



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/05623**
Datum: 30.05.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	22.06.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.06.2023	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 174.1 Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich
 - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 28. April 2023 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 28. April 2023 wird gebilligt.

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. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“

Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“ dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung eines Vorhabens im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Riebeckplatz.

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich Planungen zur Stärkung des Riebeckplatzes als bedeutenden Eingangsbereich in die Innenstadt unternommen und umgesetzt. In einem Leitbild zum Riebeckplatz wurden zunächst Kernaussagen zur künftigen Entwicklung des Areals als hochwertiger Büro- und Dienstleistungsstandort getroffen.

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Riebeckplatz“ beschlossen, um die städtischen Ziele für den Eingangsbereich und Entwicklungsschwerpunkt Riebeckplatz zu konkretisieren und zu sichern (vgl. Pkt. 2 Planverfahren). Auf der Grundlage des 2019 vom Stadtrat beschlossenen „Strukturkonzeptes Riebeckplatz“ sollen für einzelne Bereiche Teilbebauungspläne aufgestellt werden, um konkrete Investitionen zu ermöglichen.

Insbesondere für die Ostseite (Gesamtbereich Bebauungsplan Nr. 174.1), südlicher Teilbereich liegen konkrete Investitionspläne vor. Möglich sein soll die Bebauung der Flächen mit Gebäuden für Büro-, Kongress- und Hotelnutzung mit einer Tiefgarage. Um eine zeitnahe Realisierung dieser Büro- und Hotelnutzung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 174.1 für den Riebeckplatz-Ost geteilt und zunächst der südliche Teilbereich zur Satzung geführt.

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Stadtreparatur im süd-östlichen Teil des bedeutenden Stadteingangs Riebeckplatz durch die Bebauung brachliegender und untergenutzter Flächen,
- Umsetzung des auf dem Leitbild für den Riebeckplatz aufbauenden Strukturkonzeptes durch
 - Schaffung von Hochpunkten als städtebauliche Dominanten,
 - Auflösung der derzeitigen Funktionstrennung der Verkehrsräume und Wiederherstellung erlebbarer Stadträume mit klar definierten Bebauungsgrenzen,
- Aufwertung des Stadteingangs durch hochwertige Nutzungen
- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Verbesserung der Erschließungs- und Stellplatzsituation im Umfeld des Hauptbahnhofs insbesondere für Rad- und Fußverkehr mit besonderem Fokus auf die Vernetzung.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele. Seine Aufstellung ist deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die Bauleitplanung wird als Angebotsplanung aufgestellt, wobei die Finanzierung wesentlicher Erschließungsmaßnahmen über städtebauliche Verträge erfolgen soll.

Übergeordnet sind die Ziele und Leitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu berücksichtigen, zu denen auch die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen sowie eine Förderung des Klimaschutzes und die Klimaanpassung gehören. Dabei soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ein weiteres Ziel ist es, im Hinblick auf den Bodenschutz mit Grund und Boden sparsam und schonend gemäß § 1a BauGB umzugehen sowie der Innenentwicklung und Nachverdichtung den Vorrang vor Außenentwicklung zu geben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Teile des Riebeckplatzes, dem zentralen Verkehrsknoten der Stadt Halle (Saale) in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes für den südlichen Teilbereich befindet sich überwiegend in der Flur 14 sowie anteilig der Flur 6 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 0,9 Hektar. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Flur 14 Teile der Flurstücke 6322 (Riebeckplatz) sowie 5982 (separate Gleisanlage Stadtbahn)
- Flur 6 Teilfläche des Flurstücks 3521 Gemarkung Halle, Flur 6 (Ernst-Kamieth-Platz)

Der Busbahnhof selbst liegt damit außerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet für den südlichen Teilbereich umfasst im Wesentlichen eine Hanggrünfläche mit Freitreppe, die den Höhenunterschied zwischen dem Busbahnhof und dem Fußgängerbereich zwischen Bahnhofsvorplatz und Rondell/Leipziger Straße ausgleicht. Einbezogen wird darüber hinaus die Anbindung an die Ernst-Kamieth-Straße zwischen der Straßenverkehrsfläche des Busbahnhofs und dem Grundstück des Eisenbahnbundesamtes. Der zwischen den Baufeldern liegende Einmündungs- bzw. Ausfahrtbereich der Delitzscher Straße in den bzw. aus dem Kreisverkehr Riebeckplatz wurde einschließlich angrenzender Böschungsbereiche in den Geltungsbereich einbezogen, da die Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Bauflächen ein wesentliches Planungsziel darstellt. Er wird anteilig beiden Teilbereichen zugeordnet. Für den nördlichen werden die Sollpunkte 1 bis 4 zur Begrenzung des Geltungsbereichs als Koordinaten bestimmt

3. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 24. Oktober 2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Riebeckplatz“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 13,6 ha gefasst. Mit der Planung sind die städtischen Ziele für den Eingangsbereich und Entwicklungsschwerpunkt Riebeckplatz zu konkretisieren und zu sichern. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 20 vom 21. November 2018. Seitens der Stadt wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zunächst angestrebt, den Bebauungsplan Nr. 174 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Im Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich. Es ist daher ein Regelverfahren durchzuführen, was ebenso für die Teilbebauungspläne zutrifft. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden entsprechend geändert.

Der *Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“* wurde am 19. Dezember 2018 durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) (Beschluss Nr. VI/2018/04538) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 6. Februar 2019 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem *Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 174.1*, Stand vom 26. Juni 2019, wurde in der Zeit vom 1. Juli 2019 bis zum 19. Juli 2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Neben der Offenlage

im Technischen Rathaus war die Einsichtnahme ebenfalls über das Internetportal der Stadt möglich. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 15. Juni 2019.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26. Juni 2019 übergeben. Sie wurden auch aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Mit der *Änderung zum Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174.1* (Beschluss-Nr. VII/2020/01146) beschloss der Stadtrat am 03.04.2020 die Änderung des Geltungsbereichs sowie die Durchführung eines umfassenden Verfahrens mit allen Beteiligungsschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB.

In gleicher Sitzung wurde durch den Stadtrat der *Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“* beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. VII/2020/01147).

Mit dem Entwurf erfolgte vom 09. September 2020 bis 12. Oktober 2020 die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel wurden die Verfahrensschritte zur Änderung des Flächennutzungsplans lfd. Nr. 35 durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes lfd. Nr. 35 „Sonderbaufläche Riebeckplatz Ost“ wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 29. Oktober 2021 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) wirksam.

Am 28. September 2022 hat der Stadtrat den *Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“* (Beschluss-Nr. VII/2022/04491) gefasst und mit dem geänderten Entwurf auch die Änderung des Verfahrens von § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zum Normalverfahren („Angebotsbebauungsplan“) sowie den geänderten Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 174.1 (Ergänzung einer Fläche zur Herstellung der barrierefreien Anbindung Riebeckplatz – Haltestelle Hauptbahnhof West) beschlossen. Hintergrund der Änderung war u.a. die Bewerbung der Stadt Halle (Saale) für den Standort des Zukunftszentrums für Deutsche Einheit und Europäische Transformation (ZDEET).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ wurde mit der Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 8. November 2022 bis zum 9. Dezember 2022 in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale) erneut ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 27 der Stadt Halle (Saale) am 21. Oktober 2022. Mit Anschreiben vom 17. November 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Zwischenzeitlich wurde die Stadt Halle (Saale) durch eine Jury als Standort für das Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation Jury ausgewählt und am 1. März 2023 durch das Bundeskabinett bestätigt.

Die Flächen für das Zentrum werden im nördlichen Teilbereich des Riebeckplatzes liegen. Dafür wird ab dem Herbst 2023 ein Architekturwettbewerb durch den Bund ausgeschrieben.

Um dennoch die zeitnahe Bebauung der süd-östlichen Fläche mit dem vorgesehenen Hotel zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ in zwei Teilplänen weiter bearbeitet, nämlich:

- Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost – südlicher Teilbereich“ (Hotel)
- Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - nördlicher Teilbereich“ (Zukunftszentrum)

Eine Teilung des Bebauungsplanes mit der Satzungsfassung ist möglich, da eine Trennung bereits durch die öffentliche Verkehrsfläche der Delitzscher Straße gegeben ist. Es handelt sich um verschiedene Vorhaben, die unabhängig voneinander funktionsfähig sind. Die bloße

Trennung eines bislang einheitlichen Planes in zwei selbstständige Pläne macht nicht zwingend eine erneute Beteiligung erforderlich. Sie kann, wie vorliegend, aus verfahrensrechtlichen Gründen vorgenommen werden, um die Planung für einen Teilbereich zu beschleunigen und nicht von noch offenen Planungsfragen in einem anderen Teilbereich abhängig zu machen (hier: Ergebnisse des Wettbewerbes für das Zukunftszentrum). Dabei dürfen durch die Trennung jedoch keine planerischen Konflikte ungelöst bleiben oder erst entstehen. Die Teilbereiche müssen sich nicht nur räumlich, sondern auch funktional voneinander trennen lassen. Auch bei einer Änderung des Umweltberichts ist nur dann eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich, wenn der Entwurf des Bebauungsplans selbst mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen geändert oder ergänzt wird. Damit sind die erforderlichen Voraussetzungen gegeben.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost – südlicher Teilbereich“ entspricht in seiner Zielstellung nach wie vor den Inhalten, die im Jour Fixe Familienverträglichkeit am 03.09.2019 vorgestellt wurden.

Als positiv wurde damals für den Gesamtbereich eingeschätzt, dass Familien von dem neuen Pkw- und Fahrradparkhaus sowie von den geplanten neuen Rad- und Fußverkehrsverbindung auf der Nord-Südstrecke profitieren werden. Kritisch wurde die zunehmende bauliche Verdichtung an dem Standort gesehen, die sich negativ auf das Stadtklima und somit das Wohlbefinden der Menschen auswirken könnte.

5. Klimawirkung

Im Hinblick auf Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 174.1 verbunden sein können, ist ein Klimagutachten erstellt worden. Der Riebeckplatz und somit auch das Plangebiet stellen keine Kaltluftentstehungsgebiete dar. Es sind auch keine Kaltluftabflüsse zu verzeichnen. Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt. Mit der Stellung des Baukörpers kann weiterhin eine Durchlüftung erfolgen, so dass auch in den umliegenden Quartieren keine erheblichen Auswirkungen ermittelt wurden. Im Rahmen des Klimagutachtens wurde keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Situation festgestellt, jedoch Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen empfohlen. Diesbezüglich werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zum externen grünordnerischen Ausgleich getroffen. Die Bestandsbäume am Ernst-Kamieth-Platz werden zum Erhalt festgesetzt, bei der Anlage von ebenerdigen Stellplätzen erfolgt die Neupflanzung von Bäumen. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB finanziert. Die Kosten für die Umsetzung der im Zusammenhang mit den Vorhaben Hotel-, Kongress- und Bürogebäude einschließlich Tiefgarage im südlichen Teilbereich müssen durch die Investorin getragen werden. Hierzu werden Erschließungsverträge/ städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Für Maßnahmen im öffentlichen Raum, die das Strukturkonzept Riebeckplatz für den Bereich vorsieht und die nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben stehen, werden Fördermittel zum Einsatz kommen. Die Anmeldung im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ ist mit dem Programmjahr 2023 erfolgt. Diese Projekte werden als städtische Baumaßnahmen entsprechend der dafür geltenden Verfahrensweisen bearbeitet (Gestaltungsbeschluss, Baubeschluss etc.).

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“, Fassung vom 28. April 2023

Anlage 2 Begründung, Fassung vom 28. April 2023

Anlage 3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Anlage 4 Bestandsplan