 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 21.09.2022.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ in der Fassung vom 18.08.2022 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 21.09.2022 sind öffentlich auszulegen.

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
Wenn ja, Stellenerweiterung:

☐ ja

☒ nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

☒ ja

Gleichstellungsrelevanz:

☐ ja

Klimawirkung:

☐ positiv

☒ keine

☐ negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und -erfordernis

Hinter dem Ritterhaus zwischen der Kleinen Brauhausstraße und der Großen Brauhausstraße liegen unbebaute zusammenhängende Flächen mit einer Größe von ca. 4.000 m². Die Flächen sind die größte potentielle Baufläche in der Altstadt von Halle (Saale). Während die umliegenden Bestandsgebäude weitestgehend saniert sind, stellt die große Brachfläche des Plangebietes einen städtebaulichen Missstand dar, der sich negativ auf die Umgebung auswirkt.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 180 ist zudem der Antrag der Vorhabenträgerin Brauhaus Halle Projektgesellschaft mbH vom 11.10.2016 zur Einleitung eines Planverfahrens.

Die Vorhabenträgerin will das Areal entwickeln und mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauen und damit die Brachfläche einer dem Standort entsprechenden Nutzung zuführen. Städtebauliches Ziel ist es, die historische Stadtstruktur wiederherzustellen bzw. zu erneuern, um die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Da u.a. das Vorhaben nicht allein auf der Grundlage des § 34 BauGB entwickelt werden kann, bedarf es für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 180 dient daher der planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten als auch unter 3. beschriebenen Ziele.

2. Räumlicher Geltungsbereich/ Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum in der Gemarkung Halle, Flur 55, 56 und 57 im Bereich der südöstlichen Altstadt. Das Plangebiet wird im Westen durch die Kleine Brauhausstraße, im Osten durch die Große Brauhausstraße und im Norden durch das Grundstück mit dem freistehenden Plattenbau und die Brandwand des Ritterhauses begrenzt. Im Süden grenzt die Große Brauhausstraße an, zusätzlich reicht das Flurstück 3, Flur 56, Gemarkung Halle bis an den Waisenhausring heran. Unter Einbeziehung der angrenzenden Straßenflächen der Kleinen Brauhausstraße und Großen Brauhausstraße ergibt sich für das Plangebiet eine Größe von ca. 0,62 Hektar.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Alle weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt Halle (Saale). Die Stadt Halle (Saale) ist bereit, die für das Vorhaben notwendigen städtischen Grundstücke (Gemarkung Halle, Flur 55, Flurstücke 53 und 55; Flur 56, Flurstücke 29 und 30; Flur 57, Flurstück 88) im Interesse einer Gesamtentwicklung zu verkaufen. Zum Verkauf der städtischen Grundstücke wird eine gesonderte Vorlage eingebracht.

Der derzeit für öffentliche Kfz-Stellplätze genutzte Parkplatz Ecke Große/Kleine Brauhausstraße wurde aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohles gemäß § 8 Abs. 2 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) eingezogen. Das Einziehungsverfahren ist abgeschlossen und wurde am 09.07.2021 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) veröffentlicht.

Die unbebauten Grundstücke befinden sich in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Leipziger Straße. Sowohl der Marktplatz als auch der Hauptbahnhof sind zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Grundstücke liegen auch an der touristischen Wegebeziehung von der Altstadt zu den Franckeschen Stiftungen.

Die umliegenden Bereiche sind geprägt durch eine dichte, dem historischen Stadtgrundriss folgende Bebauung. Im Nordosten grenzt das vier- bis sechsgeschossige repräsentative Wohn- und Geschäftshaus „Ritterhaus“ direkt an das Vorhaben an. Die straßenbildprägenden historischen Gebäude in der Großen Brauhausstraße haben überwiegend drei Normalgeschosse sowie ein bis zwei Dachgeschosse. Die fünf- und teilweise sechsgeschossigen Plattenbauten auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kleinen Brauhausstraße sowie der einzeln stehende Plattenbau im Nordwesten gehören zu dem 1985/86 errichteten sog. „Baugebiet 3 Großer Berlin“.

Das unbebaute Grundstück zwischen der Großen Brauhausstraße und dem Waisenhausring (Flurstück 3, Flur 56, Gemarkung Halle) besitzt sowohl von der Großen Brauhausstraße als auch vom Waisenhausring eine Zufahrt und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verlief die ehemalige mittelalterliche Stadtbefestigung. Noch vorhandene Reste der Stadtmauer schließen östlich an dieses Grundstück an.

3. Planungsziele und –zwecke

Planungsziel ist die Stadtreparatur dieses Altstadtquartiers durch Schaffung einer Blockrandbebauung im Verlauf der ehemaligen historischen Struktur. Hierüber sollen die in diesem Bereich seit Jahrzehnten bestehenden erheblichen städtebaulichen Mängel und Missstände beseitigt werden. Dieses Planungsziel steht im Einklang mit den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätzen der Bauleitplanung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei sparsamem Umgang mit der Ressource Boden (Maßnahme der Innenentwicklung). Ebenso sollen mit dem Vorhaben die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild der historischen Altstadt unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erhalten und weiterentwickelt werden. Diesen Grundsätzen soll das Vorhaben gerecht werden durch eine wirksame Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes und die Schaffung von attraktivem Wohnraum in der Altstadt.

Bebauung und Nutzung:

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern (N1 bis N6) als Blockrandbebauung im Verlauf der ehemaligen historischen Struktur der Großen Brauhausstraße und der Kleinen Brauhausstraße. Mit einer Staffelung der oberen Geschosse bzw. der Ausbildung von geneigten Dächern und der geringeren Geschossigkeit der beiden Gebäude Ecke Kleine/Große Brauhausstraße wird auf die umgebende historische Bebauung und den Abfall der Gebäudehöhen in Richtung Waisenhausring reagiert. Ein Torhaus (Gebäude N7) schließt die Baulücke in der Großen Brauhausstraße und ermöglicht außerdem einen Durchgang für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie den Radverkehr.

Die Neubauten sollen in Anlehnung an die historische Parzellierung gegliedert und mit altstadttypischen Fassaden mit stehenden Fensterformaten ausgeführt werden. Geplant sind maximal 140 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten. Insbesondere im Anschluss an das Ritterhaus sollen entlang der Großen Brauhausstraße im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Die Belieferung erfolgt von der Straße aus. Nachgefragter Wohnraum, Einzelhandelseinrichtungen, Flächen für Büros und Dienstleistungen können in zentraler und integrierter innerstädtischer Lage geschaffen werden. Das Vorhaben dient der Umsetzung der Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Umweltbelange:

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wurden planungsrechtliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vier Bäume, von denen drei nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützt sind. Eine intensive Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass eine Erhaltung dieser Bäume sich nicht mit dem Bauvorhaben im historischen Zentrum vereinbaren lässt. Ein wesentliches Merkmal der Altstadt von Halle (Saale) ist der weitgehend erhaltene mittelalterliche Stadtgrundriss. Die Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur ist ein herausragendes Sanierungsziel im Sanierungsgebiet "Historischer Altstadt kern" und erklärtes Ziel des städtebaulichen Denkmalschutzes. Die Bebauung nimmt die alten Fluchten entlang der Großen und der Kleinen Brauhausstraße auf und stellt durch die geschlossene Bauweise den historischen Straßenraum wieder her. Diese Wiederherstellung des Blockrandes wäre unter Erhalt der Bäume nicht möglich. Im Plangebiet werden entlang der neuen Geh- und Radwegverbindung zwischen Großer Brauhausstraße und Waisenhausring drei neue Bäume gepflanzt. Weitere erforderliche Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume erfolgen auf der Grundlage der Baumschutzsatzung in Abstimmung zwischen dem Fachbereich Umwelt und der Vorhabenträgerin.

Außerdem werden alle geeigneten Dachflächen der Wohn- und Geschäftshäuser einfach intensiv mit einer Mindestüberdeckung von 20 cm begrünt. Diese begrünten Dachflächen stellen ein Gegengewicht zur Versiegelung des Grundstücks dar und sind geeignet, das Stadtklima und das Raumklima sowie die Regenwasserspeicherung zu verbessern.

Verkehrliche Belange:

Das Plangebiet ist im Bestand über die Kleine Brauhausstraße an das übergeordnete öffentliche Straßennetz angeschlossen. Es wird aufgrund der Vorhabenbeschreibung der Vorhabenträgerin davon ausgegangen, dass das Vorhaben kein signifikant über den Bestand hinausgehendes Verkehrsaufkommen erzeugt.

Über das derzeit unbebaute Grundstück zwischen Großer Brauhausstraße und Waisenhausring (Flurstück 3) wird ein neuer Geh- und Radweg geschaffen. Dadurch werden die Wegeinfrastruktur und der Schulweg zu/von den pädagogischen Einrichtungen in den Franckeschen Stiftungen wesentlich verbessert. Die Wegebeziehungen zwischen der Altstadt und den Franckeschen Stiftungen sowie der Südlichen Innenstadt werden qualitativ aufgewertet. Die neue Geh- und Radwegverbindung schließt im Süden direkt an die Lichtsignalanlage über den Waisenhausring und die Fußgängerunterführung an.

Der ruhende Verkehr wird in das Innere des Neubaukomplexes verlagert. In der Tiefgarage und im Innenhof entstehen 89 PKW-Stellplätze. Damit besteht gegenüber den voraussichtlich bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) ein Defizit von ca. 47 Stellplätzen. Als Kompensierung wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das auf eine Reduzierung der Nachfrage der Bewohnenden bzw. Nutzenden nach Kraftfahrzeugen und Parkplätzen bei gleichzeitiger Förderung innovativer Mobilitätsformen abzielt. Unter Berücksichtigung der besonderen Lagegunst und verkehrsgünstigen Anbindung des Plangebiets sowie einer konsequenten und ganzheitlichen Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept (wie z.B. erhöhter Fahrradstellplatzschlüssel, Bereitstellung von KFZ, Pedelecs und Lastenrädern zur Ausleihe, Mobilitätsmanagement) wird das Vorhaben trotz Stellplatzdefizits als städtebaulich vertretbar eingeschätzt. Eine Ablöse der bauordnungsrechtlich notwendigen und im Bauvorhaben nicht nachweisbaren Stellplätze ist aus städtebaulicher Sicht möglich.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. mit § 12 BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Der Größenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² 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.

In der Stadtratssitzung am 25.01.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 180 "Große/Kleine Brauhausstraße" gefasst (Beschluss-Nr. VI/2016/02374).

Zum Zwecke der frühzeitigen Ermittlung der öffentlichen Belange wurde den Trägern öffentlicher Belange und wesentlichen Fachbereichen der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 01.06.2018 die Gelegenheit gegeben, sich zu dem Vorhaben zu äußern. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 21.06.2018 bis 06.07.2018 durchgeführt worden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche sind von der Planung nicht betroffen bzw. haben dem Vorentwurf ohne weitere Hinweise zugestimmt:

- Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
- Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)
- Hallesche Verkehrs-AG
- 50Hertz Transmission GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- GASCADE Gastransport GmbH
- GDMcom mbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH
- Regionale Planungsgemeinschaft Halle
- Stadt Halle (Saale), FB Planen, Untere Landesentwicklungsbehörde
- Dienstleistungszentrum Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung, Stadt Halle (Saale)
- Dienstleistungszentrum Familie, Stadt Halle (Saale)
- Fachbereich Soziales Stadt Halle
- Fachbereich Gesundheit, Stadt Halle (Saale)
- Fachbereich Immobilien, Stadt Halle (Saale)
- Fachbereich Sicherheit, Abteilung Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, Stadt Halle (Saale)
- Fachbereich Kultur, Stadt Halle (Saale)

Die frühzeitigen Hinweise aller weiteren Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche sind in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausführlich dargelegt. Folgende Hinweise hatten eine besondere Bedeutung für die weitere Planung und sind in die Erarbeitung des Entwurfs eingeflossen:

Aus denkmalfachlicher Sicht gab es Bedenken und Einwände gegen die geplante Höhenentwicklung, die nicht ausreichende Parzellierung sowie die Schaffung einer Zufahrtssituation mit Straßencharakter über das derzeit unbebaute Grundstück zwischen Großer Brauhausstraße und Waisenhausring (Flurstück 3).

Gemeinsam mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurden Änderung der Planung abgestimmt.

Die Geschossigkeit und die Parzellierung der Gebäude wurden angepasst.

Anstatt der Plan-Straße ist jetzt ein Geh- und Radweg über das Flurstück 3 geplant. Die Baulücke in der Großen Brauhausstraße wird mit einem Torhaus geschlossen. Am Waisenhausring wird im Anschluss an die historische Stadtmauer eine moderne Mauer mit einem Durchgang errichtet.

Nicht vollständig berücksichtigt wurde die Kritik an der Lage der Zufahrt in das Neubauareal von Süden. Unter allen untersuchten Varianten stellt diese die beste Lösung dar, da der durch Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage verursachte Verkehrslärm so nicht bis in die Kleine Brauhausstraße hineingeleitet wird. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange Schallschutz, Denkmalschutz und effiziente Erschließung treten die Belange des Denkmalschutzes in diesem Fall in den Hintergrund. Allerdings kommt das Vorhaben durch die Errichtung des Torhauses und der neuen Mauer am Waisenhausring, die den unmittelbaren Blickbezug verhindern, den Belangen der Denkmalpflege entgegen.

Im Plangebiet liegen zahlreiche Leitungsnetze der Versorgungsträger und Telekommunikationsanbieter. Die Leitungen verlaufen überwiegend im öffentlichen Straßenraum und bleiben durch planungsrechtliche Festsetzung der Straßenräume als öffentliche Verkehrsflächen gesichert. Von besonderer Bedeutung war der Belang der Energieversorgung Halle Netz GmbH, das Bebauungsplangebiet über eine Netzerweiterung inklusive neuer Trafostation zu versorgen. Die Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Energieversorgung Halle Netz GmbH sind erfolgt, auf dem Flurstück 3 wurde bereits eine neue Trafostation errichtet und durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der EVH GmbH gesichert.

Die Empfehlung des Dienstleistungszentrums Klimaschutz, einen Baum auf Höhe „Hofbereich“ der alten Brauerei anzuordnen, wird aufgegriffen. Entlang des neuen Geh- und Radweges werden planungsrechtlich drei Baumneupflanzungen festgesetzt.

Den zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes gegebenen Hinweisen wurde gefolgt. Der im Einmündungsbereich am Waisenhausring befindliche Baum der Art Schwedische Mehlbeere in der straßenbildprägenden Baumreihe kann jetzt erhalten werden. Die zum Entwurf erstellten Gutachten zu den Themen Artenschutz und Schallschutz fanden Berücksichtigung in den getroffenen Festsetzungen sowie der Begründung.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

5. Übergeordnete Planungen und besonderes Städtebaurecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) sieht für den Plangeltungsbereich hauptsächlich Wohnbaufläche und teilweise gemischte Baufläche vor. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gewahrt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 (ISEK) der Stadt Halle (Saale) behandelt im Teilraumkonzept Innere Stadt ausdrücklich den Handlungsschwerpunkt „Revitalisierung von Brachflächen“, um eine nachhaltige und ressourcenschonende Stadtinnentwicklung voranzutreiben.

Die Flurstücke liegen in dem gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ Halle (Saale). Wesentliche Sanierungsziele sowie Ziele des Integrierten Entwicklungskonzepts Altstadt wie:

- der Erhalt und die Ergänzung des historischen Stadtgefüges,
- der Erhalt der Wohnfunktion als ein wesentlicher Nutzungsbestandteil der Altstadt,
- die Weiterentwicklung des Hauptgeschäftszentrums und die Qualifizierung von Handel, Dienstleistung und Tourismus,
- die Entwicklung von Wegebeziehungen zu den Franckeschen Stiftungen und umliegenden Grünräumen
- die Verbesserung der Erreichbarkeit der südlichen Altstadt

werden mit der vorliegenden Planung unterstützt.

Im Integrierten Entwicklungskonzept Altstadt wird das Gebiet der Kleinen/Großen Brauhausstraße als Umstrukturierungsbereich bezeichnet, in dem die historische Struktur gestärkt und durch Neubauten ergänzt werden soll.

Über den Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Ziele und die Sanierungsziele für diesen Bereich präzisiert werden.

Die Grundstücke liegen auch im Bereich der Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets der „Erweiterten historischen Altstadt“ auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung Nr. 59). Gemäß der Erhaltungssatzung dürfen wichtige Architekturmerkmale vorhandener Gebäude, wie bestehende Geschosshöhen, Traufkanten und Firstlinien nicht wesentlich verändert werden und sind bei Neuplanungen als Bezugsgröße anzusetzen. Das Vorhaben ordnet sich in die Grundsätze der Erhaltungssatzung Nr. 59 ein.

6. Familienverträglichkeitsprüfung / Soziale Verträglichkeit

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixe-Termins am 20.10.2017. Die aktualisierte Planung wurde den Beteiligten des Jour Fixe Familienverträglichkeit im Dezember 2021 noch einmal zur Beurteilung vorgestellt.

Die Bebauung wird prinzipiell als familienverträglich beurteilt und die Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen insbesondere für Schülerinnen und Schüler wird begrüßt. Das Vorhaben verstärkt aber das Defizit an öffentlichen Spielflächen in der Altstadt.

Im Innenhof des neuen Quartiers wird ein Spiel- und Treffpunkt geschaffen. Der kleine Grünbereich und Nachbarschaftstreffpunkt wird grundsätzlich begrüßt, ist aber nicht ausreichend, den Bedarf des gemäß § 8 BauO LSA geforderten Spielangebote für Kleinkinder (0-6 Jahre) abzudecken.

Am Kleinen Berlin, der sich in unmittelbarer Nähe zum Neubauvorhaben befindet, plant die Stadtverwaltung die Errichtung eines neuen Spielbereichs. Die Vorhabenträgerin hat sich bereit erklärt, sich an der Finanzierung dieses neuen Spielbereichs zu beteiligen und somit einen Beitrag zur öffentlichen Spielflächenversorgung in der Altstadt zu leisten.

Nach dem wohnungspolitischen Konzept 2018 soll bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten im Dialog mit den Vorhabenträgern angestrebt werden, einen angemessenen Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen bereitzustellen. Die Vorhabenträgerin wurde darüber informiert und prüft, ob und in welchem Anteil in dem Bauvorhaben preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden kann.

7. Klimawirkung

Die Klimawirksamkeitsprüfung des Vorhabens ergab, dass eine Klimarelevanz vorliegt, da es sich um eine Neubebauung handelt. Es geht jedoch um die Revitalisierung einer

innerstädtischen Brache, es gibt keine Inanspruchnahme von Land- und Forstwirtschaftsflächen und es soll eine Verbesserung und Förderung alternativer Mobilitätsformen erfolgen. Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich um ein verhältnismäßig kleines Vorhaben, dessen Relevanz für das (städtische Klein-) Klima als eher gering einzuschätzen ist. Insgesamt ist davon auszugehen, dass verglichen mit der Bestandsituation (Parkplatznutzung, verfestigte, fast vollständig versiegelte Schotterfläche) keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima zu erwarten sind.

Das Vorhaben wird über das bestehende städtische Versorgungsnetz erschlossen. Es ist ein Fernwärmeanschluss geplant. Der Primärenergiefaktor der halleschen Fernwärme gehört zu den niedrigsten in Deutschland und kommt dem von Solarenergie gleich (Faktor 0). Eine gute CO₂-Bilanz und eine reduzierte Feinstaubbelastung bescheinigen der Fernwärme eine hohe Umweltverträglichkeit.

Bei der weiteren Planung des Vorhabens wird auch die Verwendung von recycelten Baustoffen geprüft.

Trotz der nahezu vollständigen Versiegelung und hohen Dichte entspricht das Vorhaben den Grundsätzen einer ökologischen Stadtentwicklung. Der hohe Überbauungsgrad führt zu einer Nutzungskonzentration auf gut erschlossene innerstädtische Lagen. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt und die Inanspruchnahme neuer, unbebauter Flächen im Außenbereich reduziert werden. Die negativen Auswirkungen des hohen Überbauungsgrades auf das Stadtklima können durch die intensive Begrünung von Teilen des Blockinnenbereiches und durch eine einfach intensive Begrünung der Dachflächen gemindert werden. Zwar müssen vier Bäume für das Bauvorhaben gefällt werden, im Bebauungsplan werden aber dafür Festsetzungen zur großflächigen Dachbegrünung sowie zur Neupflanzung von drei Bäumen getroffen. Weitere erforderliche Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

In welchem Umfang von dem Bau und der Nutzung der Gebäude tatsächlich künftig negative klimatische Auswirkungen ausgehen werden, ist zudem auch von den technischen Möglichkeiten, die gegenwärtig und künftig zur Verfügung stehen und dem Verantwortungsbewusstsein und den Gewohnheiten der künftigen Nutzerinnen und Nutzer abhängig. Bei dem neuen Quartier soll über Mobilitätsangebote und Mobilitätsmanagement eine nachhaltige Veränderung des Nutzerverhaltens erwirkt werden (siehe Mobilitätskonzept).

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Vorhabenträgerin getragen. Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem sich diese zur Einhaltung und Umsetzung der Planung verpflichtet.

Im Anschluss an das Hochbauvorhaben ist die Sanierung der Großen Brauhausstraße sowie der Kleinen Brauhausstraße geplant. Zu den Straßenbaumaßnahmen wird eine gesonderte Beschlussvorlage eingebracht. Die Vorhabenträgerin trägt die Herstellungskosten für die direkt in Verbindung mit ihrem Vorhaben stehenden Verkehrsflächen. Die Finanzierung der städtischen Straßenbaumaßnahme soll über sanierungsbedingte Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“ erfolgen.

9. Pro und Contra

- Pro:** – Behebung eines städtebaulichen Missstandes in zentraler Lage
- Stadtreparatur / Revitalisierung einer großen innerstädtischen Brachfläche
 - Grundstücksentwicklung im Sinne einer lebendigen Stadtmitte
 - Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt
 - Schaffung von attraktiven Wohnungen in der Altstadt
 - ressourcenschonende Planung
 - Schaffung einer attraktiven Rad- und Gehwegbeziehung zwischen der Altstadt und der Südlichen Innenstadt und den Franckeschen Stiftungen
 - Nachahmungspotenzial des Pilotprojekts in Halle (Saale) für zeitgemäßes Mobilitätsangebot und -management durch Bauherren und Wohnungswirtschaft

Contra: – notwendige Baumfällungen

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180, Fassung vom 18.08.2022

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung vom 18.08.2022

Anlage 3 Begründung, Fassung vom 21.09.2022