



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04813**
Datum: 22.02.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.03.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	16.03.2023	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	22.03.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.03.2023	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ in der Fassung vom 27.01.2023 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2023.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ in der Fassung vom 27.01.2023 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 27.01.2023 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. 209

„Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass

Das Plangebiet Tuchrähmen/ Mansfelder Straße inmitten der historischen Klosterstadt, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, wird seiner innerstädtischen Lage weder in Bezug auf seine aktuelle Nutzung noch in Bezug auf seine städtebauliche Bestandssituation gerecht.

Ein großer Teil des Areals wird als Parkplatz genutzt. Die derzeit vorhandene Brachfläche in einer Umgebung, die durch einen geschlossenen Blockrand charakterisiert ist, stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Bei den Bestandsgebäuden handelt es sich überwiegend um denkmalgeschützte Bausubstanz, die sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Um einem weiteren Verfall entgegenzuwirken und eine langfristige Erhaltung der Denkmäler zu ermöglichen, besteht Handlungsbedarf.

Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke sind im Besitz einer privaten Vorhabenträgerin. Das Gebiet zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße/ Ankerstraße, in dem für den Vorhabenbereich ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt ist. Der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße ist seit dem 21.11.2001 rechtsverbindlich und diente unter anderem der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Bau des Mitteldeutschen Multimediazentrums (MMZ), der bereits erfolgt ist. Demgegenüber hat im Plangebiet bisher keine Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Ziele stattgefunden (u.a. Sanierung der historischen Gebäude, Wiederherstellung der Blockrandstruktur/ Neubebauung Mansfelder Straße, Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion).

Da das geplante Vorhaben innerhalb der rechtsverbindlichen Festsetzungen nicht realisierbar ist, sollen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftsquartiers geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 wird in seinem Geltungsbereich den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße ersetzen.

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird aufgrund seines Alters und des fehlenden Vorhabenbezugs als nicht zielführend erachtet.

Der Antrag der Investorin „Thor Fünfte GmbH & Co. KG“ (Anlage 3) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 16.10.2020 liegt der Stadtverwaltung vor. In den Geltungsbereich einbezogen werden auch im städtischen Eigentum befindliche öffentliche Verkehrsflächen, die für die Erschließung des Grundstücks erforderlich sind.

Planungsziele

Ziel ist der Bau eines Wohn- und Geschäftsquartiers in integrierter Lage. Dies erfolgt soweit wie möglich unter Erhaltung der historisch bedeutsamen, denkmalgeschützten Baustrukturen.

Das geplante Vorhaben sieht zum einen die Sanierung der denkmalgeschützten Vorderhäuser der Packhofgasse 1 und der Mansfelder Straße 58-59, den Erhalt der Fassade Mansfelder Straße 60 sowie die denkmalgerechte Sanierung des Hinterhauses Mansfelder Straße 58/59 vor. Außerdem ist zur Schließung der Baulücke die Errichtung eines Neubaus mit einer Mischung aus Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Verkaufsflächen vorgesehen. Der aktuell aufgebrochene Quartiersblock zwischen Robert-Franz-Ring und Packhofgasse wird damit einer seiner Lage angemessenen Nutzung zugeführt.

Die Kubaturen und Fassaden orientieren sich im Bereich der Mansfelder Straße an der historischen Struktur der Umgebungsbebauung. Insgesamt bildet das geplante Vorhaben eine innerstädtische Blockrandstruktur zwischen Packhofgasse und Robert-Franz-Ring aus. Die Gebäude werden überwiegend als Satteldächer geplant und greifen damit Aspekte der Bestandsbebauung auf und gliedern die Fassadenfront.

Das Vorhaben beinhaltet auch eine qualitätsvolle Freiflächenplanung. Es entstehen Innenhöfe mit Fußwegen, Grün- und Spielflächen. Die bestehende ortsprägende Kastanie wird erhalten und in die Freiflächenplanung integriert. Die Flachdächer des Neubaus werden als begrünte Biodiversitätsdächer errichtet und tragen damit zu einem ökologischen Ausgleich bei. Die Tiefgarage wird unter den aufgehenden Gebäudeteilen des Neubaus angeordnet, die Höfe werden soweit wie möglich entsiegelt und nicht unterbaut. Unter anderem werden die Gründächer zur Verbesserung der Regenwasserspeicherung und des Mikroklimas im Quartier als nachhaltiges Energiekonzept in der Planung berücksichtigt. Dachflächen bieten zusätzlichen Platz für neuartige Energiekonzepte wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

Für das geplante Vorhaben sollen mindestens 15 % der neu geschaffenen Wohnfläche für die soziale Wohnraumversorgung genutzt werden. Die Sicherung erfolgt über eine entsprechende Vereinbarung. Die damit einhergehende Mietpreisbindung der aktuell gültigen Kosten der Unterkunft plus maximal 20 % gilt für 10 % der neu geschaffenen Wohnfläche für den Zeitraum von 15 Jahren, für 5 % der neu geschaffenen Wohnfläche für zehn Jahre.

Vorhabenplanung

Der Entwurf zum neuen „Wohn- und Geschäftsquartier“ orientiert sich im Ausgangspunkt an den vorhandenen städtebaulichen Grundstrukturen und ergänzt diese durch eine Neubebauung in der vorhandenen Baulücke. Das Projekt wird in zwei Bereiche bzw. Quartiere aufgliedert – eine größere Teilfläche mit dem Neubau, sowie eine kleinere Teilfläche mit den denkmalgeschützten Bestandsbauten.

Der Baukörper der neuen Bebauung ist in seiner Höhe von Ost nach West gestaffelt und schafft einen Übergang zwischen der hohen Gründerzeitbebauung auf den Nachbargrundstücken im Osten am Robert-Franz-Ring und der niedrigeren Bebauung im Bereich der Packhofgasse. Mit drei Durchgängen an der Mansfelder Straße und zwei Durchgängen am Tuchrähmen werden im Zusammenspiel mit den grünen Innenhöfen Durchwegungen und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Die grünen Innenhöfe sind primär für die Bewohnerschaft des neuen „Wohn- und Geschäftsquartiers“ gedacht.

Bereich Altbaubestand

Die aktuell leerstehenden denkmalgeschützten Vorderhäuser der Mansfelder Straße 58, 59 und der Packhofgasse 1 werden in den Entwurf integriert und denkmalgerecht saniert. Das denkmalgeschützte Haus in der Mansfelder Straße 58 soll im Hof mit einem Treppen- und Aufzugsturm ergänzt werden, um so die alten Strukturen und das Baudenkmal als solches zu erhalten und gleichzeitig eine moderne und barrierefreie Nutzung zu ermöglichen.

Die Fassade des historischen Gebäudes der Mansfelder Straße 60, das als Kulturdenkmal im Sinne eines Bestandteils eines Denkmalsbereichs gilt, wird fachgerecht saniert. Das zwei-flügelige Hinterhaus der Mansfelder Str. 58/59 wird denkmalgerecht saniert.

In den sanierten Altbauten in der Mansfelder Straße 58 bis 60 und Packhofgasse 1 ist eine Mischung von Wohnen und Kleingewerbe vorgesehen.

Bereich Neubau:

Die Neubauten gehen auf die Kleinteiligkeit der historischen Nachbarbebauung ein. Zur Mansfelder Straße und zur Packhofgasse hin wird die Bauflucht der vorhandenen Gebäude mit dem Lückenschluss als Blockrandbebauung fortgeführt. Zum Tüchrahmen differenzieren kleine Vor- und Rücksprünge in der Fassade die Bebauungsstruktur. Die vorgeschlagene Kombination aus geneigten Dächern und begrünten Flachdächern wirkt identitätsstiftend. Neben der überwiegenden Wohnnutzung sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie kleinteilige Ladenflächen im Bereich des Neubauquartiers geplant. Alternativ ergibt sich im Ergebnis des Auswirkungsgutachtens zum Einzelhandel an dem Standort auch die Möglichkeit, einen Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m² vorzusehen.

Durch die neue Bebauungsstruktur werden zwei miteinander verbundene Hofsituationen gebildet. Von der Mansfelder Straße aus gelangt man durch einen großzügigen Durchgang zu einem einladenden Quartiersplatz, der im Erdgeschoß durch Gewerbeeinheiten belebt und durch den Erhalt der Kastanie als zentralen Großbaum mit Bauminselfläche maßgeblich bestimmt wird. Ein zweiter Hof wird durch den Altbaubestand und die ergänzten Neubauten umschlossen und durch das zentrale, sanierte Hofgebäude Nr.58/59 geprägt. Spielflächen laden zum Verweilen ein.

Freiraum- und Grünordnungskonzept

Die vorliegende und zum Erhalt der Kastanie umfangreich überarbeitete Planung sieht eine bauliche Umgestaltung der Parkplatzflächen zwischen Tüchrahmen und Mansfelder Straße vor. Der Großbaum (Kastanie) wird erhalten und in ein Rundbeet integriert.

Die Tiefgarage wird unter Gebäudeteilen des Neubaus angeordnet, die Höfe werden soweit wie möglich entsiegelt und nicht unterbaut und mit Aufenthaltsmöglichkeiten versehen. Unter anderem werden Gründächer zur Verbesserung der Regenwasserspeicherung und des Mikroklimas im Quartier in der Planung berücksichtigt.

Der Großteil der geplanten Grünflächen (ca. 620 m²) wird über Dachbegrünungen als Biodiversitätsdächer hergestellt. Die Hofflächen werden größtenteils durch mit Fugen versehenes Pflaster als wasserdurchlässige Beläge, mal mit dichteren, mal mit weiteren Fugen gestaltet. In den Fugen können auch teilweise Strauch- und sonstige Anpflanzungen vorgenommen werden. Als gestalterische Elemente werden an den Rändern der Platzfläche sowie im Bereich des Kinderspielplatzes Grünflächen mit entsprechendem Aufwuchs entstehen.

Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sind nicht vorgesehen, da sich diese städtebaulich an dieser Stelle nicht begründen lassen und Ausgleichspflanzungen aufgrund des Erhalts der Kastanie nicht mehr erforderlich sind.

Verkehrskonzept/Erschließung

Im Rahmen einer ersten Erschließungskonzeption 2019 wurden durch ein Verkehrsgutachten die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Erschließung des Neubauvorhabens untersucht. Dabei lag der Fokus auf einer rückwärtigen Andienung über die Straße Tuchrähmen. Im Ergebnis der Untersuchung wurde eine Öffnung des Tuchrähmen hin zum Parkplatz Ankerstraße sowie eine Verbreiterung der Fahrgasse Tuchrähmen zur Gewährleistung des Begegnungsverkehrs Lkw/ Pkw empfohlen.

Der Tuchrähmen wurde in 2016/ 2017 mit Fördermitteln als Hochwasserschadensbeseitigungsmaßnahme ertüchtigt und mit einer historischen Pflasterbefestigung aus Feldsteinen wiederhergestellt. Aus den Abstimmungen mit den zuständigen Fachbereichen ging hervor, dass ein baulicher Eingriff in die Straße Tuchrähmen aufgrund der noch laufenden Fördermittelbindung nicht weiter zu verfolgen ist.

Die Gebäude- und Erschließungsplanung wurden daraufhin überarbeitet: die Erschließung des Wohn- und Geschäftsquartiers für den PKW-Verkehr erfolgt über die Ankerstraße und den Tuchrähmen. Dies erfordert straßenbauliche Maßnahmen im Bereich zwischen dem Parkplatz Ankerstraße und dem Tuchrähmen. Durch die Umbaumaßnahme entfallen am Übergang zum Tuchrähmen zwei öffentliche Stellplätze. Der Durchführungsvertrag regelt die Kostentragung für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

Die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnnutzung werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Packhofgasse und der westliche Abschnitt des Tuchrähmen sind mit einem historischen Feldsteinpflaster belegt. Der östliche Abschnitt des Tuchrähmen weist eine Asphaltbefestigung auf. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Erhaltung des in ungebundener Bauweise verlegten historischen Feldsteinpflasters im westlichen Bereich des Tuchrähmen zu gewährleisten (vgl. Anlage 5).

Die Belieferung der geplanten Ladenflächen erfolgt über die Mansfelder Straße. Im Neubau wird dafür eine Toreinfahrt vorgesehen, um außerhalb der Anlieferungszeiten eine geschlossene Gebäudefront darstellen zu können. Die Position der Zufahrt entspricht in ihrer Lage der heutigen Zu- und Ausfahrt zum bewirtschafteten Parkplatz.

Der Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage für den ruhenden PKW-Verkehr liegt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mittig des Tuchrähmen.

Etwasige Verkehrsbeschränkungen sind über die straßenrechtlichen Verkehrsregelungen anzuordnen.

Zu Fuß Gehende, Gewerbetreibende und Kundschaft können das Gebiet sowohl von der Mansfelder Straße als auch vom Tuchrähmen aus erreichen und das Quartier queren. Aufstellplätze für die Feuerwehr und Rettungswagen befinden sich sowohl in der Mansfelder Straße als auch im Tuchrähmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Klostervorstadt, unmittelbar westlich an die historische Altstadt angrenzend und hat eine Größe von ca. 0,7 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in den Fluren 35 und 36 der Gemarkung Halle.

Es wird begrenzt:

- im Norden vom Flutgraben und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Tuchrähmen bzw. der Bebauung der Ankerstraße 15
- im Süden durch die Mansfelder Straße
- im Westen durch die Ankerstraße bzw. die westliche Straßenbegrenzungslinie der Packhofgasse
- im Osten durch die Bestandsbebauung Robert-Franz-Ring 1a sowie Mansfelder Straße 66.

3. Planverfahren

Mit Schreiben vom 16.10.2020 beantragte die Vorhabenträgerin die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB.

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die in § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 Nr. 1 BauGB sowie in § 13a Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174, Rn 2).
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche 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.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend.

Zum Zwecke der frühzeitigen Ermittlung der öffentlichen Belange wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.11.2020 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 18.12.2020 zu dem Vorhaben zu äußern. Dabei wurden folgende Planunterlagen zur Verfügung gestellt: verschiedene Visualisierungen und Beschreibungen der Entwurfsplanung (Lageplan, Gebäudekubaturen, Grundrisse, Ansichten, Projektbeschreibung), Informationen zu verschiedenen Varianten der Erschließung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie das Protokoll der Gestaltungsbeiratssitzung (Auszug) vom 02.11.2020.

Im Zeitraum vom 30.11.2020 bis zum 14.12.2020 konnte sich die Öffentlichkeit nach Ankündigung im Amtsblatt über die Planungen informieren. Zu diesem Zweck wurden die o.g. Planunterlagen im Foyer des Technischen Rathauses zur Verfügung gestellt und Stellungnahmen konnten vorgebracht werden. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der vorgezogenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ratssitzung vom 22.12.2021 gefasst.

Gestaltungsbeirat am 02.11.2020

Die Vorhabenträgerin stellte ihr (ursprünglich geplantes) Projekt am 02.11.2020 im Gestaltungsbeirat der Stadt Halle (Saale) vor. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurden bei der Änderung der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

- Die hohe Dichte wird durch die innerstädtische Lage und das Freiraum- und Grünordnungskonzept gerechtfertigt. Letzteres sieht eine Dachbegrünung sowie eine teilweise Begrünung der Innenhöfe vor. Zudem kann die Kastanie als Solitärbaum erhalten bleiben. Da die Höfe durch teilweise großflächiges Pflaster gestaltet werden und sich die Tiefgarage nur unter den Baukörpern befindet, ist eine gewisse Wasser- und Luftdurchlässigkeit gegeben.
- Durch die Umplanung kann die Kastanie erhalten und somit dem Wunsch des Gestaltungsbeirats entsprochen werden.
- Die Erschließung im Neubau oberhalb der Ladenflächen über einen Mittelgang ermöglicht eine effiziente Nutzung des betroffenen Gebäudeteils und eine Anordnung der Wohnnutzungen auf beiden Seiten des Flurs. Der Anregung des Gestaltungsbeirats mit Blick auf eine grundlegende Überarbeitung der Erschließung der Grundrisse soll insofern nicht gefolgt werden.
- Die gewünschte Fassadengliederung zwischen den Erdgeschossen und Obergeschossen ist in den Entwürfen umgesetzt. Die Notwendigkeit eines Werbeanlagenkonzepts besteht allerdings nicht. An den denkmalgeschützten Gebäuden in der Mansfelder Straße 58/59 bzw. der denkmalgeschützten Fassade der Mansfelder Straße 60 ist das Anbringen von Werbeanlagen ohnehin mit den Fachbehörden abzustimmen. Im Übrigen liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Diese wird u.a. mit besonders erhaltenswerten Fassadengliederungen und -details begründet. Werbeanlagen bedürfen daher ohnehin einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Die Fassadenlandschaft und damit die Ortsbildprägung störende Werbeanlagen können daher ohnehin über das Erhaltsrecht ausgeschlossen werden. Zudem kann derzeit noch gar nicht abgesehen werden, welche gewerblichen Nutzer im Quartier ansässig sein und welche Ansprüche diese an Werbeanlagen haben werden.
- Der Bauzustand der Hinterhäuser wurde gutachterlich geprüft. Der im Gestaltungsbeirat am 02.11.2022 diskutierte Vorentwurf wurde abgeändert und sieht nun die Erhaltung der Hinterhäuser Mansfelder Str. 58/59 vor. Der Anregung des Gestaltungsbeirats mit Blick auf eine denkmalgerechte Erhaltung der Hinterhäuser Mansfelder Str. 58/59 wurde gefolgt.

Die geänderte Planung wurde am 07.11.2022 als Wiedervorlage präsentiert.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 08.02.2021 wurde die (ursprüngliche) Planung im Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Aus Sicht der Familienverträglichkeit spricht nichts gegen die Entwicklung eines gemischten Quartiers an diesem Standort. Das Plangebiet befindet sich jedoch in dem Spielraum Klaustorvorstadt/ Neumarkt, der gemäß Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) ein Defizit an öffentlichen Spielflächen aufweist.

Die Vorhabenträgerin wird in einem der Innenhöfe Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (0-6 Jahre) errichten. Für größere Kinder und Jugendliche wird eine Beteiligung an den Kosten für die Herstellung von naheliegenden Spielflächen angestrebt (Salinepark). Die geplanten Spielflächen im Hofbereich und die voraussichtliche Beteiligung an dem nahegelegenen geplanten öffentlichen Spielplatz Salinepark werden ausdrücklich begrüßt.

Die Bedenken, dass das Vorhaben mit einem großflächigen Discounter zu verstärkten Problemlagen in Bezug auf die Bebauungsdichte, Versiegelung, Verkehrserzeugung und den Verlust von Bestandsgrün führe, können aufgrund der erfolgten Änderung des städtebaulichen Konzeptes, inkl. Erhalt des Kastanienbaumes und der Bevorzugung kleinerer Verkaufsflächen für die Nahversorgung, ausgeräumt werden.

5. Klimawirkung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 wird in seinem Geltungsbereich den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße ersetzen. Auch dieser Bebauungsplan sah eine Blockrandbebauung und die weitestgehend Versiegelung des Plangebiets vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der planungsrechtlichen Ausweisung von Bauflächen im Bereich von bereits ausgewiesenen Bauflächen stellt somit keine Verschlechterung im Gebiet in Bezug auf das Klima her. Die aktuelle Nutzung als Großstellplatz auf einer geschotterten Abbruchfläche wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen verbessert. Der bestehende Großbaum wird erhalten. Die Tiefgarage wird unter den aufgehenden Gebäudeteilen des Neubaus angeordnet, die Höfe werden soweit wie möglich entsiegelt und nicht unterbaut. Unter anderem werden die Gründächer zur Verbesserung der Regenwasserspeicherung und des Mikroklimas im Quartier in der Planung berücksichtigt. Dachflächen bieten zusätzlichen Platz für neuartige Energiekonzepte wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

Eine großzügige Garage für Fahrräder / Lastenräder mit Lademöglichkeiten für E-Bikes befindet sich im Erdgeschoss. Zusätzlich Ladestation für Elektromobilität in der Tiefgarage runden das nachhaltige Mobilitätskonzept ab.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Dachbegrünung mit hohen Standards an Substrathöhen wird ein Mehrwert zum Bestand geschaffen.

Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, die Vorhabenträgerin.

Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten, z. B. Schallimmissionsprognose, Verkehrsuntersuchung, Artenschutzgutachten, wird gleichfalls über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

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.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Aufwendungen für die Anpassung des öffentlichen Raums und den Umbau der vorhandenen Erschließungsanlagen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträgerin und Stadt geregelt. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich finanziell an der Herstellung von Spielflächen im Bereich des Salineparks.

Aus der Planung ergeben sich keine finanziellen Folgeaufwendungen für die Stadt, da keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschaffen werden, sondern der vorhandene Bestand umgebaut wird.

7. Pro und Contra

Pro:

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands (Baulückenschluss) in zentraler und bauhistorisch bedeutender Lage
- Denkmalgerechte Sanierung des bauhistorisch wertvollen, aber gefährdeten Gebäudebestands Mansfelder Straße 58- 59 („Rote Liste“) sowie Nr. 60
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum (mit einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum) als Maßnahme der Innenentwicklung
- Ansiedlung von Arbeitsplätzen in integrierter Lage
- Erhöhter Grünanteil gegenüber dem Ist-Zustand (Biotopdächer auf einem Teil der Neubauten, Erhalt der Kastanie, teilweise Begrünung der Innenhöfe) gegenüber dem Ist-Zustand (großflächig als Parkplatz genutzte Fläche)
- Öffentliche Zugänglichkeit der sanierten Denkmale (gewerbliche Nutzung, Zugang/ Erlebbarkeit über die Höfe)
- Berücksichtigung nachhaltiger Energie- und Mobilitätskonzepte

Contra:

- Bewältigung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen (inkl. Lieferverkehr) und damit verbundenen Emissionen und kurzzeitigen Beeinträchtigungen für den Straßenbahnverkehr bei Belieferung der Einzelhandelsflächen

Anlagen:

Anlage 1 (Entwurf) (vorhabenbezogener) Bebauungsplan Nr. 209, Fassung vom 27.01.2023

Anlage 2 (Entwurf) Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209, Fassung vom 27.01.2023

Anlage 3 (Entwurf) Begründung, Fassung vom 27.01.2023

Anlage 4 Abstraktes Schuldanerkenntnis der Thor Fünfte GmbH & Co. KG