Informationsvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**VII/2022/04322**
Datum:	23.06.2022
Bezug-Nummer.	
PSP-Element/ Sachkonto:	
Verfasser:	FB Städtebau und Bauordnung

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	05.07.2022	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: **Information zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg**

Information der Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ wird zur Kenntnis genommen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg“ gefasst (VII/2020/01919). Die dort formulierten Planungsziele wurden durch den Stadtrat gebilligt. Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 15 vom 12.03.2021 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan vom 08.04.2021 bis zum 07.05.2021 statt. Die zugehörige Bekanntmachung ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 01.04.2021 veröffentlicht worden. Mit Schreiben vom 09.04.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Gemeinden der Nachbarschaft nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen, die das bisherige Planungskonzept in Bezug auf seine Auswirkungen erheblich in Frage gestellt haben. Ein Teil der bisherigen Planungsziele lassen sich somit nicht mehr verwirklichen.

Aufgrund der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 208 durch den Investor in wesentlichen Teilen neu bearbeitet worden. Mit der Neubearbeitung wird auf die vorgetragenen Bedenken, insbesondere auch der BürgerInneninitiative „Leben im Böllberger Weg“ eingegangen. Der Bebauungsplan Nr. 208 wird weiterhin mit dem Ziel aufgestellt, die Voraussetzungen für eine Neubebauung für Wohnen und Gewerbe anstelle des nicht fertiggestellten und inzwischen abgerissenen Sportzentrums zu schaffen. Im Einzelnen wurde folgendes geändert:

- Das elfgeschossige Hochhaus entfällt ersatzlos.
- Der großflächige Einzelhandel am Böllberger Weg (bisheriges Sondergebiet) entfällt ersatzlos. Es wird kein Sondergebiet am Böllberger Weg mehr ausgewiesen.
- Die geplante Brutto-Geschossfläche wurde um ca. 10.000 m² reduziert.
- Das Gebiet wird in kleinteilige Einzelabschnitte gegliedert. Dadurch wird die Durchlässigkeit des Plangebiets deutlich verbessert, die Durchwegung zur Hafenbahntrasse ist damit gegeben.
- Die durchgehende Bauflucht im bisherigen Sondergebiet am Böllberger Weg wird in zwei kleinere Baublöcke, deren Dimensionen aus der gegenüberliegenden Bebauung abgeleitet sind, unterteilt.
- Die zweigeschossige Tiefgarage, die vom Böllberger Weg als Sockel unter den Gebäuden bis zur westlichen Bebauungsgrenze in Richtung Saale durchgeplant war, wird in einzelne Tiefgaragen unterteilt. Dadurch lässt sich eine dem Geländeverlauf folgende, in der Höhe zur Saale hin abgestaffelte Bebauung erreichen.
- Die zweite Tiefgaragenebene entfällt für alle Gebäude.
- Die geplante bauliche Erweiterung des Biergartens westlich der Hafenbahntrasse entfällt ersatzlos.

In Übereinstimmung mit den vorgebrachten Stellungnahmen und dem geänderten städtebaulichen Konzept des Investors ergeben sich jetzt folgende wesentlichen Planungsziele:

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

- Schaffung von Planungsrecht für eine gemischt genutzte Bebauung gemäß dem als Anlage 1 der Vorlage beigefügten, geänderten Konzept vom Mai 2022. Hierbei soll sich die Bebauung an der Eigenart der näheren Umgebung orientieren:

- Im Süden ein größerer Block mit platzartiger Aufweitung am Böllberger Weg und großem Innenhof
- Im Norden eine an den umgebenden Bestand in der Höhenentwicklung und den Baufluchten angepasste Bebauung aus zwei geschlossenen Baublöcken am Böllberger Weg und eine zweite Reihe im rückwärtigen Bereich zur Saale hin
- Ein weiteres, ebenfalls in der Höhe an die Umgebung angepasstes Einzelgebäude nördlich der Weingärten (neue Straßenführung) am Böllberger Weg
- Am Böllberger Weg gemischte Nutzung aus vorwiegend Wohnen, sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe und kleinteiligem Handel unter 400 m² Verkaufsfläche je Einheit.
- Festsetzung als Urbanes Gebiet (MU) am Böllberger Weg, Anteil der Wohnnutzung maximal 80% der Geschossfläche
- Im rückwärtigen Bereich in Richtung Saale/ Hafenbahntrasse Wohnnutzung mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Planungsrechtliche Bestandssicherung für den Biergarten, das Volleyballfeld und die Minigolfanlage an der Hafenbahntrasse

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

- Verkehrs- und Medienerschließung über die angrenzenden Straßen
- Zufahrt für die Häuser N1-N5 (nördlicher und mittlerer Bereich des Plangebiets) über die Straße Weingärten
- Zufahrt und Ausfahrt für die Häuser S1 und S2 (südlicher Teil des Plangebiets) direkt vom Böllberger Weg
- Ausfahrt für Haus N1 über die Weingärten, sowie für N2-N5 über die Weingärten und auch direkt zum Böllberger Weg
- Keine verkehrlichen Änderungen auf dem Seitenarm des Böllberger Wegs südlich des Plangebiets sowie auf der Hafenbahntrasse
- Anordnung der Stellplätze überwiegend in jeweils der Bebauung zugeordneten Tiefgaragen
- Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs der Hafenbahntrasse und der Weingärten durch eine Verbindung in Ost-West-Richtung auf Höhe der Haltestelle Ludwigstraße, sowie eine Verbindung in Nord-Süd-Richtung zu den Weingärten

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

- Intensive Begrünung und Bepflanzung der Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erhalt des naturnahen Uferbereiches der Saale einschließlich der vorhandenen Auwaldreste, Vereinbarung von naturnaher Entwicklung und Erholungsnutzung entlang der Saale
- Günstige Albedowerte für die Neubebauung
- Ausgleich aller noch offenen, alten Ausgleichsbedarfe durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“ vor Inkraftsetzung des neuen Planungsrechts
- Ausgleich neuer Bedarfe im Plangebiet
- Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen gemäß der Artenschutzprüfung zum B-Plan

- Berücksichtigung der mit Beschluss zur 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption (VII/2020/01026, 30.09.2020) ergebenden Anforderungen an die Ausstattung des im Konzept bezeichneten maßgeblichen Spielraums „Glaucha/Am Ludwigsfeld“

Auf der Grundlage dieser geänderten Planungsziele und des neuen städtebaulichen Konzeptes des Investors, welches in der Anlage beigefügt ist, sollen die Fachgutachten und der Entwurf des Bebauungsplanes über- bzw. erarbeitet und dem Stadtrat für den Offenlagebeschluss vorgelegt werden.

Anlagen:

Anlagen gesamt
- Anlage 1 geändertes städtebauliches Konzept
- Anlage 2 Perspektive