



Dringlichkeitsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04600**
Datum: 23.09.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	06.10.2022	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	11.10.2022	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	19.10.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	26.10.2022	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“ in der Fassung vom 22.09.2022 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“ in der Fassung vom 22.09.2022 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung, 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:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ



Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 208 „Wohn- und Geschäftsquartier, Böllberger Weg“
Offenlagebeschluss

Begründung der Dringlichkeit:

Aufgrund der Komplexität und der Vielzahl der erforderlichen Fachgutachten konnten die Unterlagen nicht mit dem entsprechenden Zeitvorlauf zusammengestellt werden. Zusätzlich ergaben sich in den letzten Tagen ein Änderungs- und Anpassungsbedarf, deshalb konnte die Vorlage nicht termingerecht eingebracht werden, da aber Zeitschienen vereinbart waren, die eine Behandlung im Oktober vorsieht, ist die Einbringung als Dringlichkeitsvorlage in den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung geboten.

Sollte die Vorlage erst im darauffolgenden Ausschuss behandelt werden, können nachteilige Effekte aufgrund der aktuellen Baupreis- sowie Investitionsklimaentwicklung nicht ausgeschlossen werden.

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet liegt in der Südlichen Innenstadt zwischen dem Böllberger Weg und der Saale. Es bildet derzeit den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 101.1 „Sportzentrum Böllberger Weg“. Dieser VBP wurde am 03.06.2009 rechtswirksam und hatte die Errichtung eines aus mehreren Sporthallen sowie ergänzenden, unter anderem gastronomischen Nutzungen bestehenden, privatwirtschaftlich betriebenen Sportzentrums zum Ziel. Außerdem sind Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt.

Das Vorhaben wurde 2010 begonnen, aber nicht fertiggestellt. Es gab während der Umsetzungsphase mehrere Änderungen des Durchführungsvertrages. Mit der letzten, dritten Änderung vom 17.10.2017 wurde ein Vorhaben vereinbart, das in wesentlichen Teilen durch den Vereinssport genutzt werden sollte. Dafür wurden entsprechende Städtebaufördermittel beantragt und bewilligt.

Im Sommer 2020 kam es zum Verkauf der nördlichen Grundstücksflächen an eine Investorin, der hier eine gemischt genutzte Bebauung mit einem großen Wohnraumangebot errichten möchte. Die vorhandenen Rohbauten wurden inzwischen durch die Investorin vollständig abgebrochen.

Mit Schreiben vom 13.10.2020 hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass er nicht mehr Willens und in Lage sei, das verbliebene Vorhaben in ihm verbliebenen südlichen Grundstücksteil umzusetzen und bat um Beendigung der Fördervereinbarungen. Mit dem Beschluss VII/2020/01869 vom 28.10.2020 hat der Stadtrat diesem Wunsch entsprochen. Es ist deshalb nicht mehr davon auszugehen, dass das Vorhaben gemäß seinem im Durchführungsvertrag festgelegten Umfang noch abgeschlossen werden kann.

Die Eigentümerin des nördlichen Teils plant deshalb eine vollständig neue städtebauliche Quartierentwicklung auf dem gesamten Areal, welche den Namen „Saalegarten“ trägt.

1.2 Planungsziele

Der Stadtrat hat im Aufstellungsbeschluss am 17.02.2021 Planungsziele bestätigt, die sich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung in Teilen so nicht mehr verwirklichen lassen. Die Investorin hat daraufhin das städtebauliche Konzept in wesentlichen Teilen neu bearbeitet. 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 im städtebaulichen Konzept 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 Hafensbahntrasse 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 Hafensbahntrasse entfällt ersatzlos.

Darüber wurde der Ausschuss für Planungsangelegenheiten in seiner Sitzung am 05.07.2022 informiert. Dieser nahm die beabsichtigten Änderungen zustimmend zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage den Entwurf des Bebauungsplanes erarbeiten zu lassen.

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

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

- Schaffung von Planungsrecht für eine gemischt genutzte Bebauung gemäß dem 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/ Hafensbahntrasse Wohnnutzung mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Planungsrechtliche Bestandssicherung für den Biergarten, das Volleyballfeld und die Minigolfanlage an der Hafensbahntrasse

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

- Verkehrs- und Medieneerschließung über die angrenzenden Straßen
- Zufahrt für die Häuser im nördlichen und mittleren Bereich des Plangebiets über die Straße Weingärten
- Zufahrt und Ausfahrt für die Häuser im südlichen Teil des Plangebiets direkt vom Böllberger Weg
- Ausfahrt für das nördlichste Haus über die Weingärten, sowie für die weiteren nördlich und in der Mitte gelegenen Häuser über die Weingärten und auch direkt zum Böllberger Weg
- Keine verkehrlichen Änderungen auf dem Seitenarm des Böllberger Wegs südlich des Plangebiets sowie auf der Hafentrasse
- Anordnung der Stellplätze überwiegend in jeweils der Bebauung zugeordneten Tiefgaragen
- Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs der Hafentrasse 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 Bebauungsplan
- 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 „Glauchau/Am Ludwigsfeld“

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 1, in der Südlichen Innenstadt. Es wird im Norden durch die alte Straßenführung der Straße Weingärten und nördlich angrenzende Bebauung, im Osten durch den Böllberger Weg, im Süden durch einen Stich vom Böllberger Weg (verlängerte Warneckstraße) sowie in Verlängerung dieser Linie bis zur Saale und im Westen durch die Saale begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km Luftlinie.

Der Geltungsbereich umfasst damit die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101.1. Sportzentrum Böllberger Weg außer die durch das Stadtbahnprogramm planfestgestellten und bereits fertiggestellten Bereiche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Böllberger Wegs, je einer Teilfläche der Flurstücke

90/12 (Fläche Hafenbahntrasse), und 2460, Flur 1 (Straßenfläche Weingärten) und einer Teilfläche des jetzigen Flurstückes 6350, Flur 14, beide Gemarkung Halle. Durch die Planfeststellung und den erfolgten Umbau besteht im Bereich des Böllberger Weges kein weiteres Planungsbedürfnis. Die Teilfläche des Flurstückes 6350 ist inzwischen verkauft und in ein angrenzendes Wohnbauvorhaben integriert. Damit entfällt gleichfalls das Planungserfordernis. Die beiden Teilflächen der Verkehrsflächen Weingärten und Hafenbahntrasse sind hergestellt und bedürfen nicht mehr einer planerischen Steuerung.

3. Planverfahren

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. Darüber wurde der Ausschuss für Planungsangelegenheiten in seiner Sitzung am 05.07.2022 informiert. Dieser nahm die beabsichtigten Änderungen zustimmend zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage den Entwurf des Bebauungsplanes erarbeiten zu lassen (siehe Pkt. 1.2). Mit dem vorliegenden Entwurf wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vorgetragenen Bedenken, insbesondere auch der BürgerInneninitiative „Leben im Böllberger Weg“ eingegangen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren mit Umweltprüfung gemäß §§ 2 und 2a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan wird nach seiner Rechtskraft vollständig das zurzeit bestehende Planungsrecht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 101.1 ersetzen. Der abgeschlossene Durchführungsvertrag mit dem ursprünglichen Vorhabenträger in der Fassung vom 17.10.2017 wird beendet.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wurde am 09.02.2021 durchgeführt. Das Planvorhaben wurde grundsätzlich positiv beurteilt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Hafenbahntrasse und ihre Zuwegung als übergeordnete Rad- und Fußwegeverbindungen ohne Beeinträchtigungen zu erhalten sind. Dem wird mit dem vorliegenden Entwurf entsprochen.

5. Klimawirkung

Die Planung zielt auf die Wiedernutzbarmachung einer städtebaulichen Brache ab, die bereits versiegelt war und entspricht damit vollständig dem Leitbild der Innenentwicklung. Durch Festsetzungen zur Stellplatz- und Dachbegrünung und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Westen des Plangebietes mit einer niedrigeren Grundflächenzahl als ein Urbanes Gebiet wird einer Überhitzung des Plangebietes

verhindert. Im Verhältnis zum bestehenden Baurecht des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 101.1 verbessert sich die Klimawirkung. Die Wahl der priorisierten Fernwärmenutzung vor der Gasnutzung für das Plangebiet wird sehr positiv bewertet.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Planungskosten

Die Planungskosten des Bebauungsplanes werden unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit seitens der durch die Planung begünstigten Eigentümerin getragen. Diesbezüglich wurde ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen. Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Städtebau und Bauordnung. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Die Realisierung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, liegt in privater Hand. Zusätzliche öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Folgekosten

Weil keine zusätzlichen öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen vorgesehen sind, entstehen für die Stadt auch keine neuen Unterhaltungskosten.

Folgekosten für erforderliche Schallschutzmaßnahmen an 2 Bestandsgebäuden auf der Ostseite des Böllberger Weges müssen durch die Stadt getragen werden. Ihre Höhe und der Zeitpunkt des Eintretens der Verpflichtung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Im Rahmen der weiteren Planungsarbeiten erfolgt eine genaue Prüfung und Präzisierung der Schallschutzanforderungen. Die hierfür entstehenden Kosten trägt der Investor. Bis zum Satzungsbeschluss wird geprüft, ob eine darüber hinaus gehende Kostenbeteiligung des Investors möglich ist.

Durch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen im Rahmen des gemischten Nutzungskonzeptes, das der Bebauungsplan verfolgt, ist mit zusätzlichen Gewerbesteuererträgen zu rechnen.

7. Pro und Contra

Pro:

- Wiederbelebung/ Nutzung eines brachliegenden Teils der Innenstadt,
- Schaffung eines mischgenutzten Quartiers mit innerstädtischem Wohnraum und Ansiedlung von Arbeitsplätzen als Maßnahme der Innenentwicklung,
- Es wird die Möglichkeit zur Umsetzung innovativer Wohn- und Mobilitätskonzepte eröffnet.
- Zusätzlicher Zugang und Anbindung des Stadtviertels an die Saale

Contra:

- Bewältigung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen
- Erhöhte Schallimmissionen aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf Bebauungsplan in der Fassung vom 22.09.2022

Anlage 2 Entwurf Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 22.09.2022

- Anlage 3 Lärmtechnisches Gutachten vom 1. September 2022, Graner Ingenieure
- Anlage 4 Verkehrstechnische Untersuchung vom 15.06.2022, VSC Verkehrs-System-Consult GmbH
- Anlage 5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.11.2020, habitat art ökologie & Faunistik
- Anlage 6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz vom 05.09.2022, Plantraum Freiraumarchitekten
- Anlage 7 FFH-Vorprüfung vom 20.07.2022, Myotis
- Anlage 8 Klimagutachten vom 08.07.2022, Lohmeyer GmbH