

STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“

Begründung zur Satzungsfassung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	28. April 2023
Gemarkung	Halle
Flur	6, 14
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Städtebau und Bauordnung, Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A	6
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	6
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	7
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	7
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	7
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen	8
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	15
4.1 Übergeordnete Planungen	15
4.1.1 Landes- und Regionalplanung	15
4.1.2 Flächennutzungsplanung	16
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB)	17
4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)	17
4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	18
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	19
4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	20
4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	20
4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)	21
4.2.7 Sonstige städtebauliche Konzepte	22
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	23
5. Städtebauliche Bestandssituation	23
5.1 Eigentumsverhältnisse	23
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	24
5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	26
5.3.1 Motorisierter Individualverkehr	26
5.3.2 Fuß- und Radwege	26
5.3.3 Ruhender Verkehr	27
5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	27
5.4 Sonstige technische Infrastruktur	28
5.5 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten	31
5.5.1 Naturräumliche Einordnung	31
5.5.2 Pflanzen	31
5.5.3 Tiere	32
5.5.4 Klima/ Luft	32
5.5.5 Wasser	32
5.5.6 Topographie	32
5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten	33
5.5.8 Landschaftsbild/Erholung	33

5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	33
5.6.1	Schallbelastungen	33
5.6.2	Sonstige Belastungen	33
6.	Planungskonzept/Vorhabenbeschreibung	34
6.1	Städtebauliches Zielkonzept.....	34
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept.....	34
6.3	Verkehrskonzept/Erschließung	35
6.4	Planungsalternativen.....	37
6.4.1	Gesamtstädtisch	37
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	37
7.	Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	38
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	38
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	38
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	38
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	40
7.2.3	Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	43
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	43
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	44
7.3.1	Äußere Erschließung	44
7.3.2	Innere Erschließung	44
7.3.3	Geh- und Radwege, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	46
7.3.4	Ruhender Verkehr.....	47
7.3.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	47
7.3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	48
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit b, Nr. 20, Nr.25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)	48
7.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	48
7.4.2	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)	49
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)	50
7.5.1	Wasserversorgung	50
7.5.2	Entwässerung	51
7.5.3	Energieversorgung.....	51
7.5.4	Telekommunikation	51
7.5.5	Abfallentsorgung	52
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)	52
7.6.1	Lärm	52
7.6.2	Luft	58
7.6.3	Licht.....	58
7.6.4	Gefahrenstoffe	59
7.7	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB).....	59

7.7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	59
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)	59
7.7.3	Vermerke.....	61
8.	Flächenbilanz	62
8.1	Bauflächen	62
8.2	Verkehrsflächen	62
9.	Planverwirklichung	62
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB).....	62
10.1.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr.6 und Nr. 10 BauGB)	62
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4; Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	63
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	63
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	64
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	64
10.6	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	64
10.7	Belange des städtischen Haushaltes.....	64
	Umweltbericht, Teil B	65
1.	Einleitung.....	65
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	65
1.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	66
1.2.1	Rechtliche Grundlage	66
1.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	66
1.2.3	Fachplanungen.....	67
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	67
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	67
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	67
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	68
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	76
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft.....	76
2.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b.....	76
2.2.3	Planungsprognose.....	78
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase	82
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	82

2.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	85
2.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz	85
2.3.4	Sonstige Maßnahmen	85
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
2.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	86
3.	Zusätzliche Angaben	86
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	86
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	86
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	86
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	87
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen	87
3.2.2	Monitoringkonzept	87
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	87
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen für die Beschreibung und Bewertung	88

Anlagen

Anlage 1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Anlage 2 Bestandsplan

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

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. Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes, dem „Strukturkonzept Riebeckplatz“, können für einzelne Bereiche Teilbebauungspläne aufgestellt werden, um konkrete Investitionen zu ermöglichen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174.1 ist die planerische Absicht, im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Riebeckplatz die Bauvorhaben bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Insbesondere für die Süd-Ostseite liegen konkrete Investitionspläne vor. Möglich sein soll die Bebauungen der Fläche mit Gebäuden für Büro-, Kongress- und Hotelnutzung.

Um eine zeitnahe Realisierung der Büro- und Hotelnutzung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 174.1 für den Riebeckplatz-Ost noch einmal 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 [1].

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 174.1 Riebeckplatz Ost einbezogen sind Flächen zwischen der Volkmannstraße bzw. dem Kreisverkehr und dem Gelände der Bahn unmittelbar nördlich des Hauptbahnhofes. Die Fläche erstreckt sich in ihrer Nord-Süd-Ausdehnung über eine Länge von ca. 570 m. Durch den Mündungsbereich der Delitzscher Straße in den Riebeckplatz wird sie in zwei Bereiche unterteilt.

Abb. 1: Übersicht zur Teilung des Bebauungsplanes 174.1 in nördlichen und südlichen Teilbereich



Quelle: Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung

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 Flurstück 5982 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 6322 (Riebeckplatz)
- Flur 6 Teilfläche des Flurstücks 3521 Gemarkung Halle, Flur 6 (Ernst-Kamieth-Platz)

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Festsetzung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung festgesetzt. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich im Norden an die Gesamtkonzeption zur Entwicklung des Riebeckplatzes angepasst und geringfügig erweitert. Weiter-

hin wurde mit dem Entwurf im Nordosten ein zwischenzeitlich von der Bahn erworbenes Teilstück herausgelöst sowie die Zufahrt zur Tiefgarage im Süden in den Geltungsbereich einbezogen (Beschluss Nr. VII/2020/01146). Eine weitere Änderung erfolgte mit dem erneuten Entwurf durch Ergänzung einer Fläche zur barrierefreien Anbindung der Haltestelle Hauptbahnhof West (Beschluss-Nr. VII/2022/04491).

Mit der vorliegenden Satzung erfolgt eine Unterteilung des Bebauungsplans 171.1 „Riebeckplatz Ost“ in einen nördlichen und in einen südlichen Teilbereich.

Das Plangebiet für den südlichen Teilbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Verkehrsinsel bzw. der nördlichen Fahrbahn der Delitzscher Straße innerhalb des Flurstücks 6322 der Flur 14 (Riebeckplatz)
- im Osten durch die westliche Grenze zum Flurstück 126 der Flur 14 (Brückenbauwerk der Bahn), die westliche Grenze zur Flur 6 und hier die Flurstücke 3534 und 3519 (Bahnanlagen) sowie 3520 (Stadtbahn),
- im Süden durch die nördliche bzw. westliche Grenze des Flurstücks 3418 der Flur 6, die westliche Grenze des Flurstücks 3420 der Flur 6 sowie in deren Verlängerung bis zur Straßenbegrenzung der Ernst-Kamieth-Straße, dieser ca. 10 m bis zur Ausfahrt des Busbahnhofs Richtung Westen folgend und weiter entlang der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche des Busbahnhofs Richtung Norden bzw. Nordwesten bis zum Schnittpunkt mit der Straßenbegrenzung der Merseburger Straße/ Kreisverkehr Riebeckplatz,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung des Kreisverkehrs nördlich der Zufahrt Busbahnhof bis zum Beginn der Abbiegespur Richtung Delitzscher Straße, diese querend bis zur südlichen Begrenzung der dreieckigen Verkehrsinsel

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.

Neben der im Gesamtplan enthaltenen Verkehrsinsel und der nördlichen Fahrbahn werden der öffentliche Parkplatz an der Volkmannstraße mit angrenzenden Grünstreifen dem nördlichen Teilbereich zugeordnet.

Für den nördlichen bzw. südlichen Abschluss werden die Sollpunkte 1 bis 4 zur Begrenzung des Geltungsbereichs als Koordinaten bestimmt.

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

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. Um den hohen Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung des Platzes zu entsprechen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Begleitgremium etabliert, das zunächst die Erarbeitung eines Strukturkonzeptes begleitete (*siehe dazu Pkt. 4.2.7*).

Seitens der Stadt wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zunächst angestrebt, den Bebauungsplan Nr. 174 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Da davon auszugehen war, dass die künftige Fläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegen wird, wurde nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Diese liegt mit Stand vom 10. Mai 2019 vor [22]. Grundlage bildeten die zur Umgestaltung des Platzes favorisierten Gesamtkonzepte.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Neuordnung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit durch Schallemissionen sowie das Schutzgut Luft/Klima durch eine Einschränkung des Luftaustauschs nicht ausgeschlossen werden können. Die tatsächlichen Auswirkungen auf die potenziell erheblich betroffenen Schutzgüter sind vertiefend in entsprechenden Fachgutachten zu untersuchen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist damit 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.

Er umfasste den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 174. Auch hier wurde zunächst ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angestrebt, welches aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalls nicht möglich war.

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.

Zur Planung wurde eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben. Darin wird die Eignung des Standortes für Hotel mit Fahrradparkhaus südlich der Delitzscher Straße in Frage gestellt und u. a. empfohlen, den Busbahnhof in den Bereich des Parkplatzes Volkmannstraße zu verlegen und die so freiwerdende Fläche zu überbauen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einordnung der einzelnen Nutzungen wurde im Vorfeld im Rahmen übergeordneter Planungen geprüft. Die Ergebnisse finden sich im Strukturkonzept für den Riebeckplatz wieder, das dem Bebauungsplan Nr. 174.1 unmittelbar zu Grunde liegt (*vgl. Pkt. 4.2.7*).

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.

In ihren Stellungnahmen erklärten die Träger öffentlicher Belange und die Gemeinden ihre grundsätzliche Zustimmung zur Planung, wiesen aber auch u. a. auf zum Entwurf ergänzend vorzulegende Untersuchungen und zu beachtende Einschränkungen z. B. hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit hin.

Folgende Behörden sind von der Planung nicht betroffen bzw. haben dem Vorentwurf ohne weitere Hinweise zugestimmt:

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
- Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referate Wasser und Abwasser,
- Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt,
- LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH,

sowie stadintern:

- Untere Naturschutzbehörde
- Unteren Wasserschutzbehörde,
- Untere Abfallbehörde,
- FB Gesundheit, Hygiene, umweltbezogener Gesundheitsschutz,
- Abt. Grünflächen und Friedhöfe.

Als von der Planung nicht betroffen äußern sich zudem die Energieversorger Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH, GDMcom, Cascade Gastransport GmbH, Thyssengas GmbH sowie 50Hertz Transmission GmbH.

Die im Folgenden angeführten Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung sind für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 174.1 relevant.

Seitens der *Landes- und Regionalplanung* werden zu dem raumbedeutsamen Vorhaben keine Einwände erhoben. Die Vereinbarkeit mit den Erfordernissen der Raumordnung wird festgestellt.

Das *Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege* teilt mit, dass für den überplanten Bereich der Standort der historischen Richtstätte für Halle überliefert ist. Trotz der bereits erfolgten Überprägung der Fläche besteht die Möglichkeit, archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Darüber hinaus werden denkmalfachliche Belange von der Planung nicht berührt.

Die *Polizeidirektion* weist darauf hin, dass es sich bei dem Plangebiet um einen kampfmittelbelasteten Bereich handelt.

Die *obere Luftfahrtbehörde* weist darauf hin, dass sich im Umfeld Hubschrauberlandeplätze des Klinikums Bergmannstrost sowie des St. Elisabeth und St. Barbara Krankenhauses befinden, die eine entsprechende Kennzeichnung (Baukrane, Gebäude) erfordern.

Die *Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau* regt an, maximale Verkaufsflächen für die jeweiligen Sondergebiete festzusetzen, um zentrenschädliche Agglomerationen zu verhindern.

Verkehrsanlagen

Die *DB Netz AG* verweist u. a. auf die Anlagen des unmittelbar angrenzenden Eisenbahnbundesamtes. Das *Eisenbahnbundesamt* führt aus, dass die nördlich des Gebäudes eingeordneten Stellflächen zu erhalten sind. Weiter befindet sich in diesem Bereich der zweite Rettungsweg aus dem Gebäude. *(Die Stellplätze, die sich zu diesem Zeitpunkt noch auf städtischem Grundstück befanden, wurden zwischenzeitlich zurückgebaut.)*

Vom *Fachbereich Immobilien, Abt. Liegenschaften* gab es u. a. ergänzende Hinweise zu den Kaufverträgen.

Die Planung tangiert öffentliche Verkehrsanlagen und hat Auswirkungen auf die Verkehrsführung. Die *Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd* ist aufgrund der Lage innerhalb des Stadtgebietes nicht betroffen.

Der *FB Bauen, Abt. Straßen- und Brückenbau* fordert aus diesem Grund konkrete Untersuchungen im Rahmen eines Verkehrsgutachtens. Eine Verbreiterung des Brückenkopfes für den ergänzenden Gehweg ist nicht möglich. Bei Ersatz der Freitreppe sollte eine barrierefreie Alternative geprüft werden. Weitere Hinweise beziehen sich u. a. auf Regelungen zur Unterhaltungslast im Durchführungsvertrag, ergänzend zu berücksichtigende Leitungen und Abspannmasten der Halleschen Verkehrs AG (HAVAG).

Auch die *Abt. Straßenverwaltung* verweist u. a. auf das zum Entwurf zu erstellende Verkehrsgutachten, in dem alle Verkehrsarten voll umfänglich zu betrachten sind. Weiter wird auf die zur Umsetzung der Planung notwendige Einziehung von Verkehrsflächen gemäß § 8 StrG LSA verwiesen und ausgeführt, dass mit dem Verfahren begonnen wurde.

Um den Verkehrsablauf des Busbahnhofs zu gewährleisten, weist der *FB Sicherheit* darauf hin, dass für den Hotel- und Bürokomplex im südlichen Teil eine separate Zufahrt erfolgen sollte. Der Anlieferverkehr sowie eine Fußgängerverbindung zum Kreisverkehr sollten Berücksichtigung finden.

Die *Polizeidirektion* gibt Hinweise zum Verkehrsknoten Riebeckplatz. Sie betreffen eine Berücksichtigung der Immissionen, die Sicherung der Leistungsfähigkeit bei einer ergänzenden ebenerdigen Querung durch Fußgänger sowie die Begrenzung der Zufahrt zum Zentralen Busbahnhof. Auf die mögliche Entlastung bei günstigem räumlichem Bezug zum nördlich gelegenen Parkhaus wird verwiesen. Weiter wird Bezug auf den Ersatz für die Bereitstellplätze der Busse im nördlichen Teilbereich genommen.

Speziell zu den Anforderungen an die Ersatzstellplätze äußert sich auch der *Busbetrieb des Saalekreises*.

Weiter wird seitens der *Halleschen Verkehrs-AG* auf die im Rahmen des Stadtbahnprogramms geplante Erweiterung der Endstelle Hauptbahnhof verwiesen, die bereits Berücksichtigung fand.

Der *Allgemeine Deutsche Fahrradclub Landesverband Sachsen-Anhalt (adfc)* äußert sich allgemein zur unzureichenden Führung der Radwege am Riebeckplatz bzw. in der Delitzscher Straße. Die ergänzend geplanten Verbindungen zwischen Merseburger und Magdeburger Straße sowie zwischen Riebeckplatz und Westausgang Bahnhof werden begrüßt. Zudem sollten Reserveflächen für weitere Fahrradabstellanlagen geschaffen werden und eine entsprechende Ausschilderung erfolgen.

Die Hinweise zur künftigen Verkehrsführung und -belastung fanden in dem mit den Beteiligten abgestimmten Verkehrsgutachten Berücksichtigung, dessen Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wurden (*vgl. Pkt. 6.3*).

Technische Infrastruktur

Folgende *Versorgungsträger* weisen auf die (übergeordneten) Leitungsnetze im Plangebiet, einzuhaltende Schutzabstände sowie erforderliche Umverlegungen hin:

- Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH
- Energieversorgung Halle GmbH
- Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Die *Abt. Straßenverwaltung* führt ergänzend aus, dass bei dem Vorhaben dem Beleuchtungskonzept auch unter finanziellen Gesichtspunkten eine besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden sollte. Weiter wird auf die Einordnung von Müllstellplätzen verwiesen. Auch die *DB Netz AG* sowie die *Hallesche Verkehrs-AG* verfügen über Leitungsbestand im Plangebiet.

Die Angaben wurden in den Entwurf übernommen.

Umweltbelange

Die *Obere Naturschutzbehörde* verweist auf die Beachtung von Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht sowie die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Die *untere Bodenschutzbehörde* verweist auf Beachtung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht sowie einen nicht bestätigten Altlastverdacht.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* führt aus, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen nicht berührt werden. Hinweise auf eine Beeinträchtigung durch umgegangenen Altbergbau gibt es nicht. Auch aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Für die Neubebauung werden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Im Plangebiet ist unter Auffüllungen ein mehrere Meter mächtiger Geschiebemergel verbreitet, aufgrund dessen meist nur geringer Durchlässigkeit mit Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtenwasser gerechnet werden muss.

Die Erarbeitung eines Klimafolgegutachtens wird seitens des *DLZ Klimaschutz* ausdrücklich begrüßt. Die positive Wirkung von Dach- und Fassadenbegrünungen auf das Lokalklima und den Naturhaushalt sollte berücksichtigt und im Projekt (insbesondere Parkhaus) entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Die Anwendung regenerativer Energien sollte geprüft werden und folgende Aspekte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden: die Vermeidung von Überwärmung durch Versiegelung, Ausführung von Verschattungselementen am Baukörper, eine Verringerung des Albedo-Effektes (Rückstrahlung) und die Umsetzung eines Niederschlagsmanagements.

Die *Immissionsschutzbehörden* führen aus, dass sich im Umfeld des Plangebietes keine Anlagen befinden, die nach BImSchG genehmigungsbedürftig sind. Weiter wird auf die Vorbelastung am Standort durch die zahlreichen Verkehrsstrassen (Schallimmissionen und Luftschadstoffe) verwiesen, deren Auswirkungen noch gutachterlich zu betrachten sind. Zur Luftreinhaltung wird ausgeführt, dass es bei der vorgesehenen Erschließung des Plangebietes mit Fernwärme und nicht mit Erdgas zu keiner erhöhten Luftbelastung käme. Von Belastungen für die geplanten Nutzungen ist daher nicht auszugehen.

Den vorstehend zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes gegebenen Hinweisen wurde gefolgt. Die zum Entwurf erstellten Gutachten fanden Berücksichtigung in den getroffenen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht.

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 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 die Änderung des Verfahrens von § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) zum Normalverfahren („Angebotsbebauungsplan“) sowie den geän-

derden 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 Bebauungsplans Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ liegen. Dafür wird ab Herbst 2023 ein Architekturwettbewerb durch den Bund ausgelobt. Die weitere Bearbeitung des nördlichen Teilbereichs wird in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Architekturwettbewerbs erfolgen..

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

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

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden ergänzende Hinweise gegeben, die sich auf den südlichen Teilbereich beziehen:

Die DB Netz AG äußert sich in ihrer immobilienwirtschaftlichen Stellungnahme zu dem anteilig in den erneuten Entwurf aufgenommenes Flurstück 3521 Flur 6, bei dem es sich formal um eine derzeit noch gewidmete Bahnfläche handelt, auch wenn der Erwerb der Fläche durch die Stadt erfolgt sein sollte und der Freistellung nichts entgegensteht. Die Festsetzungen dazu werden erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans (§ 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB), zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehenen Flächen wurden nachrichtlich in den Text- sowie Planteil des Bebauungsplans übernommen.

Die *LMBV* äußert sich zu Grundwasserständen im Bereich der externen Ausgleichsfläche, die in die Begründung übernommen wurden.

Hinweise der *HAVAG* beziehen sich u. a. auf eine unzureichende Berücksichtigung der Zwischenendstelle Hauptbahnhof insbesondere in den Gutachten. Diesen Hinweisen wird nicht gefolgt, da sie für Inhalte der Gutachten nicht relevant sind.

Die Hinweise des *Polizeireviers Halle* beziehen sich insbesondere auf Inhalte der begleitenden Verkehrstechnischen Untersuchung u. a. zum Prognosehorizont 2030 bzw. 2040. Da die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen mit max. 60 Stellplätzen in einer Tiefgarage im südlichen Teilbereich auf den Riebeckplatz sehr gering sind, hat sich die Stadt entschieden, das Verkehrsgutachten und die Prognose erst zur Fortschreibung für den nördlichen Teilbereich zu überarbeiten. Dabei kann im Rahmen abgestimmter Ansätze auch die Einordnung des Zukunftszentrums berücksichtigt werden.

Die *OBS Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH* äußert sich kritisch zur Befahrung des ZOB für den Individualverkehr. Die vom Hotel abfahrenden Fahrzeuge würden zwangsweise die Aus-

fahrten aller Bussteige kreuzen. Bei der Abfahrt wird die Sicht für die Busfahrer teilweise eingeschränkt, was zu einem Gefährdungspotential führt. Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsführung fest. Die verkehrsrechtliche Anordnung erfolgt im nachgelagerten Verfahren, in dem auch die Belange der *OBS Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH* berücksichtigt werden. Die Planung für den süd-östlichen Teilbereich ermöglicht verschiedene Lösungen zur Erschließung der Tiefgarage.

Die redaktionellen Hinweise der *Untere Immissionsschutzbehörde* sowie der *Unteren Verkehrsbehörde* fanden in einem Index B zum Gutachten bzw. der Begründung Berücksichtigung.

Der FB Umwelt, *Untere Naturschutzbehörde* verweist in Bezug auf die externe Ausgleichsfläche am Kanenaer Weg auf eine bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme nicht auszuschließende Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange. Mit der Teilung des Planes wird jedoch nur der für diese Teilfläche ermittelte deutlich geringere Ausgleichsbedarf am Kanenaer Weg kompensiert, so dass es zu keine Konflikte mit den genannten artenschutzrechtlichen Belangen kommt.

Hinweise *des FB Bauen*, Abt. Straßen- und Brückenbau beziehen sich hauptsächlich auf im weiteren Verfahren zu lösende Sachverhalte wie Kostenübernahme auch in Verbindung mit der Umverlegung von Leitungen

Die Angaben der *Versorgungsträger* zu den Netzen bzw. deren geplante Überbauung werden, soweit sie für den südlichen Teil relevant sind, in der Begründung fortgeschrieben. Einwände der EVH / Sparten Elektrotechnik, Infotechnik und Gas und der HWS stellen dabei jedoch insbesondere auf den nördlichen Teilbereich und festzusetzende Umverlegungskorridore auch außerhalb des Plangebietes ab.

Um den Plan für den südlichen Teilbereich zum Satzungsbeschluss zu führen, wurden zunächst die Inhalte der Stellungnahmen, die sich auf die Flächen im Südosten des Riebeckplatzes beziehen, abgewogen.

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. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010) ist seit 12. März 2011 in Kraft [3].

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36).

„Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs*

zu entwickeln. (Z 28)“

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u. a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung der vg. Ziele des Landesentwicklungsplanes.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde kommt nach Prüfung des Entwurfs zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz-Ost“ als raumbedeutsames Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten [4].

Die Regionalplanung für die Planungsregion Halle wird derzeit fortgeschrieben. Im Zuge der Planänderung werden einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt. Das Planänderungsverfahren wurde mit der Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsicht in den Amtsblättern der Zweckverbandsmitglieder und im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Nr. 5/2012 am 15. Mai 2012 gemäß § 7 Abs. 1 LPIG LSA eingeleitet. Die Regionalversammlung (RV) der RPG Halle hat in der Sitzung am 10. Dezember 2019 mit Beschluss V/51-2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30. November 2017) eingegangenen Anregungen

und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden aufgrund wesentlicher Änderungen einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und einer öffentlichen Beteiligung/Eiloffenlage zugeführt. Diese erfolgte vom 22. Februar 2021 bis 24. März 2021. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung der RPG Halle die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen (vgl. Beschluss-Nr. V/16-2021). Zu dem gestellten Antrag erging mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 ein Versagensbescheid. Dieser befindet sich derzeit in der ‚Schwebe‘.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gemäß Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten „Sachlichen Teilplan“ zu bearbeiten.

Mit Bescheid vom 12. Dezember 2019 hat die oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan gemäß § 9 Absatz 3 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt genehmigt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der kreisfreien Stadt Halle (Saale) und den Landkreisen Mansfeld Südharz, Saalekreis sowie Burgenlandkreis ist er im März 2020 in Kraft getreten.

Im rechtskräftigen REP Halle finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes.

Das Oberzentrum Halle dient mit seinen typischen Versorgungseinrichtungen der Region als Leistungsträger und deckt den spezialisierten höheren Bedarf der Bevölkerung ab. Unter den einzelfachlichen Grundsätzen in Pkt. 6.7 Wirtschaft wird u. a. der Grundsatz formuliert: In der Planungsregion sollen die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Wirtschaft in allen Wirtschaftszweigen verbessert werden. Die Region mit ihrem Oberzentrum Halle, das Teil der Metropolregion Mitteldeutschland ist, soll ein fester, attraktiver und leistungsfähiger Teil des mitteldeutschen Wirtschaftsraumes sein. Der Aufbau einer selbsttragenden Wirtschaft soll unterstützt werden. Die Region soll ihre Stärken und ihre Wirtschaftskraft ausbauen und bestehende Defizite verringern.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird weiterhin formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wird mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen.

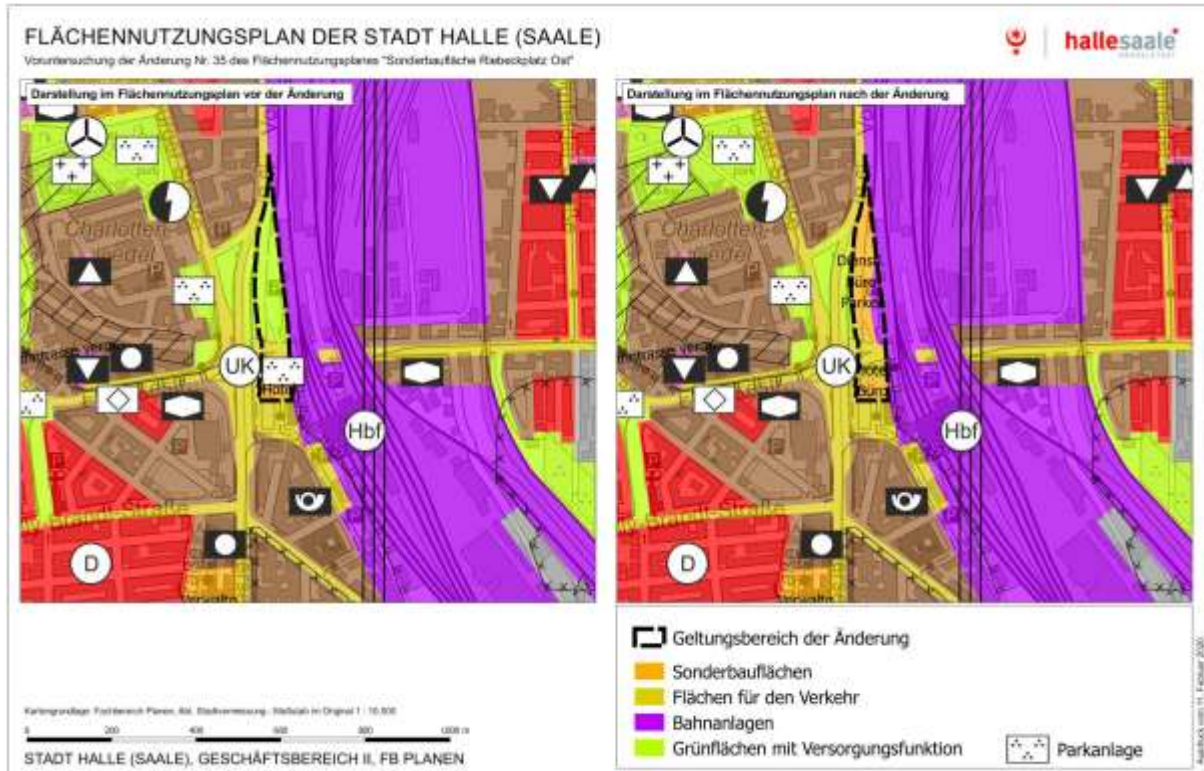
4.1.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrundeliegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) weist den südlichen Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel und den nördlichen als Grünfläche ohne Zweckbestimmung/überlagernd zum Symbol Parkplatz aus [5]. Darüber hinaus ist die Böschung zwischen

dem südlichen Teil und der Delitzscher Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die übergeordneten Bahn- und Straßenverkehrsflächen sind entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Damit konnte der Bebauungsplan Nr. 174.1 nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hergeleitet werden.

Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) - Gegenüberstellung zur 35. Änderung



Quelle: Stadt Halle, FB Städtebau und Bauordnung

Die Änderung des FNP wurde als 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) durchgeführt. Darüber hinaus wurde im östlichen Randbereich des Änderungsplanes eine planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

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.

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB)

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechtes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Der **Landschaftsrahmenplan** von 1997 und die Teilfortschreibung von 2013 treffen folgende Aussagen [6]:

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit Stadtlandschaft (L6) zuzuordnen. In Kapitel 6.2. „Leitbilder der Stadtplanungseinheiten“ gehört der Standort zum Teilgebiet 3: Gründerzeitquartiere und altindustrielle Standorte der südlichen Innenstadt. Dort wird u. a. als Ziel formuliert, dass auf die Erhöhung der Grünanteile verstärkt zu achten ist. Ebenso ist eine Verknüpfung mit Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen anzustreben.

Der **Lärmaktionsplan (LAP)** der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale) vom Juni 2017 wurde 2019 auf Grundlage der Lärmkartierung der dritten Stufe fortgeschrieben [7]. Die Wohngebäude im Umfeld weisen eine Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr ganztags von > 70 dB(A), nachts von über 60 dB (A) auf. Diese Werte stehen für besonders hohe Belastungen und können als Anhaltswerte für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen relevant sein. Für den Schienenverkehr/Straßenbahn sind die Werte geringer.

Die B 91 Riebeckplatz von der Pfännerhöhe bis zur Franckestraße mit den maßgeblichen Emittenten Kfz und Tram ist der 2. Priorität zugeordnet.

Laut **Luftreinhalteplan** für den Ballungsraum Halle vom Mai 2011 [8] gehört die westlich des Plangebietes verlaufende Merseburger Straße zu den Orten mit „höherer Luftbelastung“ im Stadtgebiet von Halle (Saale). Im Luftreinhalteplan wird dargestellt, dass Maßnahmen, die nur auf einen einzelnen verkehrsbedingten Belastungsschwerpunkt ausgerichtet sind, nicht zu relevanten Verbesserungen der Luftqualität führen. Vielmehr sind Maßnahmen mit einer flächenhaften Wirkung erforderlich.

Von besonderer Bedeutung für die Maßnahmengestaltung in der Stadt Halle (Saale) sind die kürzlich fertiggestellte Haupterschließungsstraße Gewerbegebiete Halle-Ost (HES) und die Schließung des Autobahnringes mit der Fertigstellung der A 143. Diese beiden Maßnahmen führen zur deutlichen Entlastung vom Durchgangsverkehr in einigen Bereichen des Stadtgebietes und ermöglichen eine Verkehrslenkung durch großräumige Umfahrung des Stadtgebietes.

Das Plangebiet liegt in seinem nördlichen Teil innerhalb der Umweltzone der Stadt Halle (Saale), in die nur entsprechend gekennzeichnete, schadstoffarme Fahrzeuge einfahren dürfen.

4.2.2 Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Stadtrat hat am 28. September 2016 die **Verkehrspolitischen Leitlinien** der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss Nr. VI/2016/01895).

Für die vorliegende Planung sind u. a. die nachfolgenden kommunalen Verkehrsziele relevant:

- 7 *Im vorhandenen Hauptstraßennetz wird der Verkehr verträglich abgewickelt und dieses für die Verkehrsmittel des Umweltverbundes ertüchtigt. ...*
- 8 *Bei der Gestaltung der Straßenräume wird auf Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität geachtet. Die Verkehrsanlagen werden möglichst multifunktional gestaltet, um das Miteinander der langsamen und schnellen Verkehrsarten auf begrenztem Raum zu ermöglichen.*
- 10 *Der städtische ÖPNV ist zu stärken.*
- 12 *Für den Wirtschaftsverkehr wird das umwegarme, in das Fernstraßennetz eingebundene und leistungsfähige Hauptstraßennetz beibehalten.*
- 13 *Der Rad- und Fußverkehr wird deutlich gefördert.*

Am 25. Januar 2017 hat der Stadtrat den Beschluss über die Grundsätze der Entwicklung des Hauptstraßennetzes im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes Halle 2025 gefasst (Beschluss Nr. VI/2016/02350). Mit dem Beschluss erfolgte die Neuklassifizierung des Hauptstraßennetzes nach den aktuellen und im Land Sachsen-Anhalt verbindlich für die Fernstraßen eingeführten technischen „Richtlinien für Integrierte Netzgestaltung (RIN) 08“.

Das Straßennetz wird auf Basis der RIN 08 in Kernnetz (VFS¹ II), erweitertes Kernnetz (VFS III), Hauptnetz (VFS IV-1) und Grundnetz (VFS IV-2) gegliedert.

Hinsichtlich der Netzentwicklung besteht das Ziel, die Verkehre auf den leistungsfähigen Hauptachsen des Netzes zu bündeln. Die über den Riebeckplatz verlaufenden Bundesstraßen sind Teil des Kernnetzes (VFS II). Sie werden als überregionale Hauptverkehrsstraße (teilweise angebaut) dargestellt. Bei der Delitzscher Straße handelt es sich um eine regionale Hauptverkehrsstraße, anbaufrei oder angebaut (VFS III).

Im **Stadtmobilitätsplan** von 2018 (Beschluss Nr. VI/2018/03827) sind allgemeine Leitlinien für eine gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, eine nachhaltige urbane Mobilität und einen attraktiven ÖPNV in einem starken Umweltverbund festgeschrieben.

In der am 30. Oktober 2013 vom Stadtrat beschlossenen **Radverkehrskonzeption** (Beschluss Nr. V/2012/11160) wird der Riebeckplatz sowohl von stadtteilverbindenden als auch von Freizeitrouten / touristischen Routen berührt.

Als Radrouten mit Priorität sind benannt:

Von Süden kommend endet ein Ast der Route C Ammendorf – Stadtzentrum / Hauptbahnhof am Eingang Westseite. Die Route E Reideburg – Stadtzentrum quert das Gebiet in Ost-West-Richtung. Die Radroute Bruckdorf / Messe / Kanena – Stadtzentrum kommt aus der Ernst-Kamieth-Straße und führt weiter zur Franckestraße.

Zu den wichtigen Freizeitrouten zählt die Metro-Radroute Halle-Leipzig sowie die Verbindung Hauptbahnhof – Park Thüringer Bahnhof – Europaweg – Osendorfer Damm.

Wichtige Bestandteile der Radverkehrsinfrastruktur stellen anspruchsgerechte Fahrradabstellanlagen in ausreichender Menge an relevanten Zielen im Stadtgebiet (inklusive eines Fahrradparkhauses am Hauptbahnhof) dar.

4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das ISEK 2025 der Stadt Halle (Saale) wurde am 25. Oktober 2017 im Stadtrat beschlossen (Beschluss-Nr.: VI/2017/03185) [10]. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im ISEK 2025 werden für das Plangebiet folgende relevante Aussagen getroffen:

Im Rahmen der Leitbild-Strategie und der Benennung von räumlichen Schwerpunkten: Strategisches Ziel Nr. 19 - Städtebauliche Entwicklung des Riebeckplatzes als Stadttor zur Inneren Stadt und als Potenzialfläche (z. B. für Büros/Verwaltung, Hotel, Kongresszentrum), schwerpunktmäßig weiter zu entwickelnder hochwertiger Dienstleistungsstandort mit überregionaler Ausstrahlung.

Der Riebeckplatz ist einer der Handlungsschwerpunkte „Gestaltung/Aufwertung der Stadteingangsbereiche“ im Teilraumkonzept Innere Stadt: *„Der Bereich um den Riebeckplatz soll unter Einbeziehung der durch den Abriss der Hochhäuser entstandenen Potenzialflächen zu einem wichtigen Dienstleistungsstandort ausgebaut werden, um die Bedeutung der Innenstadt als Wirtschaftsraum und Arbeitsort weiter zu stärken.“* (Veröffentlichung ISEK 2025, S. 205). Im Rahmen der Bürgerbeteiligungen zum ISEK 2025 wurde dies aus der Bürgerschaft ebenfalls als prioritäres Ziel benannt.

Im Stadtumbaukonzept Nördliche und Südliche Innenstadt hat die Entwicklung des Riebeckplatzes ebenfalls hohe Priorität: *„Ziel ist die stadträumliche Verdichtung durch die Entwicklung eines innerstädtischen Neubaugebietes mit den Schwerpunkten Büro, Dienstleistung, Hotel/Kongresszentrum und Wohnen auf der Grundlage des städtebaulichen Leitbildes und den*

¹ VFS = Verbindungsfunktionsstufe nach RIN-08

Ergebnissen der Rahmenplanung. Dadurch kann auch die stadträumliche Vernetzung des Riebeckplatzes als Städtebau der Moderne mit den angrenzenden Gründerzeitquartieren, der Altstadt und der vorhandenen Grünstrukturen (Stadtpark) erreicht werden. Nach der Erstellung eines Rahmenkonzeptes für den Gesamtbereich zählen die Schaffung des zumindest in Teilen noch nicht auszureichenden Planungsrechts sowie die Akquise potenzieller Investoren zu den Hauptaufgaben. Die Handlungspriorität ist sehr hoch.“ (Veröffentlichung ISEK 2025, S. 278).

Die geplanten Entwicklungen im Geltungsbereich entsprechenden Zielstellungen des ISEK 2025.

4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Stadtrat am 30. Oktober 2013 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902) [9]. Eine 1. Änderung wurde am 27. Mai 2015 (VI/2015/00583) sowie eine 2. Änderung am 27. März 2019 (VI/2019/04740) beschlossen. Die Stadt Halle (Saale) schreibt ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fort, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u. a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen. Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit Stand 1/2020 [16] befindet sich derzeit in der Abstimmung.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Im Folgenden werden die aktuellen Zielstellungen/Leitsätze kurz zusammengefasst:

- 1 *Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise zur Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs (i.d.R. Fachgeschäfte bis max. 200 m²)*
- 2 *Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment primär in zentralen Versorgungsbereichen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen nur nach Prüfung der Versorgungsfunktion (Kriterien für besondere Nahversorgungsstandorte, Nahversorgungsstandorte, sonstige integrierte Nahversorger), außerhalb von Gewerbegebieten ausnahmsweise und deutlich nachgeordnet bis 400 m²*

Aufgrund aktueller Rechtsprechungen wird zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf den Anlagentypus Convenience-Store abgestellt. Es handelt sich dabei um einen vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bestätigten Anlagentypus mit einer vom BVerwG als betriebstypisch angesehenen Gesamtverkaufsfläche von max. 400 m².

- 3 *Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär an Sonderstandorten*
- 4 *ausnahmsweise auch an nicht integrierten Standorten Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben („Annexhandel“)*

Bei dem vorliegend überplanten Standort sind insbesondere die Leitsätze 1 und 2 zu beachten, nach denen der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu begrenzen ist.

4.2.5 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Für die Stadt Halle (Saale) liegt ein Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept vor [11]. Das Konzept beinhaltet strategische Handlungsansätze für die Verbesserung der Klimapolitik der Stadt. Insbesondere wurden praktisch umsetzbare Ziele formuliert.

Der Stadtrat nahm das Dokument in seiner Sitzung am 27. Februar 2013 zur Kenntnis und beauftragte die Stadtverwaltung, einen Umsetzungsplan auszuarbeiten. Dieser liegt mit Stand Dezember 2016 vor [12].

Für die vorliegende Planung ist insbesondere das Handlungsfeld Stadtentwicklung SE 2 relevant: Halle (Saale) wird grüner – Entsiegelung, Begrünung, Vernetzung zu beachten. Dieses Handlungsfeld sieht als allgemeinen Ansatz Entsiegelung und Begrünung von klimarelevanten Flächen bei Erneuerungs-, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen vor. Klimarelevante Vorranggebiete sollen durch Erhöhung des Anteils bzw. der Ausdehnung von Grünräumen freigehalten werden. Zudem soll die Bildung von Wärmeinseln vermieden werden.

Diesem Ziel folgend wurde im Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan formuliert, durch angemessene Maßnahmen (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen) Auswirkungen auf die stadtklimatische Situation auch bei einem weiterhin hohen Versiegelungsgrad zu kompensieren. Nicht nur im Hinblick auf den stadtgestalterischen Aspekt trägt eine qualifizierte Grüngestaltung der Freiflächen zur klimatischen Verbesserung bei.

Die Stadt Halle (Saale) dokumentierte am 16. Dezember 2015 ihren klimapolitischen Willen, indem durch einen Ratsbeschluss das Energie- und Klimapolitische Leitbild der Stadt verbindlich verabschiedet wurde [13]. Das Leitbild sieht unter anderem

- die Senkung der CO₂-Emissionen,
- eine sozial, ökonomisch und ökologisch verträgliche Gestaltung und Anpassung an den Klimawandel,
- eine kontinuierliche Steigerung der Energieeffizienz sowie
- Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen

vor. Das Energie- und Klimapolitische Leitbild dient sowohl als Entscheidungsgrundlage als auch als Planungshilfe für die Klimaschutzstrategie der Stadt Halle (Saale).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Klimafolgengutachten erarbeitet und die Ergebnisse in den Entwurf eingestellt. Ziel dieser gutachterlichen Bewertung war es, die Auswirkungen einer geplanten Bebauung auf das Stadtklima im Bereich des Riebeckplatzes zu untersuchen.

4.2.6 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 174.1 befand sich bis 31.12.2021 im Geltungsbereich der seit 2002 rechtswirksamen Sanierungssatzung „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt“ (Sanierungsgebiet Nr. 2) wird seit dem Jahr 2002 im vereinfachten Verfahren (ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB) durchgeführt. Ziel ist der Erhalt und die Verbesserung des baulichen Bestandes sowie die bauliche Ergänzung von Neubauten in Baulücken und auf Brachflächen.

Die allgemeinen Sanierungsziele der Sanierungssatzung Nr. 2 wurden im Jahr 2007 über die Festlegungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes innerhalb des Sanierungsgebietes präzisiert. Mit dem ISEK 2025 wurden die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Nr. 2 erneut präzisiert. Die unter 4.2.3 genannten Ziele des ISEK 2025 stellen daher auch die Sanierungsziele dar.

Gemäß der Überleitungsvorschrift des § 2 BauGB galt für Sanierungsverfahren, die vor dem 31.12.2006 beschlossen wurden, eine Durchführungsfrist bis 31.12.2021. Zu diesem Zeitpunkt musste der Stadtrat entweder die Verlängerung des Durchführungszeitraums für die Sanierungsmaßnahme beschließen oder eine entsprechende Aufhebungssatzung erlassen. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 22.12.2021, Beschluss-Nr. VII/2021/03244 wurde die Sanierungssatzung für den Bereich, in dem sich die Flächen des Bebauungsplans Nr. 174 befinden,

aufgehoben. Durch den Planungsstand des B-Planverfahrens wurden die Sanierungsziele als ausreichend gesichert angesehen.

4.2.7 Sonstige städtebauliche Konzepte

Im Juni/Juli 2014 wurden von der Stadt Halle fünf Architektur- und Planungsbüros zur Durchführung einer Städtebauwerkstatt „Leitbild Riebeckplatz“ eingeladen, die sich intensiv und unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit mit langfristig tragfähigen Entwicklungsszenarien auseinandersetzten.

Mit dem „**Städtebaulichen Leitbild Riebeckplatz**“ (Stadtratsbeschluss vom 29. April 2015) wurde 2014 ein Planungsprozess in Gang gesetzt mit dem Ziel, den von vielen Einwohnern und Besuchern als negativ empfundenen Stadteingang am Riebeckplatz einer neuen Urbanität und Gestaltung zuzuführen.

Städtebauliches Strukturkonzept für den Bereich Riebeckplatz [24]

Die ersten Verkäufe von städtischen Flächen im Jahr 2018 im Sinne des städtebaulichen Leitbilds haben die Stadt dazu veranlasst, den für die Bebauung erforderlichen Bebauungsplan in einen größeren Kontext zu stellen, um eine Gesamtentwicklung mit städtebaulichen Perspektiven über die Zielstellungen des Leitbilds hinaus sicherzustellen. Als Nutzungsspektrum stehen im Mittelpunkt der Entwicklungen am Riebeckplatz Dienstleistung, Tagungs- und Kongressangebote, Hotel, Gastronomie, Freizeit und Sport, Logistik, Gewerbe, Parkhäuser, Verwaltung. Auch Wohnen und kleinteiliger Handel können untergeordnet als ergänzende Nutzungen in einzelnen Bereichen in Frage kommen. Als grundsätzliche Ziele werden die Erweiterung der Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Entwicklung der einzelnen Teilräume unter Berücksichtigung eines zentrumspezifischen Nutzungsspektrums verfolgt, um über die Nutzungen das städtebauliche Umfeld aufzuwerten.

Der Stadtrat hat zusammen mit den Aufstellungsbeschlüssen für die Bebauungspläne Nr. 174 und den Teilbebauungsplan Nr. 174.1 die Bildung eines Begleitgremiums, bestehend aus Mitgliedern der Fraktionen oder von den Fraktionen berufenen Personen, der Investoren und der Geschäftsbereiche der Stadtverwaltung beschlossen. Zusätzlich konnten stimmberechtigte und beratende Mitglieder des Gestaltungsbeirates sowie weitere Sachverständige hinzugezogen werden.

Die Aufgabe des Begleitgremiums war es, ein Strukturkonzept als Grundlage für alle weiteren städtebaulichen Entwicklungen am Riebeckplatz zu erarbeiten, um sicherzustellen, dass Einzelvorhaben wie die geplante Bebauung des Nord-Ost- und Süd-Ost-Bereiches sich in einen perspektivischen Gesamtkontext einfügen. Das Begleitgremium hat regelmäßig mit Unterstützung durch Mitglieder des Gestaltungsbeirats, durch die Stadtwerke und durch das Architekturbüro Schönborn Schmitz aus Berlin getagt.

An den insgesamt sieben Sitzungen zwischen November 2018 und Mai 2019 haben alle Fraktionen jeweils mit mindestens einer Vertretung teilgenommen. Inhaltlich wurden dabei folgende Schwerpunkte besprochen:

- Städtebauliche Strukturen, insbesondere unter Berücksichtigung einer perspektivischen Entwicklung des Stadtraums über den Horizont von 10 Jahren hinaus,
- Städtebauliche Dominanten und Hochpunkte anhand eines Modells,
- Erschließung, Straßennetz, Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Grünstrukturen und Freiflächengestaltung.

Das Strukturkonzept wurde als ergänzendes Arbeitspapier zum Leitbild Riebeckplatz in der Sitzung des Stadtrates am 26. Juni 2019 beschlossen.

Es beschäftigt sich, wie bereits dargestellt, mit den Fragen der Kompatibilität des Leitbildes bzw. der aktuellen Planungen für diesen Bereich mit einer entsprechend langfristigen Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost – südlicher Bereich“ setzt die Zielstellungen des Strukturkonzeptes um.

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 174.1 liegen folgende **Gutachten** vor, deren Ergebnisse mit dem Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt wurden:

- Verkehrstechnische Untersuchungen [29]
- Lärmtechnisches Gutachten [30]
- Klimafolgengutachten [31]
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [32]

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Der mit dem Bebauungsplan Nr. 174.1 insgesamt betrachtete östliche Bereich des Riebeckplatzes ist überwiegend unbebaut und steht in keinem baulichen Zusammenhang mit vorhandenen Baustrukturen. Eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB ist daher nicht möglich.

Der südöstliche Teilbereich grenzt an den Busbahnhof und das Gebäude des Eisenbahnbundesamtes an. Die angestrebte Grundstücksausnutzung durch ein Hochhaus lässt sich nicht ohne Planverfahren realisieren.

Zudem befanden sich mit Beginn der Planung im Geltungsbereich öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, vor deren Bebauung zunächst ein Entwidmungsverfahren durchgeführt werden musste.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an dem bedeutenden Verkehrsknoten Riebeckplatz unter Berücksichtigung aller Belange zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Neben verschiedenen übergeordneten Verkehrsanlagen unmittelbar angrenzend sind im weiteren Umfeld des Plangebietes zum Teil auch schutzwürdige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um Wohnbebauung, so in der Kirchnerstraße bzw. der Merseburger Straße im Süden.

Darüber hinaus wird das Gebiet von einem umfänglichen Leitungsnetz gequert, das zum Teil von gesamtstädtischer Bedeutung ist.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt bzw. wurden sie zur Realisierung von Bauvorhaben an die GP Papenburg Hochbau GmbH im Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens verkauft.

Die Stadt hat über Grundstückskaufverträge vom 5. Juli 2018 wesentliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches verkauft. Betroffen sind Teile des Flurstücks 6322 im Süden. Die Verträge werden mit Erfüllung mehrerer aufschiebender Bedingungen, die bis zum 31. Dezember 2023 zu erfüllen sind und zu denen auch die Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes gehört, rechtswirksam. Die Kaufverträge beinhalten Bauverpflichtungen.

Bei der in den Geltungsbereich einbezogene Teilfläche des Flurstücks 3521 handelt es sich um eine noch gewidmete Bahnfläche, die von der Stadt erworben wird.

Im Plangebiet befanden sich mit Beginn des Verfahrens *öffentlich gewidmete Flächen für Verkehrsanlagen*, für die künftig eine Bebauung vorgesehen ist.

Im südlichen Teilbereich waren die Freitreppe zwischen dem Ernst-Kamieth-Platz und der Verbindung Hans-Dietrich-Genscher-Platz / Rondell einschließlich der angrenzenden Grünflächen sowie Teile des Ernst-Kamieth-Platzes und Teile des Stellplatzes des Eisenbahnbundesamtes Bestandteil der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen.

Nach § 8 des Straßengesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 6. Juli 1993 (StrG LSA) kann der Träger der Straßenbaulast die Einziehung von Straßen bei zwei Tatbeständen verfügen, wenn sie ihre Verkehrsbedeutung verloren haben oder überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls vorliegen.

Der Beschluss zur Einziehung der Freitreppe vom Riebeckplatz zum Ernst-Kamieth-Platz im südlichen Quadranten nach § 8 Abs. 2 StrG LSA wurden im Stadtrat am 29. Januar 2020 gefasst. Die Einziehung der Flächen wurde folgendermaßen begründet:

Die Treppe verbindet die höher gelegene öffentliche Verkehrsanlage Busbahnhof Ernst-Kamieth-Platz mit dem öffentlichen Verbindungsweg zwischen Riebeckplatz und Hans-Dietrich-Genscher-Platz. Sie hat eine Verteilerfunktion zwischen Innenstadt und Busbahnhof.

Die bestehende Treppe weist erhebliche Mängel auf. Sie soll durch eine öffentlich nutzbare Treppenanlage innerhalb eines geplanten Hotel- und Bürokomplexes ersetzt werden. Dies führt zu einer objektiv deutlichen Verbesserung der Nutzung der Allgemeinheit durch eine mangelfreie Neuerrichtung (Steigungen, Geländer-Anordnung, taktile Wahrnehmung). Die geplante Verschiebung der Treppenanlage nach Osten ist mit Blick auf die Funktion im Wegenetz gleichwertig zur derzeitigen Anordnung.

Die Sicherung der öffentlichen Nutzung und der Verbindung zum Busbahnhof erfolgt über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) zu Gunsten der Stadt Halle (Saale).

Die Umgestaltungen der Flächen im Bebauungsplangebiet entsprechen den Planungen zur Entwicklung des Riebeckplatzes als bedeutenden Eingangsbereich in die Innenstadt und stehen im öffentlichen Interesse, da sich die Situation für die Allgemeinheit durch die Einziehung und Umgestaltung (Bebauung) der betroffenen Flächen objektiv verbessern wird und für entfallende bzw. zu ändernde öffentliche Verkehrsanlagen mindestens gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Die Voraussetzung für eine Einziehung der Freitreppe am Ernst-Kamieth-Platz aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohles ist erfüllt und die Treppe kann gemäß § 8 StrG LSA eingezogen werden.

Die Absicht der Einziehung wurde am 12. März 2020 öffentlich bekannt gemacht (Amtsblatt 5/2020). Innerhalb des Zeitraums von drei Monaten wurden keine Einwände vorgebracht. Die Einziehung wurde mit der Bekanntmachung vom 23.07.2020, veröffentlicht am 28.08.2020 im Amtsblatt der Stadt vollzogen.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet unterliegt derzeit insgesamt einer verkehrlichen Nutzung. Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

Die Delitzscher Straße steigt zwischen der Unterführung durch die Eisenbahnbrücke im Osten und dem Kreisverkehr im Westen um ca. 4 m an und wird beidseitig durch auslaufende Böschungen begrenzt.

Im südlichen Teilbereich befinden sich auf der untersten Ebene des Kreisverkehrs zunächst Straßenbahngleise. Parallel dazu verläuft ein Gehweg, dessen Nutzung auch für den Radverkehr gestattet ist, der die Verbindung zwischen dem Bahnhofsvorplatz (Hans-Dietrich-Genschler-Platz) und dem Rondell/ Riebeckplatz herstellt. An diese Ebene schließt sich eine Hanggrünfläche an, die den Höhenunterschied zwischen dem Fußgängerbereich und dem Busbahnhof von ca. 6 m ausgleicht. An der westlichen Grenze befindet sich eine Treppenanlage. Eine Stützmauer begrenzt das Gebiet. Östlich verläuft parallel zu den nach Süden abzweigenden Straßenbahngleisen eine Rampe zum Westeingang des Hauptbahnhofs.

Das Plangebiet wird insgesamt durch unterirdischen Leitungsbestand verschiedener Versorgungsträger genutzt. Von übergeordneter, stadtteilverbindender Bedeutung ist im südlichen Teilbereich insbesondere eine Trinkwasserringleitung (vgl. Pkt. 5.4).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur** vorhanden.

Angrenzende Nutzung/Bebauung

Die im Umfeld des Riebeckplatzes befindlichen Nutzungen sind vielfältig. So sind neben Standorten der Verwaltung, Hotels, Handel, Produktion und Handwerk auch Wohnnutzungen anzutreffen.

Im Südosten grenzt das Eisenbahnbundesamt (EBA) (4-geschossig mit Flachdach, OK 125,60 m ü. NHN) unmittelbar an das Plangebiet an. Der Hauptzugang im Westen ist dem Busbahnhof zugewandt, nördlich befinden sich Mitarbeiterstellplätze. Östlich des Gebäudes grenzt die Haltestelle der Straßenbahn Richtung Süden sowie ein Zugang zu den S-Bahn-Gleisen an.

Daran schließt sich der Westausgang des Hauptbahnhofs mit eingeschossigen Baukörpern (OK 121,14 m ü. NHN) an. Der Hauptbahnhof selbst (OK 126,75 m Eingangshalle bzw. 3-geschossig mit 127,03 m ü. NHN) bildet mit den umfänglichen Gleisanlagen den östlichen Abschluss.

Das südlich angrenzende Viertel wird durch eine gemischte Nutzung geprägt. Wohnnutzungen befinden sich überwiegend in 8- und 11-geschossige Plattenbauten (OK bis 145,69 m ü. NHN) sowie in Gebäuden aus der Gründerzeit (OK bis 135,32 m ü. NHN). Die Ernst-Kamieth-Straße wird zudem von historischen Verwaltungsgebäuden begrenzt. Zudem sind Bildungseinrichtungen, ein Wohnheim und Büroflächen anzuführen. Im weiteren Verlauf sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans 174.1 befindet sich derzeit ein Parkplatz mit ca. 200 Stellplätzen, im Norden und Westen grenzen 8-geschossige riegelförmige Verwaltungsbauten an.

Die Ecke Dorotheenstraße/Leipziger Straße wird durch die kürzlich errichteten Bauten eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Hotels mit 10 Geschossen geprägt. Sie begrenzen den Zugang zur Leipziger Straße mit ihrer Gründerzeitbebauung, die als Fußgängerzone bis zum Markt führt und über einen dichten Einzelhandelsbesatz verfügt.

Das Landesinstitut für Schulqualität und Lehrerbildung *Sachsen-Anhalt (LISA)* mit 9 Geschossen bildet den Abschluss der Bebauung zwischen Leipziger Straße und Franckestraße, an die sich im Süden 8- bzw. 11-geschossige Wohnblöcke mit einer rückwärtigen Kita anschließen. Der Standort des ehem. Hotels Maritim (Leerstand) als 11-geschossige Scheibe mit unterlagerndem Flachbau begrenzt die Einmündung der Merseburger Straße bzw. den Platz im Südwesten.

Die Bebauung im Umfeld ist überwiegend einer geschlossenen Bauweise (auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet) zuzuordnen. Einzelgebäude weisen Baulängen mit deutlich über 50 m auf. In Teilen ist eine vollständige Überbauung / Versiegelung der Grundstücke (GRZ 1,0) zu verzeichnen.

Die gründerzeitlichen Quartiere werden straßenbegleitend von durchgängigen Baulinien begrenzt, an denen sich die jüngere Bebauung orientiert.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Der Riebeckplatz stellt mit der Kreuzung von drei Bundesstraßen den bedeutendsten Verkehrsknoten der Stadt Halle (Saale) dar. Unmittelbar westlich angrenzend treffen die Bundesstraßen 80 (Franckestraße), 6 (Volkmannstraße/Magdeburger Straße) und 91 (Merseburger Straße) aufeinander. Ergänzend zum Kreisverkehr stellt die Hochstraße eine direkte Verbindung in Nord-Süd-Richtung her.

Von Osten kommend mündet die Delitzscher Straße (L 165) in den Kreisverkehr. Sie ist in einem Teilabschnitt Bestandteil des Plangebietes.

Das südliche Areal verfügt derzeit über keine geeignete Anbindung für den MIV. Der Busbahnhof angrenzend ist sowohl über eine separate Fahrspur aus dem Kreisverkehr als auch eine Rechtsabbiegespur von der Merseburger Straße aus erschlossen, die durch eine Verkehrsinsel getrennt sind. Eine Erweiterung auf andere Verkehre wird von den Behörden zur Sicherung des Betriebsablaufes abgelehnt. Eine Ausnahme stellt derzeit die Zufahrt zum Eisenbahnbundesamt dar.

Durch die neu geschaffene Linksabbiegemöglichkeit von der nördlichen Merseburger Straße (unmittelbar vom Riebeckplatz kommend) in die Rudolf-Ernst-Weise-Straße ist eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit der Ernst-Kamieth-Straße/ HBF vom Riebeckplatz aus gegeben.

5.3.2 Fuß- und Radwege

Der Riebeckplatz wird von den Einwohnern der Stadt, des Umlands sowie Bahnreisenden entsprechend hoch frequentiert. Mit der vollständigen Umgestaltung des Riebeckplatzes zwischen 2002 und 2006 konnten auch die Bedingungen für den nicht-motorisierten Verkehr auf der unteren Ebene deutlich verbessert werden.

Fußgänger

Das Plangebiet wird im südlichen Teilbereich von dem Fußgängerbereich zwischen dem Hans-Dietrich-Genscher-Platz (Bahnhofsvorplatz) und dem Rondell unterhalb des Kreisverkehrs gequert, der auch von Radfahrenden und gleichzeitig als Aufenthaltsbereich genutzt wird. Er führt weiter über die Leipziger Straße zur Innenstadt. Eine breite Freitreppe stellt die Verbindung Richtung Busbahnhof und Westzugang zum Bahnhof her, auf deren ca. 6 m höher gelegenen Ebene sich ebenfalls ein Aufenthaltsbereich befindet. Eine Verbindung für mobilitätseingeschränkte Menschen erfolgt zwischen den Gleisen der Straßenbahn und des DB-Bahnsteigs 1.

Die fußläufige Anbindung der nördlich der Delitzscher Straße gelegenen Parkplätze erfolgt derzeit über eine Lichtsignalanlage im Bereich des Bahnhofsvorplatzes.

Radverkehr

Auch für den Radverkehr stellt der Riebeckplatz einen wichtigen Knotenpunkt in der Nord-Süd- und Ost-West-Richtung dar. Er verläuft in weiten Teilen auf der untersten Ebene des Platzes.

Ein straßenbegleitender Zweirichtungsradweg führt von der Merseburger Straße/Einmündung Ernst-Kamieth-Straße zur Delitzscher Straße. Er befindet sich anteilig innerhalb des südlichen Plangebietes.

Nördlich an die Delitzscher Straße schließt sich ein getrennter Geh- und Radweg an, der um den Kreisel bis zur Magdeburger Straße und dort weiter Richtung Norden führt.

Fahrradstellplätze befinden sich in Form von Anlehnbügeln in der Eisenbahnunterführung, im östlichen Bereich des Bahnhofsvorplatzes sowie im Bereich des Bahnsteigs 1 am Westeingang des Hauptbahnhofs. Der Bedarf insbesondere für Pendler kann derzeit bei Weitem nicht gedeckt werden.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Nördlich der Delitzscher Straße befindet sich der bereits erwähnte öffentliche Parkplatz mit 194 Pkw-Stellplätzen und 13 Bereitstellungsplätzen für Busse.

Weitere Stellplatzanlagen im Umfeld befinden sich u. a. auf dem Hans-Dietrich-Genmscher-Platz und an der Ernst-Kamieth-Straße sowie nördlich des Eisenbahnbundesamtes. Ein weiterer öffentlicher Stellplatz vor dem im Norden gelegenen Bürogebäude hat 105 Stellplätze.

5.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Umfeld des Hauptbahnhofs. Die Bedeutung des Hauptbahnhofs als zentralem Fernverkehrsknotenpunkt hat sich mit Inbetriebnahme der ICE-Sprinter-Strecke München – Berlin und weiterer auch transnationaler Verbindungen (z.B. Halle (Saale) - Wien) sowie überregionaler und regionaler Verbindungen verstärkt. Die S-Bahn Mitteldeutschland bietet vom Hauptbahnhof Halle direkte Verbindungen nach Leipzig, Zwickau, Bitterfeld, Altenburg und Dessau-Roßlau. Weitere Verbindungen sind in Planung.

Straßenbahn

Das Plangebiet wird vom überwiegenden Teil der Straßenbahnlinien (Tag: Linien 2, 4, 5, 7, 9, 10 und 12; Nacht: Linien 2, 7 und 91) der Halleschen Verkehrs AG (HAVAG) berührt, die unmittelbar angrenzend die Haltestellen Riebeckplatz und Hauptbahnhof bedienen. Letztere stellt einen zentralen Umsteigepunkt für den öffentlichen Personenverkehr im Stadtgebiet dar. Hier treffen die Linien zur Anbindung verschiedener Stadtteile bis hin zur Überlandlinie nach Merseburg/Bad Dürrenberg aufeinander. Der Straßenbahnverkehr verläuft weitgehend unabhängig vom Straßenverkehr über die unterste Ebene des Platzes bzw. nach Süden ansteigend zum Ernst-Kamieth-Platz.

Richtung Osten unter der Eisenbahnbrücke befinden sich unmittelbar angrenzend in den beiden nördlichen Brückenfeldern Haltestellen in beide Richtungen; Richtung Süden liegen sie zwischen EBA und Bahnhof. Sie sind über eine Rampe parallel zu den Gleisen verbunden. Während die Gleisanlagen in Ost-West-Richtung gepflastert und so für zu Fuß Gehende nutzbar sind, sind sie Richtung Süden ansteigend in Schotterrasen verlegt.

Bestandteil des Stadtbahnprogramms Halle, Stufe 2, ist die Zwischenendstelle Hauptbahnhof (Vorhaben 24). Durch den Bau eines Aufstellgleises soll die Vorbeifahrt durchgehender Linien an haltenden, die Fahrtrichtung wechselnden Straßenbahnzügen ermöglicht werden [23].

Das neue Aufstellgleis soll im 2. Brückenfeld (Durchgang) mit Abzweig im Bogen des Bestandsgleises zur Ernst-Kamieth-Straße bei Kreuzung des Gegengleises eingeordnet werden. Dem Aufstellgleis ist ein neuer Bahnsteig in der Eisenbahnunterführung zugeordnet. Dazu liegt die Entwurfsplanung vor.

Als Ersatz für die entfallenden 30 Anlehnbügel für Fahrräder sind Flächen herzurichten und auszustatten.

Die Planung für das Gleis wird, soweit sie im Geltungsbereich liegt, in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des geplanten Fahrradparkhauses soll auch Ersatz für die entfallenden Fahrradstellplätze geschaffen werden.

Aufgrund der geplanten Bebauung im Bereich der Böschung und der neuen Straßenbahn-Zwischenendstelle im mittleren Brückenfeld (2) erfolgte eine Prüfung der erforderlichen Sichtbeziehungen für Rad Fahrende nach den maßgeblichen Regelwerken und unter Annahme einer max. Geschwindigkeit von 20 km/h.

Die Prüfung ergab, dass die geplante Hochbaumaßnahme (mit einem Rücksprung in den beiden unteren Geschossen) die erforderlichen Sichtfelder nicht negativ beeinflusst. Jedoch dürfen weitere Anbauten am Gebäude – wie Freitreppen - nicht in die erforderlichen Sichtfelder bis 20 km/h hineinragen. Die Blickbeziehung vom Punkt der Gleisquerung des derzeitigen Radweges sollte dauerhaft bis in die Haltestelle am Ernst-Kamieth-Platz ermöglicht werden.

Unabhängig von der Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten werden durch die Einengung der nutzbaren Fläche die zu Fuß Gehenden von der bisherigen Hauptlaufrichtung zum Brückenfeld 1 abgelenkt in Richtung Brückenfeld 2, welches durch den Neubau der Zwischenendstelle Hauptbahnhof eingeschränkt wird.

Unter Berücksichtigung der Hauptlaufrichtung der Fußgänger erfolgte mit dem Entwurf eine leichte Drehung des geplanten Gebäudes.

Busverkehr

Der Zentrale Busbahnhof (ZOB) der Stadt mit städtischen, regionalen und überregionalen Buslinien grenzt unmittelbar an. Er wurde 2010 nach einer Komplettsanierung wieder in Betrieb genommen und verfügt über sieben Bussteige. Eine weitere Haltestelle parallel zur Merseburger Straße wird von Fernbussen angefahren.

Die Zufahrt erfolgt über eine gesonderte Spur aus dem Kreisverkehr heraus, die Ausfahrt im Süden über die Anbindung der Ernst-Kamieth-Straße an die Merseburger Straße bzw. den Riebeckplatz. Eine direkte Ausfahrt in den Riebeckplatz (Kreisverkehr) besteht nicht. Eine weitere Ausfahrt erfolgt über die Ernst-Kamieth-Straße/Maybachstraße/Rudolf-Ernst-Weise-Straße in alle Richtungen.

Dem ZOB zugeordnet sind 13 Bereitstellplätze für Busse samt Aufenthalts- und Toiletten-Container im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 174.1.

Unmittelbar angrenzend befinden sich der Westeingang zum Hauptbahnhof sowie der direkte Zugang zum Bahnsteig 1 (S-Bahn).

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Die Delitzscher Straße stellt im Bereich der Eisenbahnüberführungen ein „Nadelöhr“ für verschiedene städtische Hauptversorgungsleitungen dar. Von da verlaufen sie teils quer über die bisher nicht bebauten Flächen des Plangebietes insgesamt, so dass zur Umsetzung der geplanten Vorhaben Umverlegungen erforderlich werden. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird dafür ein koordinierter Leitungsplan erarbeitet.

Grundsätzlich ist eine Ver- und Entsorgung mit allen Medien gewährleistet bzw. ergänzend möglich. Die folgenden Angaben zum Leitungsbestand wurden den Stellungnahmen der Versorgungsträger entnommen. Seitens der Stadt laufen begleitend Abstimmungen zu erforderlichen Umverlegungen, die insbesondere den nördlichen Teilbereich betreffen. Die folgenden

Ausführungen wurden im Wesentlichen auf den hier betrachteten südlichen Teilbereich reduziert.

Hinsichtlich der Planung zu den einzelnen Medien wird auf die Ausführungen unter Punkt 7.5 zur Ver- und Entsorgung verwiesen.

Trink- und Löschwasser

Über den gesamten Riebeckplatz verläuft innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eine **Trinkwasserversorgungsleitung** von überörtlicher Bedeutung. Die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft (HWS) weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass auch bei einer Entwicklung von öffentlichen Verkehrsflächen die Nutzungsrechte der HWS gemäß Konzessionsvertrag weiter bestehen bleiben. Ziel ist es, Leitungen und Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten und technische Lösungen zu finden, die im Einklang mit der geplanten Bebauung stehen.

Im hier betrachteten südliche Teilbereich wird die Ringleitung (DN 600) aus der Hauptrichtung Ost (Delitzscher Straße) gespeist. Sie quert das Baufeld in Nord-Süd-Richtung und schwenkt südlich der Freitreppe nach Westen ab, ein Abzweig (DN 250) führt Richtung Ernst-Kamieth-Straße.

Darüber hinaus befinden sich südlich der Delitzscher Straße noch Bauwerke des stillgelegten Altbestandes, die nicht vollständig zurückgebaut wurden.

Die erforderliche **Löschwasserleistung** liegt an. Für die Bereitstellung von Löschwasser in der geforderten Höhe von 192 m³/h sind weitere Hydranten entlang der Hauptleitungen anzuordnen und/oder die vorhandenen Standorte auf Freistromhydranten umzurüsten.

Schmutzwasserentsorgung

In der Delitzscher Straße verläuft ein Haupt-Abwasserkanal (1000/1500 Ei-Profil), der nach Westen hin abfällt.

Das Baufeld ist durch weitere Kanäle im öffentlichen Raum erschlossen, an die angebunden werden kann.

Im Südosten verläuft ein Mischwasserkanal DN 300 / DN 400 parallel zur Bahn im östlichen Randbereich. Um einen Lasteneintrag zu verhindern, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu planen und abzustimmen. Aus Sicht der Leistungsfähigkeit steht für eine Erschließung jeder Mischwasserkanal im umliegenden Bereich des Quadranten (nach einer ggf. notwendigen Umverlegung) zur Verfügung.

Der jeweilige Anschlusspunkt ist im Rahmen der Planung der inneren Erschließung abzustimmen.

Regenwasserentsorgung

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch Kanäle zur Ableitung von Oberflächen- und Regenwasser ebenfalls im öffentlichen Raum erschlossen. Eine gedrosselte Einleitung ist grundsätzlich möglich. Die Einleitmenge wird bei einer Häufigkeit von $n > 0,2 \text{ a}^{-1}$ mit 29 l/s angegeben. Dafür steht der Mischwasserkanal auf der Westseite des Baufeldes (ggf. nach einer notwendigen Umverlegung) zur Verfügung.

Eine höhere Einleitmenge könnte erst nach massivem Neubau der Vorflut genehmigt werden.

Energieversorgung

Strom

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Strom- und infrastruktureller Anlagenbestand der Energieversorgung Halle Netz GmbH (Netz Halle).

Grundsätzlich ist der Leitungsbestand gemäß Weisung NA-44 "Schutz von Versorgungsleitungen der Energieversorgung Halle Netz GmbH" zu schützen.

Im südlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 15 kV-Mittelspannungsleitung (MS 4582). Für diese sowie für Kommunikations-Leitungen ist ein seitlicher Mindestabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Für die vertikale Lage aller Leitungen gilt ein Mindestabstand von 1,0 m. Bei Bepflanzungen ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Eine Überbauung ist grundsätzlich nicht erlaubt.

Derzeit bestehen keine Planungen zu einem eigenen Netzausbau. Grundsätzlich besteht für das Areal die Versorgung mit Elektroenergie. Hierfür sind Netzerweiterungen erforderlich. Die Umverlegung des Leitungsbestandes ist bei der Energieversorgung Halle Netz GmbH schriftlich anzuzeigen und zu beauftragen.

Gas

Verschiedene Gashoch- und Niederdruckleitung (einschließlich einer außer Betrieb genommenen DN 200) verlaufen unabhängig voneinander aus der Delitzscher Straße kommend Richtung Norden. Der südliche Teil des Plangebietes wird lediglich von einer Gasniederdruckleitung DN 200 PE im Randbereich der Delitzscher Straße tangiert. Darüber hinaus befindet sich hier noch außer Betrieb genommener Leitungsbestand, der zurückgebaut werden kann.

Planungen zu Netzbaumaßnahmen bestehen nicht. Grundsätzlich ist der Leitungsbestand gemäß Weisung NA-44 "Schutz von Versorgungsleitungen der Energieversorgung Halle Netz GmbH" zu schützen. Die Umverlegung des Leitungsbestandes ist bei der Energieversorgung Halle Netz GmbH schriftlich zu beauftragen.

Fernwärme

Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen zur Fernwärmeversorgung vorhanden. Eine Versorgung ist durch Netzausbau/Netzerweiterungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich. Für die gegebenenfalls mit Fernwärme zu versorgenden Gebäude ist das Anmeldeverfahren der Energieversorgung Halle Netz GmbH einzuhalten.

Beleuchtung

Entlang der öffentlichen Wege insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich eine Vielzahl städtischer Beleuchtungsanlagen.

Zu Beleuchtungskabeln sind Mindestabstände von 0,5 m einzuhalten, sie dürfen nicht überbaut und nur im rechten Winkel gequert werden. Die Standfestigkeit der Masten ist zu gewährleisten. Bei der Neupflanzung von Straßenbäumen ist das Baumwachstum hinsichtlich der Abstände zu den vorhandenen Lichtmasten zu berücksichtigen.

Bei notwendigen Änderungen an den bestehenden Anlagen sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Energieversorgung Halle Netz GmbH erforderlich. Das trifft auch für geplante Straßen mit öffentlicher Beleuchtung zu.

Telekommunikation

Im Plangebiet verläuft eine unterirdisch Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler Bedeutung. Die Rohrtrasse tangiert die Flächen unmittelbar nördlich der Delitzscher Straße und quert den südlichen Teil des Plangebietes Richtung Ernst-Kamieth-Straße/Kirchnerstraße. Das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant.

Weiter wird darauf verwiesen, dass Telekommunikationslinien in einer Tiefe von 0,4 bis 1,5 Meter verlegt sind, ggf. auch geringer. Die Leitungen sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Werden Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich, ist die Telekom Deutschland GmbH rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Darüber hinaus befinden sich Telekommunikationsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM) im Plangebiet. Sie queren den südlichen Teilbereich in Nord-Süd-Richtung. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Änderung oder Erweiterung sind aus heutiger Sicht nicht geplant.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Generell sollte so geplant werden, dass keine Umverlegungen erforderlich werden. Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen sind frühzeitig zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

5.5 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Naturräumlich ist das Plangebiet dem östlichen Harzvorland zuzuordnen. Im Stadtgebiet von Halle befindet sich das Plangebiet südlich der Halleschen Marktplatzverwerfung auf der ebenen Peißener Platte.

Hinsichtlich der Landschaftsgliederung wird das Plangebiet aufgrund seiner Überprägung den Stadtlandschaften zugeordnet [18]. In den Stadtlandschaften spielen natürliche Grundlagen keine Rolle mehr. Die Bedingungen und das Zusammenwirken der ökologischen Faktoren wurden im Laufe der Stadtgeschichte durch technische Eingriffe beeinflusst, überprägt und völlig umgewandelt.

5.5.2 Pflanzen

Der größte Flächenanteil des Plangebietes ist vollversiegelt. Nur wenige begrünte Flächen gliedern das Plangebiet im Bestand. Der Böschungsbereich nördlich des Busbahnhofs ist mit einem Scherrasen begrünt. Im Südosten der Flächen stehen Großbäume. Die Fläche zwischen den Straßenbahngleisen und der Delitzscher Straße ist ebenfalls mit Scherrasen ausgebildet, der teilweise durch Säuleneichen überstellt ist.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Baumbestand ist überwiegend gemäß Baumschutzverordnung [20] geschützt.

Weitere Ausführungen sind Pkt. 2.1.1 im Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

5.5.3 Tiere

Das Plangebiet weist für Tiere aufgrund der intensiven, insbesondere verkehrlichen Nutzung keine Lebensraumeignung auf. Die Ergebnisse der faunistischen Sonderuntersuchung sind Pkt. 2.1.1 im Umweltbericht (Teil II der Begründung) zu entnehmen.

5.5.4 Klima/ Luft

Klimabestimmend ist für das Gebiet die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet stark stadtklimatisch überprägt. Es stellt eine Teilfläche des Riebeckplatzes dar, für den von einer hohen lufthygienischen Kurz- und Dauerbelastung auszugehen. Zum einen ist die Feinstaubbelastung relativ hoch, zum anderen ist aufgrund einer fehlenden Durchgrünung von einer Wärmeinselausbildung auszugehen ist.

Die östlich des Plangebietes gelegenen Gleisanlagen stellen aufgrund des geringen Strömungswiderstandes lokale Luftleitbahnen mit geringer Vorbelastung dar [21]. Im Hinblick auf Auswirkungen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein können, ist ein Klimagutachten erstellt worden. Erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse sind nicht zu erwarten. Sehr lokal kann es jedoch zu relevanten Beeinflussungen der mittleren Durchlüftungsverhältnisse kommen.

Die Ergebnisse sind in die Umweltprüfung (Teil II der Begründung) eingestellt worden.

5.5.5 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt etwa 20 m innerhalb des tertiären Grundwasserkomplexes mit Buntsandstein und im nördlichen Teil mit Rotliegenden als grundwasserleitendes hydrogeologisches Festgestein.

Es gibt weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet und in dessen Umgebung. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

5.5.6 Topographie

Die Topographie des Riebeckplatzes wird heute durch die Verkehrsanlagen bestimmt, die auf drei Ebenen verlaufen. Die untere Ebene liegt im Bereich des Hauptzugangs zum Bahnhof im Osten und der Einmündung der Leipziger Straße im Westen bei ca. 105 m ü. NHN. Ihre Verbindung erreicht am Rondell (103,50 m ü. NHN) unterhalb des Kreisverkehrs den tiefsten Punkt. Die mittlere Ebene für den MIV liegt bei ca. 109 m. Zudem wird der Platz durch eine Hochstraße gequert.

Der Busbahnhof im Süden des Platzes befindet sich in Höhe des Westausgangs des Hauptbahnhofs sowie der Ernst-Kamieth-Straße bei ca. 110 m ü. NHN.

Das führt insbesondere im Süden des Plangebiets zu einem bewegten Gelände mit teils steilen Böschungen und Stützmauern.

Innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich daraus folgende Höhen:

Die Delitzscher Straße steigt von der Eisenbahnunterführung im Osten bei ca. 104,80 m ü. NHN bis zum Kreisverkehr am westlichen Rand des Plangebietes auf ca. 109,00 m ü. NHN an.

Von da fällt das Gelände über eine steile Böschung auf ca. 103,50 m ü. NHN ab und steigt bis zum südlichen Rand des Plangebiets (Busbahnhof) wieder auf ca. 110 m ü. NHN an.

5.5.7 Boden, Baugrund und Altlasten

Der Boden des Plangebietes ist aufgrund von vorangegangenen Bautätigkeiten vollständig anthropogen überprägt. Gemäß der Bodenkarte von Halle und Umgebung [17] handelt es sich um Siedlungsböden über Geschiebelehm und -mergel mit stark bis sehr stark versiegelter Oberfläche.

Für den Bereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächen im Archiv der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) erfasst:

Merseburger Str. 1 (Gummi-Asbest-Verarbeitung / Pharmazie-Unternehmen)

Der Altlastverdacht hat sich nicht bestätigt bzw. wurde ausgeräumt. Eine Archivierung erfolgt zur Vermeidung der Neuerfassung auf Grund desselben Sachverhaltes gemäß § 9 BodSchAG LSA.

5.5.8 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Verkehrsstrassen und hier insbesondere die Hochstraße sowie die Eisenbahnbrücke geprägt. Diese verlaufen zwar außerhalb des Plangebietes, wirken aber aufgrund der Höhen als Sichtbarrieren.

Der südlich der Delitzscher Straße gelegene Teil wird von den hochaufragenden Gebäuden (Eisenbahnbundesamt, Wohnhäuser, und ehemaliges Maritim-Hotel) dominiert.

Der gegenwärtige Erholungswert des Gebietes ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen sehr gering. Es weist nur sehr untergeordnet eine Aufenthaltsqualität auf.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

5.6.1 Schallbelastungen

Am Standort ist bereits eine erhebliche Vorbelastung zu verzeichnen, die hauptsächlich auf das hohe Verkehrsaufkommen der unmittelbar angrenzenden Verkehrsnetze (Knotenpunkt der Hauptverkehrsstraßen, Stadtbahn sowie DB-Knoten) zurückzuführen ist.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174.1 wurde ein Lärmtechnisches Gutachten erarbeitet. Darin werden sowohl die auf die geplanten Vorhaben aus dem Umfeld einwirkenden Belastungen als auch die von den Vorhaben ausgehenden Emissionen auf die angrenzend bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen betrachtet. Im Ergebnis werden Festsetzungsvorschläge für Schallschutzmaßnahmen formuliert, die im Rechtsplan Berücksichtigung finden.

5.6.2 Sonstige Belastungen

Der § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) führt aus, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (sog. SEVESO-III Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich zu vermeiden sind.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Achtungsabstand von Betrieben bzw. Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

6. Planungskonzept/Vorhabenbeschreibung

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit der Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, derzeit untergenutzte und durch Verkehrsanlagen dominierte Flächen in exponierter Lage einer neuen Nutzung zuzuführen. Mit der Bebauung wird eine urbane Verdichtung und neue Raumqualität angestrebt, die im Kontext zur Entwicklung des gesamten Areals steht. Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere das auf dem Leitbild für den Riebeckplatz aufbauende Strukturkonzept zu beachten.

Im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6, Nr. 4, 5 und 8 BauGB werden im Teilraum Südost insbesondere folgende Entwicklungen angestrebt:

- die Entwicklung des Teilraums Südost des Riebeckplatzes unter Berücksichtigung eines weitgehend urbanen und innerstädtischen Nutzungsspektrums zu betreiben, dabei sind hinsichtlich Einzelhandel und Wohnen die vorliegenden Konzeptionen bzw. Einschränkungen durch Schallimmissionen zu beachten;
- über das Vorhaben das städtebauliche Umfeld aufzuwerten;
- nachgefragte Flächen für Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Hotel- und Konferenzflächen in zentraler und sehr gut mit ÖPNV angebundener integrierter innerstädtischer Lage zu schaffen;
- die notwendigen Stellplätze (ruhender Verkehr, PKW und Fahrrad) zu schaffen und weitgehend in das Innere von Baukörpern zu verlagern;

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung werden insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt

- Eine Höhendominante festzulegen, die im südlichen Teil bei ca. 70 m liegt;
- Raumkanten am Riebeckplatz auszubilden, welche die Freiräume und Gebäudestrukturen in geeigneter qualitativer und quantitativer Weise definieren;
- das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baufelder zu definieren, die der jeweilig geplanten Nutzungsart angemessen sind und gegebenenfalls alternative Nutzungsformen zulassen.

Wie die städtebaulichen Ziele planerisch umgesetzt werden, ist im Wesentlichen den Ausführungen unter Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Für das Plangebiet werden folgende Ziele verfolgt:

- den Ausgleich für die hohe Versiegelung im Plangebiet soweit möglich durch eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen und durch Fassaden- und/oder Dachbegrünungen zu erreichen;
- die Grünräume zueinander in Bezug zu stellen;
- die Aufenthaltsqualität der Platz- und Freiräume so zu gestalten, dass ein Mehrwert zur IST-Situation erreicht werden kann
- den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich, der nicht im Plangebiet erfolgen kann, an anderer Stelle im Stadtgebiet nachzuweisen.

An alle Planungen wird ein hoher gestalterischer Anspruch gestellt. In diesem Zusammenhang wird auf den zwischenzeitlich schon durchgeführten Wettbewerb zu den Teilleistungen Dachbegrünung sowie Gestaltung der Außenanlagen für den südlichen Bereich verwiesen.

6.3 Verkehrskonzept/Erschließung

Verkehrskonzept

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 174.1 südlicher Teilbereich werden folgende verkehrliche Ziele verfolgt:

Entwicklungsbedarf im Bereich Riebeckplatz gibt es insbesondere hinsichtlich der Fuß- und Radwegebeziehungen. Das betrifft vor allem die Verbindung der einzelnen Teilräume untereinander, da die für einen Teilraum bspw. notwendigen Stellplätze in einem anderen Teilraum nachgewiesen werden müssen und hierfür eine fußläufige Verbindung benötigt wird. Es wird daher das Ziel verfolgt,

- zusätzliche Wegeanbindungen der Teilräume Nord-Ost (bzw. nördlicher Teilbereich) und Süd-Ost (hier konkret betrachteter südlicher Teilbereich) untereinander zu schaffen;
- ein öffentliches Fahrradparkhaus im Teilraum Südost zu etablieren, welches über eine ausreichende Anzahl an Stellflächen verfügt.

Bezüglich des Kfz-Parkraums besteht das Ziel darin, die für die Vorhaben notwendigen Stellplätze soweit möglich innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkonzeptes erfolgte die detaillierte Betrachtung der verschiedenen Möglichkeiten zur Verbindung der Teilräume untereinander für den Fuß- und Radverkehr über Tunnel, Brücken oder Lichtsignalanlagen. Vor- und Nachteile der einzelnen Lösungen wurden untersucht und als Ziel im Strukturkonzept eine Verbindung auf der Ebene des jetzigen Kreisverkehrs unter Nutzung der in der Einmündung Riebeckplatz/Delitzscher Straße vorhandenen Verkehrsinsel formuliert (vgl. Pkt. 7.3.3).

Verkehrstechnische Untersuchungen

In dem die Aufstellung des Bebauungsplans begleitenden Verkehrsgutachten [29] wurde zunächst die Leistungsfähigkeit der Anbindungen des Plangebietes Nr. 174.1 an das öffentliche Straßennetz sowie der angrenzenden Knotenpunkte untersucht. Hinsichtlich der inneren und äußeren Erschließung der Teilgebiete wurden weiterhin vereinfachte Lösungsmöglichkeiten zur Verkehrsführung und -organisation aufgezeigt.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsprüfungen zeigen, dass der Riebeckplatz in seiner derzeitigen Gestaltungs- und Signalisierungsform trotz guter Auslastung noch über die Kapazitäten zur Aufnahme des im Plangebiet induzierten Verkehrs verfügt.

Die für die neue Geh- und Radwegverbindung über die Zu- und Abfahrt Delitzscher Straße erforderlichen Signalquerschnitte lassen sich gut in das bestehende Steuerungsprinzip integrieren. Die Freigabezeitverluste einzelner Signalgruppen haben rechnerisch keinen signifikanten Einfluss auf Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität.

Diese Ergebnisse sind jedoch differenziert zu betrachten, da sich eine Bewertung des Verkehrsablaufs an einer Vielzahl aufeinander folgender Knotenpunkte nicht mit den angewandten, standardisierten Berechnungsmethoden darstellen lässt. Anhand der ermittelten Sättigungsgrade der betrachteten Zufahrten (größtenteils < 0,80) und der logischen Nachvollziehbarkeit koordiniert geschalteter Freigaben wird von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen im Untersuchungsraum ausgegangen.

Für die unsignalisierten Anbindungen des Plangebietes werden zudem Leistungsfähigkeiten mit guter bis sehr guter Verkehrsqualität ausgewiesen. Für das südliche Teilgebiet ist eine neu zu schaffende Anbindung an die Ernst-Kamieth-Straße möglich.

Für die Ergänzung der Geh- und Radwegverbindungen im südlichen Areal zur Schaffung durchgehender Wegebeziehungen wurden drei Varianten untersucht. Die erforderliche Erweiterung des Seitenraums am südöstlichen Segment des Kreisverkehrs sollte vorzugsweise unter Beibehaltung der Anzahl der Kfz-Fahstreifen erfolgen. Empfohlen wird eine Variante mit geringfügig verschwenkten Fahstreifen und je einem fahrbahnbegleitenden Radweg und Gehweg. Das Gutachten empfiehlt für den Fall, dass bauseitig keine Möglichkeit zur Erweiterung des Brückenbauwerks besteht, diese im Bereich des Brückenbauwerks über eine Distanz von etwa 20 m als gemeinsamen Geh-/ (Zweirichtungs-)Radweg von 4,50 m Breite zu führen. Vor dem Hintergrund einer zurückgehenden Kfz-Verkehrsbelastung und der zunehmenden Bedeutung des Fuß- und Radverkehrs ist perspektivisch eine Umgestaltung des Straßenquerschnitts (Wegfall des rechten Fahstreifens) zu Gunsten der Verbreiterung des Geh- und Radwegs denkbar.

Für den nichtmotorisierten Verkehr ist darüber hinaus eine barrierefreie Rad- und Gehwegverbindung entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorzusehen.

Für die neue Erschließung des südlichen Teilbereiches (einschl. der Tiefgarage) wurden im Gutachten verschiedene Möglichkeiten geprüft. Um den Verkehrsablauf nicht zu behindern, sollte der angrenzende ZOB grundsätzlich nicht vom Quell- und Zielverkehr des Plangebietes befahren werden. Die Nutzung des gesonderten Busfahstreifens, der von der südlichen Kreisfahrbahn des Riebeckplatzes abzweigt, wird aus Kapazitäts- und Sicherheitsgründen abgelehnt. Damit kann die geplante Bebauung nur über die südöstliche Ernst-Kamieth-Straße erreicht werden. Durch die neu geschaffene Linksabbiegemöglichkeit von der nördlichen Merseburger Straße (unmittelbar vom Riebeckplatz kommend) in die Rudolf-Ernst-Weise-Straße ist jedoch eine vergleichsweise gute Erreichbarkeit der Ernst-Kamieth-Straße vom Riebeckplatz aus gegeben. Die Erschließung soll zwischen ZOB und EBA eingeordnet werden.

Weitere Inhalte der verkehrstechnischen Untersuchung betreffen ausschließlich den nördlichen Teil des Plangebietes und werden hier nicht weiter angeführt.

Medientechnisches Zielkonzept

Die einzelnen Teilräume des Riebeckplatzes sind unterschiedlich intensiv mit Medientrassen durchzogen, die überwiegend eine überörtliche Bedeutung haben und für die medienseitige Erschließung weiträumiger Bereiche bedeutsam sind.

Ziel der Planung ist es,

- die Versorgungssicherheit des Bestandes nicht zu gefährden,
- die medienseitige Erschließung der einzelnen Baufelder in ausreichender Weise sicherzustellen.

Weiter wurde das Ziel angestrebt, die geplanten Vorhaben mit einem Minimum an Umverlegungen umzusetzen. Dies kann jedoch nur zum Teil erreicht werden.

Im Ergebnis der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Plan zum Leitungsbestand erstellt und mit dem Entwurf noch einmal geprüft.

Die TW-Leitung DN 600 im Süden soll in einem Kollektorgang im Bereich der Freitreppe geführt und in diesem Zusammenhang lagemäßig angepasst werden.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Die vorliegende Planung führt die kontinuierliche Entwicklung zur Stärkung des Riebeckplatzes als bedeutendem Eingangsbereich zur Innenstadt fort und wird damit auch der Bedeutung des Oberzentrums für sein Umland gerecht.

Alternativen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden im Rahmen vorgelagerter Planungen betrachtet. Die Bebauung der östlichen Platzflächen nach den Vorgaben des Leitbildes bzw. Strukturkonzeptes für den Riebeckplatz bedeutet eine erhebliche Aufwertung des Platzes. Die geplante städtebauliche Dominante betont den Stadteingang und ist als Blickfang auch außerhalb von Halle (Saale) zu erkennen. Durch die geplanten Nutzungen Dienstleistung, Hotel, Büro- und Kongressflächen u. a. werden qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.

Die Attraktivität des öffentlichen Raums sowie die gesamte Erschließungssituation können verbessert werden. Besonderer Fokus soll dabei auch auf die Fuß- und Radverbindungen gelegt werden. Darüber hinaus besteht die Absicht, mit Parkhäusern auch für Radfahrer das Stellplatzdefizit um den Hauptbahnhof zu minimieren.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Baurechtschaffung stellt eine städtebauliche Innenentwicklung dar, die dem Flächensparziel der Bundesregierung Rechnung trägt und sich in den Entwicklungszielen der Landes- und Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wiederfindet.

Damit steht die Planung im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Hinsichtlich der Festsetzung eines Baugebietes hat die Kommune aufbauend auf den im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielstellungen und der Bedeutung des Standortes als überregionalem Verknüpfungspunkt und „Eingangsbereich zur Innenstadt“ zunächst die Festsetzung eines Kerngebietes geprüft.

Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete *„vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“*

Aus dem Nutzungsspektrum eines Kerngebiets sind aus Gründen des Immissionsschutzes unmittelbar angrenzend an die Bahnanlagen zunächst allgemein zulässige freie Wohnnutzungen auszuschließen. Für den Einzelhandel ergeben sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt deutliche Beschränkungen. Auch stellt der Standort keine Alternative zur Innenstadt für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Kultur dar. Die Festsetzung eines Kerngebietes wurde daher nicht weiter verfolgt. Die Festsetzung als Mischgebiet oder urbanes Gebiet mit einem maßgeblichen Anteil an Wohnnutzung scheidet ebenfalls aus.

Die geplanten Vorhaben sind darüber hinaus auch in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig, das *„vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.“*

Neben Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern und –plätzen sowie öffentlichen Betrieben, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen benannt. Dabei sind Gewerbebetriebe überwiegend den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten, die am Standort jedoch nicht vorgesehen sind.

Aufgrund der speziellen Typik wird daher eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung *„Zukunftszentrum deutsche Einheit und europäische Transformation, Büro- und Dienstleistungsquartier Riebeckplatz Ost“* getroffen (*vgl. Pkt. 7.2. 1).*

Die Stadt hatte sich im Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für eine Darstellung gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB auf der Grundlage der BauNVO entschieden. Inhaltlich ergeben sich mit der Angebotsplanung keine Änderungen.

7. Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Weiterhin wird auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Höhe der künftigen Bebauung) sowie die Anordnung der Gebäude. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen festgesetzt. Sie sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. der gebotenen Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft notwendig. Sie dienen der Umsetzung des Strukturkonzeptes.

Mit der Teilung der Planung und der vorliegenden Satzungsfassung für den südlichen Teilbereich werden die im erneuten Entwurf getroffenen Festsetzungen inhaltlich vollumfänglich beibehalten und lediglich redaktionell die nicht relevanten Passagen gestrichen und die Nummerierung angepasst. Wo es für das Verständnis erforderlich ist, wird auch weiterhin auf die Gesamtplanung abgestellt.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird zeichnerisch ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Umfasst ist die südlich der Delitzscher Straße gelegenen Fläche mit Ausnahme weiterer Verkehrsflächen.

Als sonstige Sondergebiete können solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

In „Der sachgerechte Bebauungsplan“ von U. Kuschnerus [25] wird dazu ausgeführt:

„Entscheidend für die Wahl und konkrete Ausstattung von SO-Gebieten sind hiernach die konkreten planerischen Zielstellungen der Gemeinde, die sich in bestimmten – so gewollten – Festsetzungen niederschlagen, deren Inhalt in dieser Form nicht durch die Ausweisung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO festgesetzt werden kann.

Unproblematisch ist hiernach, im SO-Gebiet Nutzungsarten in einer Form miteinander zu kombinieren, die mit den Festsetzungen eines klassischen Baugebietstyps nicht erreicht werden kann, wobei allerdings unverträgliche Nutzungen nicht in einem SO-Gebiet zusammengefasst werden können. Gleichmaßen unterliegt es regelmäßig auch keinen Bedenken, wenn einzelne Nutzungsarten gemischt nutzbarer Baugebiete (MD, MI, MK) in einer Weise erfasst werden, die mit der allgemeinen Zweckbestimmung des betreffenden Baugebietstyps nicht mehr vereinbar und damit auch nicht im Wege einer Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO festsetzungsfähig wäre. So kann der Satzungsgeber die Nutzungen eines Baugebietstyps so einengen, dass das SO als „Baugebietsrelikt unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung“ erscheint.

Im Folgenden wird in „Der sachgerechte Bebauungsplan“ beispielhaft neben einem SO „Stellplätze“ auch ein SO „Büro- und Verwaltungsgebäude“ angeführt, wobei in dem Büro- und Verwaltungskomplex zugleich in bestimmten Bereichen die eine oder andere sonstige Nutzung untergebracht werden kann [25].

Im Bebauungsplan Nr. 174.1 eröffnet die Festsetzung eines Sondergebietes die Möglichkeit, die am Standort zulässig zu machenden Nutzungen im Einzelnen aufzuführen und zu bestimmen. Es handelt sich um ein geeignetes Instrument der Stadtentwicklung, mit dem der Lage und Bedeutung des Riebeckplatzes innerhalb des Stadtgefüges entsprochen und das Strukturkonzept für dessen Entwicklung umgesetzt werden kann.

Dazu werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

- TF 1.1 Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Büro- und Dienstleistungsquartier Riebeckplatz Ost“ ist dazu bestimmt, Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für Büros und Dienstleistungen aufzunehmen.*
- TF 1.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind für die unter Nr. 1.1 zugelassenen Nutzungen folgende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig:*
- *Büro und Verwaltung,*
 - *Hotel einschließlich Kongress,*
 - *Schank- und Speisewirtschaften,*
 - *Dienstleistungseinrichtungen,*
 - *Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² je Laden („Convenience-Store“),*
 - *Fahrradparkhaus,*
 - *den Nutzungen innerhalb des Teilgebietes zugeordnete Nebenanlagen.*

Mit der Errichtung des Zukunftszentrums und des Hotels kann den Flächen am Riebeckplatz in unmittelbarer Erreichbarkeit des Hauptbahnhofes und dessen Bedeutung als zentralem Fernverkehrspunkt entsprochen werden. Positive Aspekte ergeben sich zudem für den Tourismus und die Attraktivität für Besucher*innen aus dem In- und Ausland.

Auch die Nutzungen für Büro und Verwaltung profitieren von der zentralen Lage und hervorragenden verkehrlichen Anbindung.

An der innerstädtischen Schnittstelle übergeordneter Netze spielt die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen auch künftig eine wesentliche Rolle. Das betrifft neben dem motorisierten auch den Radverkehr.

Handelseinrichtungen in der Erdgeschosszone sind ebenso wie Dienstleister oder Gaststätten prägend für die neu zu schaffenden bzw. aufzuwertenden städtischen Räume. Auch im Hinblick auf die Anzahl der künftig im Gebiet Beschäftigten und deren Versorgungswünsche werden sie ergänzend in die Festsetzung aufgenommen.

Die Notwendigkeit zur Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt bzw. dessen Fortschreibung (vgl. Pkt 4.2.4).

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Halle.

Grundsätzlich stellen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 400 m² keine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt dar. Hauptziel ist es daher, Einzelhandel oberhalb dieser Geringfügigkeitsschwelle im Stadtgebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch innerhalb des Plangebietes zu unterbinden und so die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Diese Verkaufsflächengrößenordnung stellt einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar.

Die für Einzelhandelsbetriebe formulierte Beschränkung dient daher unmittelbar der Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ins Planungsrecht.

Negative Auswirkungen des Vorhabens für die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere für die Altstadt sind mit der Schaffung von Verkaufsflächen innerhalb der vorgenannten Grenzen nicht zu befürchten. Durch die geplanten und zulässigen Ansiedlungen kann die Attraktivität der zentralen Fußgängerachse zwischen Bahnhof und Innenstadt gestärkt werden.

Auch wenn Einzelhandelsbetriebe derzeit nicht Bestandteil des Vorhabens sind, wird mit der künftigen Entwicklung des Riebeckplatzes auch für den Bereich der Volkmannstraße eine urbane Qualität angestrebt, die wesentlich von einer öffentlichen Nutzung der Erdgeschosszonen profitiert.

Neben den allgemein zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt. Sie unterliegen der Vorbehaltsklausel nach § 15 BauNVO. Danach sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen besondere Belästigungen ausgehen, aber auch, wenn sie besonderen Belästigungen ausgesetzt sind. Die Zulassung einer Ausnahme steht im pflichtgemäßen Ermessen der Baugenehmigungsbehörde. Für die Ausnahme müssen konkrete Gründe gegeben sein, in bestimmten gerechtfertigten Fällen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzulassen. Das betrifft auch eine Wohnnutzung innerhalb des geplanten Büro- und Dienstleistungsquartieres. Dabei muss das Regel-Ausnahmeverhältnis gewahrt bleiben. Die Erteilung der Ausnahme darf nicht dazu dienen, den Plan in seinen Grundzügen zu verändern. Nutzungen sind nicht zulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung dem Baugebiet widersprechen. Art und Umfang der Ausnahme unterliegen der planerischen Gestaltungsmöglichkeit der Gemeinde.

Der Riebeckplatz ist durch erhebliche Emissionen verschiedener Verkehre geprägt, die von mehreren Seiten auf die geplanten Vorhaben einwirken. Jedoch sind bereits im Bestand angrenzend Wohnnutzungen vorhanden und diese Funktion wird auch bei der künftigen Ausgestaltung und Belegung des Platzes eine – wenn auch untergeordnete - Rolle spielen.

Dabei kann den betriebsbezogenen Wohnungen in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für einen bestimmten Personenkreis ein höheres Maß an Belästigungen zugemutet werden als anderen Wohnberechtigten. Sie können daher beispielsweise auch in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Für den geplanten Gebäudekomplex ist diese Nutzungen vorstellbar und wird daher wie folgt zugelassen:

TF 1.5 Ausnahmsweise können in dem Sondergebiet SO 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Insgesamt erlauben die innerhalb des Sondergebietes zugelassenen Nutzungsarten die Umsetzung der ersten für den Riebeckplatz geplanten Vorhaben und bilden darüber hinaus einen angemessenen Gestaltungsspielraum für künftige Planungen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Strukturkonzept und stellen auf eine kompakte Bebauung des Gebietes mit neu zu bildenden städtischen Räumen und Hochpunkten ab.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Einzuzurechnen sind gemäß § 19 Abs. 4

BauNVO auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 1,0 wird der Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO für ein sonstiges Sondergebiet von 0,8 überschritten.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der geplanten Vorhaben und unmittelbar angrenzender Verkehrsflächen, aber auch der auszugleichenden Höhendifferenzen, vorhandener und geplanter unterirdischer Bauwerke und zu ergänzender Wegeverbindungen wird für die Sondergebiete innerhalb des Vorhabengebietes eine GRZ von 1,0 erforderlich.

Die Umweltauswirkungen, die sich aus einer vollständigen Versiegelung ergeben können, wurden im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt und bewertet.

Die hohe bauliche Dichte im Plangebiet wird durch die Begrünung von Dachflächen kompensiert (vgl. dazu auch Pkt. 7.4).

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit einer dichten Bebauung wird dem Strukturkonzept entsprochen.

Der hohe Überbauungsgrad des Vorhabens bedeutet im gesamtstädtischen Kontext eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen städtischen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Auch wenn der Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der einzuhaltenden GFZ trifft, ist dennoch eine diesbezügliche Einschätzung des geplanten Bauwerks notwendig.

Für den Gebäudekomplex im Süden lässt sich anhand der bislang bekannten Realisierungsabsichten mit einer Geschossfläche von ca. 21.050 m² eine GFZ von 6,5 ermitteln.

Der für ein Sondergebiet angegebene Orientierungswert für die Obergrenze der GFZ liegt bei 2,4. Sie wird im vorliegenden Fall im gesamten Vorhabengebiet deutlich überschritten.

Die Überschreitung der GFZ ist mehr noch als die der GRZ für die Umsetzung des Konzeptes für den Riebeckplatz unumgänglich. Die Stadt Halle (Saale) hat sich bei der Ausarbeitung des Strukturkonzeptes bewusst für diese Lösung entschieden (vgl. Pkt. 4.2.7).

Neben dem flächensparenden Bauen dient die Planung der Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee: einer intensiv verdichteten Bebauung des Stadteingangs und der Schaffung von Hochpunkten am vorliegend überplanten Standort.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt, die durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, geringen Licht- und Sonneneinfall bzw. Verschattung oder Veränderungen des Kleinklimas verursacht werden könnten, wurden bei der Planaufstellung betrachtet und berücksichtigt. Durch die umliegenden Verkehrsflächen kann eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden.

Darüber hinaus werden für schutzwürdige Nutzungen im Gebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Als ausgleichender Umstand für die massive Bebauung ist insbesondere die ausgezeichnete Verkehrsanbindung bzw. Bedienung durch öffentliche Netze in herausragender zentraler Lage anzuführen. Neben den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen ausgleichende Maßnahmen in der Festsetzung von Bepflanzungen.

Eine (vom Orientierungswert abweichende) Obergrenze der GFZ wird nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte durch die Vorhaben bzw. hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen als Oberkante für die einzelnen Gebäudeteile ausreichend bestimmt ist.

Höhe baulicher Anlagen

TF 2.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen mittels Eintrags in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (NHN) als Mindest- und Höchstmaß oder als Mindestmaß festgesetzt. Als Bezugspunkt wird von der Ebene des Kreisverkehrs als künftiger Platzebene mit ca. 109 m ü. NHN ausgegangen. Die Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, das Vorhaben umzusetzen und gleichzeitig dem Strukturkonzept zu entsprechen, wobei ein gewisser Spielraum eingeräumt wird.

Damit kann eine Abweichung von der städtebaulichen Konzeption wirksam ausgeschlossen werden.

Die geplante Bebauung ist in ihrer Höhe gestaffelt. Für den Hochpunkt im südlichen Teilbereich wird die Höhe des Strukturkonzeptes [24] zu Grunde gelegt. Das höchste Gebäude wird darin mit mind. 70 m verortet. Dabei wird von den tatsächlich wahrnehmbaren Höhen ausgegangen, aber auch ausgeführt, dass der Umsetzung noch ein Handlungsspielraum eingeräumt werden soll.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mindesthöhen baulicher Anlagen wurden mit Bezug auf die Ebene des Kreisverkehrs als künftiger Platzebene mit ca. 109 m ü. NHN ermittelt. Für den Hochpunkt errechnet sich daraus eine Oberkante von mind. 174,00 m ü. NHN bis max. 184,5 m ü. NHN. Die übrige Bebauung sollte lt. Strukturkonzept zwischen der gründerzeitlichen Umgebung sowie der Neubebauung des Platzes in den 1970er Jahren im Stil der Moderne vermitteln. Dazu werden Höhen zwischen 18,0 m (wie Magdeburger Straße 28/30) und 30 m (Magdeburger Straße 36 und 51) angenommen (*vgl. auch Pkt. 5.2*). Die Höhe wird daher zwischen 127,00 m ü. NHN und 139,00 m ü. NHN festgesetzt.

TF 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in den Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen, Anlagen zur Be- und Entlüftung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

Weitere Regelungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Hinsichtlich der sich aus den festgesetzten Höhen ergebenden Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen und den damit verbundenen Auswirkungen wird auf Punkt 7.2.4 der Begründung verwiesen.

7.2.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Entfällt

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die Festsetzung erfolgt im Plangebiet zunächst über Baugrenzen.

Im hier betrachteten südlichen Teilbereich umfasst die Baugrenze das geplante Vorhaben mit einer Zugabe von 0,50 m. Für die beiden Geschosse unterhalb des Ernst-Kamieth-Platzes wird auf der Ostseite ein Rücksprung festgesetzt. Er ist städtebaulich durch die freizuhaltenden Wege- und Sichtbeziehung begründet (vgl. Pkt. 5.3).

TF 3.1 Innerhalb des SO 1 sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenze eine Tiefgarage einschließlich Zufahrt sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig.

Die Tiefgarage reicht im Süden über das festgesetzte Baufeld hinaus. Es handelt sich hier lediglich um eine Unterbauung der Ebene des Ernst-Kamieth-Platzes. Der Bereich wird künftig als Zufahrt und Vorplatz für das Hotel genutzt. Das gleiche trifft im Westen auf die darunter liegenden Räumlichkeiten zu.

Die Festsetzung dient zudem der Klarstellung, da die Nutzungen unabhängig von der getroffenen Festsetzung als „Nebenanlage“ auch außerhalb der Baugrenze bzw. innerhalb der Abstandsfläche zugelassen werden könnten.

Abstandsflächen zur Straße

Die festgesetzte überbaubare Fläche bildet zusammen mit der Festsetzung zum Maß der zulässigen Nutzung (hier: bauliche Höhe als Untergrenze) den aus städtebaulicher Sicht angestrebten, aber auch vertretbaren Rahmen. Von einem unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen zulässigerweise zu errichtenden Gebäude gehen bauordnungsrechtliche Abstandsflächen aus.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) bestimmt in § 6 Abs. 2, dass Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Sie dürfen auch u. a. auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Zunächst ist festzustellen, dass das Plangebiet derzeit fast ausschließlich von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist, zu denen auch die Gleisanlagen der Bahn gerechnet werden können. Diese sind einschließlich der begleitenden Grünflächen im Bestand so breit, dass selbst die Abstandsflächen der Hochpunkte nicht über deren Mitte hinausreichen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB können in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Diese Regelung wird im § 6 Abs. 5 BauO LSA bauordnungsrechtlich übernommen. *„Werden von einer städtebaulichen Satzung ... Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten, finden die Sätze 1 bis 3 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an.“*

Es ist eine wesentliche städtebauliche Zielstellung der Stadt, mit den geplanten Vorhaben das Strukturkonzept für den Riebeckplatz umzusetzen und durch eine verdichtende Bebauung wieder erlebbare Platzräume zu schaffen. Die geplanten Hochhäuser betonen den Stadteingang und geben ihm eine entsprechende großstädtische Bedeutung. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die o. g. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.

Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht kann davon ausgegangen werden, dass es keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung, wie eine nicht ausreichende Belichtung oder Belüftung, geben wird. Jedoch auch bei ihrer Überschreitung kommt es nicht automatisch zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die betroffene Bebauung bzw. Qualitätseinbußen für den öffentlichen Raum. Vielmehr „lebt“ die historische europäische Stadt von ihrem spannungsvollen Verhältnis zwischen Enge in den Gassen/Straße und Aufweitemen/Weite auf den Plätzen.

7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Sicherung der Erschließung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Gleisanlagen (Stadtbahn) festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Verkehrskonzept, welches in Pkt. 6.3 dieser Begründung dargelegt ist.

7.3.1 Äußere Erschließung

Die geplante Bebauung wird für Kraftfahrzeuge über die Ernst-Kamieth-Straße bzw. den Ernst-Kamieth-Platz angebunden. Zur Ausbildung wird auf die Begründung unter dem folgenden Punkt verwiesen.

In den südlichen Teilbereich wird neben der anteiligen Fahrbahn der Delitzscher Straße der bestehende Zweirichtungsradweg von der Delitzscher Straße zur Merseburger Straße einbezogen. Er führt bis zur Einmündung der Ernst-Kamieth-Straße und weiter Richtung Süden über die Ernst-Kamieth-Straße.

Entlang der Ostseite des Kreisverkehrs wird den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens [29] gefolgt. Wo es möglich ist, werden die erforderlichen Breiten für regelkonforme Gehwege sowie den Zweirichtungsradweg ausgewiesen. Im Bereich des Brückenbauwerks ergibt sich eine 20 m lange Engstelle von 4,50 m Breite. Eine Erweiterung der Fläche durch einen Brückenanbau ist statisch nicht möglich. Für die Gestaltung der Engstelle gibt es zwei mögliche Varianten; entweder als gemeinsamer Geh- und Radweg, oder als nebeneinander geführte separate Wege (2,50 m Zweirichtungsradweg, 2,0 m Gehweg). Für den Fußverkehr stehen Wegeverbindungen über die Treppenanlage und die Rampe als Alternativrouten zur Verfügung. Ob die Führung gemeinsam oder getrennt erfolgt, ist Gegenstand der weiteren Planungsschritte.

Zwischen Nullebene und ZOB ist begleitend die Nachrüstung eines barrierefreien Gehweges geplant. Dazu sind baulichen Änderungen bzw. Ergänzungen an den bestehenden Verkehrsanlagen einschließlich der Lichtsignalanlage erforderlich. Der Gehweg wird in die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einbezogen (vgl. Pkt. 7.3.3).

Für den Fuß- und Radverkehr von/zu dem nördlichen Teil des Plangebiets ist geplant, die Einmündung der Delitzscher Straße im Bereich der Mittelinsel zu queren. Dazu sind verschiedene Anpassungen erforderlich, die auch die technische Ausrüstung umfassen.

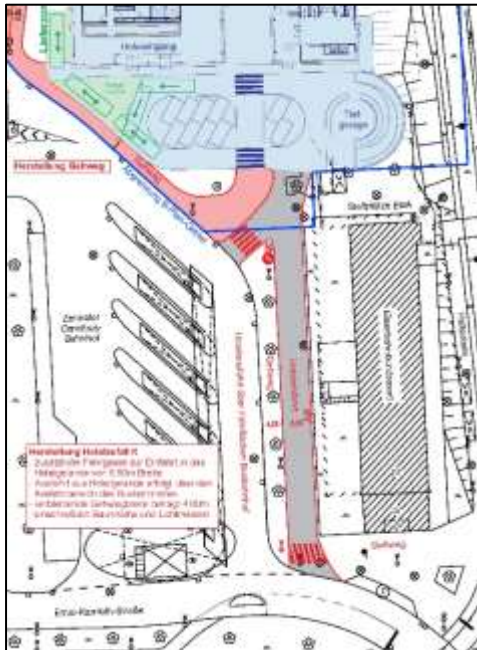
Mit Fortführung der Planung für den nördlichen Teilbereich im Ergebnis des Wettbewerbs für das Zukunftszentrum wird auch die künftige fußläufige Anbindung erneut zu prüfen sein. Da der Bereich insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, hat das jedoch keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung. Weitere Regelungen sind im folgenden Verfahren zu treffen.

7.3.2 Innere Erschließung

Im südlichen Teilbereich erfolgt die Vorfahrt für das Hotel und die Anbindung der Tiefgarage von der Ernst-Kamieth-Straße aus. Für die Zufahrt soll eine gesonderte Fahrbahn mit einer

Breite von 5,00 m eingeordnet werden. Zwischen dieser und dem ZOB verbleibt ein Gehweg mit mindestens 4,00 m Breite. Damit können auch die bestehende Baumreihe sowie die Lichtmasten erhalten bleiben. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse wird durch den Gutachter vorgeschlagen, die Ausfahrt vom Hotel über den ZOB zu führen. Über diese Fahrbahnen können auch die auf dem Gelände des EBA verbleibenden Stellplätze erreicht werden. Es ist jedoch auch die Ausfahrt in die Ernst-Kamieth-Straße möglich, da die 5,00 m breite Verkehrsfläche den Begegnungsfall PKW/PKW problemlos zulässt. Die Entscheidung wird im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnung getroffen.

Abb. 5 Übersicht zur inneren Erschließung im südlichen Teilgebiet



Quelle: Verkehrstechnische Untersuchungen [29]

Die geplante Zufahrt wurde auf Basis der Entwurfsplanung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Da das Verkehrsaufkommen für die Zufahrt zum Hotel gering ist, soll der Bereich als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die unmittelbare Vorfahrt am Hotel sowie die Zu-/ Ausfahrt in die Tiefgarage liegen innerhalb der Baufläche. Für den gesamten Vorplatz wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für Entsorger bestimmt. Die Ausführung ergibt sich aus der im Ergebnis des Wettbewerbes umzusetzenden Freianlagenplanung.

Grundsätzlich sind für Einsatzfahrzeuge die erforderlichen Zufahrten und Stellflächen entsprechend den Bestimmungen des § 5 BauO LSA mit der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ sicherzustellen. Weiterhin sind erforderlichenfalls zusätzliche Aufstellflächen zur Einspeisung in (Trocken-)Steigleitungen oder anderen Löschwasservorratsbehältern (z.B. für Löschanlagen) zu berücksichtigen.

Lieferverkehr

Die Anlieferung für das Hotel erfolgt an der Westseite. Dazu soll die allgemeine Hotelzufahrt auch für den Wirtschaftsverkehr mit Lkw genutzt werden.

Alternativ wurde eine Belieferung des Gebäudes von Norden geprüft, was jedoch eine Andienung über die Straßenbahntrasse erfordern würde. Neben den sicherheitsrelevanten Aspekten in Bezug auf den Schienen- und den nichtmotorisierten Verkehr in diesem Bereich ist auch

die beschränkte Erreichbarkeit der Zufahrt mit Kraftfahrzeugen (via Leipziger Straße) ein entscheidender Nachteil dieser Variante. Die HAVAG weist in ihrer Stellungnahme ausdrücklich darauf hin, dass die Zufahrt über die Gleise ausgeschlossen ist, da es sich an den Engstellen (Magdeburger Straße und Hans-Dietrich-Genscher-Platz) um besondere Baukörper handelt.

7.3.3 Geh- und Radwege, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Verbesserung der Verbindung der Bauflächen im südlichen und nördlichen Teilbereich untereinander für den Fuß- und Radverkehr. Dafür kommen, wie bereits ausgeführt, grundsätzlich drei Möglichkeiten in Frage, die u. a. im Rahmen der Erarbeitung des Strukturkonzeptes in einem fachlichen Workshop vertiefend betrachtet wurden: Tunnel, Brücke und niveaugleiche Querung.

Der zunächst favorisierte Tunnel zwischen dem Rondell und dem Baufeld im Norden stellt die kürzeste Verbindung her. Weitere Vorteile liegen in der direkten Erreichbarkeit aller Haltestellen sowie der Belegung des Rondells. Um den Höhenunterschied barrierefrei zu überwinden, hätte der Tunnel eine Länge von ca. 60 Meter. Daran würde sich eine mindestens ebenso lange Rampe anschließen, um das Geländeniveau nördlich der Delitzscher Straße zu erreichen. Die Führung im Nordareal wird durch verschiedene Leitungen behindert. Darüber hinaus befinden sich die Geschäftsflächen im Rondell nicht in städtischem Besitz. Nachteilig ist auch, dass diese Verbindung keine Alternative darstellt, um den Bahnhof zu erreichen. Das Gefahrenpotenzial innerhalb des relativ langen Tunnels wäre wegen der fehlenden sozialen Kontrolle sehr hoch.

Weiter wurde die Einordnung von zwei kurzen Tunnelbauwerken jeweils bis zur vorhandenen Mittelinsel untersucht, die dann geöffnet werden würde. Diese Variante bildet den kürzesten Weg zwischen den Baufeldern ab und hätte zudem eine gute Verteilfunktion in alle Richtungen. Die Nachteile im nördlichen Bereich bleiben jedoch bestehen. Eine Lösung mit kurzem Tunnel im Süden bis zur Mittelinsel und von da an eine Querung mittels Lichtsignalanlagewäre ohne Aufzug indes nicht barrierefrei.

Bei einem Brückenbauwerk als Verbindung zwischen der Ebene des ZOB und den Bauflächen im Norden haben alle lagemäßig untersuchten Varianten neben den hohen Kosten den Nachteil, dass die Nullebene mit den Straßenbahnhaltstellen und der direkten Anbindung an den Bahnhofsvorplatz bzw. das Rondell, wenn man einen Aufzug wiederum ausschließt, nur umwegig über Rampen zu erreichen wäre.

Gegenüber diesen Varianten hat eine Nord-Süd-Verbindung auf dem Niveau der Kfz-Fahrbahnen folgende Vorteile:

- unmittelbar von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu erfassen
- kürzeste Verbindung zwischen den Baufeldern
- alle Wege sind barrierefrei möglich
- Beziehung zwischen Bahnhof und Leipziger Straße nicht geschwächt
- Leitungsverlegungen sind nicht erforderlich.

Die niveaugleiche Verbindung stellt die Lösung mit den meisten Potenzialen für die künftige Entwicklung des Riebeckplatzes dar und wurde in das Strukturkonzept aufgenommen. Die verkehrstechnische Umsetzbarkeit wurde bestätigt [29].

Die Ebenen im südlichen Teil des Plangebiets werden künftig durch eine Treppenanlage innerhalb des Gebäudes, die den Kreisverkehr begleitenden Wege sowie ergänzend eine weitere Rampe zwischen EBA und Straßenbahngleisen verbunden.

Die südlich an die Hotelvorfahrt/Vorhabengrundstück anschließende Fläche bis zur Anbindung an die Ernst-Kamieth-Straße wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (hier: Fußgänger/Zufahrt Anlieger).

Mit dem Wettbewerb zur Ansiedlung des Zukunftszentrums bzw. dem weiteren Bebauungsplanverfahren zum nördlichen Teilbereich ist auch die Querung des Riebeckplatzes für den Fußgängerverkehr noch einmal zu untersuchen und ggf. an die geänderten Anforderungen anzupassen. Das hat jedoch keine Auswirkungen auf den südlichen Teilbereich, da hier die möglicherweise betroffenen Randbereiche generalisiert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten baulichen Anlagen sind gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA in der Fassung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 28. September 2016 jeweils auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für das Hotel ist nach den Richtzahlen der städtischen Stellplatzsatzung je 6 Betten ein Stellplatz vorzuhalten. Zum aktuellen Planungsstand wurde daraus ein Bedarf an 70 Stellplätzen für das Hotel ermittelt. Davon werden 59 in der Tiefgarage südlich des Gebäudes, drei auf dem Hotelvorplatz und die übrigen Stellplätze im unmittelbaren Umfeld der südlichen Teilfläche untergebracht.

Für Büronutzung sieht die Stellplatzsatzung einen Stellplatz je 40 m² Nutzfläche vor. Aus einer überschlägig ermittelten Nutzfläche von 2.900 m² im südlichen Bürogebäude ergibt sich ein Bedarf von 73 Stellplätzen.

Ein konkreter Nachweis der notwendigen Stellplätze ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Insgesamt ist es Ziel der Planung, dass die Mehrzahl der Besucher*innen und Beschäftigten angesichts der hervorragenden Anbindung des Riebeckplatzes im Umweltverbund (ÖPNV, Rad-, Fußverkehr) und nicht mit per motorisiertem Individualverkehr anreisen. Entsprechende Abstimmungen zu weitergehenden Mobilitätskonzepten werden im Rahmen der Objektplanungen vorgenommen.

Innerhalb des Gebäudekomplexes kann entsprechend der getroffenen Festsetzungen ein **Fahrradparkhaus** eingeordnet werden. Die Stadt hat sich per Grundstückskaufvertrag die Flächen für die Errichtung eines für den Einbau der Betriebsausstattung (Bügel, Boxen, Videotechnik, Zugangs- und Kontrollsysteme, etc.) bereiten Fahrradparkhauses mit 400 Stellplätzen (davon mindestens 350 überdacht) zusichern lassen. Die Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt des Abschlusses eines Mietvertrages für das Parkhaus mit der Stadt oder einem durch sie beauftragten Dritten.

7.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist hervorragend an die öffentlichen Verkehrsnetze angebunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die bestehenden Gleise der HAVAG sowie die geplante Zwischenendstelle Hauptbahnhof als Gleisanlagen dargestellt und darüber hinaus mit der Darstellung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überlagert. Weiter sind der Leitungsbestand (hier insbesondere Masten für Oberleitung) sowie die nötigen Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.

Bei der Ausgestaltung der Zu- bzw. Ausfahrt vom Hotel ist die uneingeschränkte Funktionsfähigkeit des angrenzenden ZOB zu berücksichtigen.

7.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden die übergeordneten Leitungstrassen mit einem Leitungsrecht versehen, die künftig innerhalb der Bauflächen verlaufen und in ihrer Lage (weitgehend) beizubehalten sind.

Im südlichen Teilbereich (SO 1) ist für die Trinkwasser-Ringleitung (DN 600), die 15-kV-Kabel sowie die Telekommunikationslinien (Telekom und enviaM) die Verlegung innerhalb des Gebäudes in einem Kollektorgang vorgesehen. Weiter wird für die in das Gebäude integrierte Freitreppe ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bestimmt (GL 1). Da südlich des Gebäudes (Hotelvorfahrt, Tiefgarage) zunächst keine konkreten Trassen vorliegen, wird die gesamte Fläche des Sondergebietes in das Geh- und Leitungsrecht einbezogen.

Darüber hinaus wird für diese Fläche ein Fahrrecht zugunsten der Entsorger bestimmt (GFL 2). Dies ist erforderlich, da das Gebäude über ein abgestimmtes Entsorgungskonzept und Spezialräume für die Abfallaufbewahrung entsprechend der Bedürfnisse der Nutzer (Hotel, Gastronomie, Kongress) verfügt und die Entsorger die mit den Nutzern abgestimmten Entsorgungsstandorte anfahren müssen. Weitere Fahrrechte beispielsweise für die Nutzer der Tiefgarage sind nicht erforderlich.

Dazu wird zeichnerisch und textlich folgende Festsetzung getroffen, die sowohl die Art der Belastung als auch das Ausmaß und die Lage der betreffenden Fläche bestimmt.

TF 5.1 Innerhalb der durch Planzeichen 15.5 PlanZV gekennzeichneten Flächen sind die Grundstücksflächen mit folgenden Rechten zu belasten:

- *GL 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Leitungseigentümer*
- *GFL 2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Entsorger sowie Leitungsrecht zugunsten der Leitungseigentümer*

7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit b, Nr. 20, Nr.25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)

7.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird mit *Eingriffen* in Natur und Landschaft verbunden sein. Dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) ist die Ermittlung des Kompensationsdefizits zu entnehmen. Im Plangebiet soll die zur Verfügung stehende Fläche für eine bauliche Nutzung maximal genutzt werden. Auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) wird diesem Bebauungsplan, um die Kompensation für die Eingriffe nachzuweisen, eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Darüber hinaus werden insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes Dachbegrünungen festgesetzt, die gleichzeitig dem Ausgleich dienen.

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

TF 4.1 Dachbegrünung SO 1
Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind mindestens 650 m² Dachfläche mindestens einfach-intensiv mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 20 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten benötigt werden, zu begrünen. Die Festsetzung 4.1 gibt die Mindestfläche wieder. Es wird zudem, um einen ausreichend mächtigen durchwurzelbaren Raum bzw. Speicher für anfallendes Niederschlagswasser zu haben, eine Mindeststärke ausgewiesen.

Für das Sondergebiet SO 1 wird die zu begrünende Dachfläche dem Ergebnis des durchgeführten Architekturtwettbewerbs entnommen.

Der Begrünungsstandard wird in Anlehnung an eine Empfehlung des Bundesamtes für Naturschutz [26] gewählt. Es wird darin in extensive, einfach-intensive und intensive Dachbegrünung unterschieden. Aufgrund der geringen Aufbaustärke einer extensiven Dachbegrünung soll diese im Plangebiet nicht angewendet werden. Das Speichervolumen für das Niederschlagswasser ist zu gering. Aufgrund des geringen durchwurzelbaren Volumens ist auch der Pflanzenaufwuchs nur gering. Damit sind die angestrebten Effekte für das Lokalklima nicht zu erreichen. Andererseits wird auch eine ausschließliche intensive Dachbegrünung nicht festgelegt, da die Dachflächen überwiegend nicht erlebbar und die Pflegeaufwendungen unangemessen sein würden. Im Rahmen der Abwägung wurde daher ein Mindeststandard gewählt, der in Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen intensiviert werden kann.

TF 4.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

Den mit Umsetzung des Bebauungsplans zulässigen Eingriffen ist auf folgenden Flurstücken eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:

Gemarkung Halle, Flur 7, Flurstücke 423 und 471

Innerhalb dieser Flurstücke sind mindestens 1.080 m² versiegelte Fläche sowie Gebäudereste vollständig zu beräumen und zu entsiegeln. Das Abbruchmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann der Ausgleich nicht nachgewiesen werden. Daher wird dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden Eingriffe im Bereich der Sondergebiete, Verkehrsflächen sowie Grünflächen zulässig. Der Umfang der Eingriffe ist der rechnerischen Eingriffsausgleichs-Bilanzierung (Pkt. 2 im Umweltbericht) zu entnehmen.

Diese Ausgleichsfläche befindet sich am Kanenaer Weg/Ecke Europachaussee und hat eine Größe von ca. 15.576 m² auf. Es ist dieser Fläche bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ der Stadt Halle (Saale) eine Ausgleichsmaßnahme von 7.200 m² zugeordnet worden. Um eine fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 174.1 südlicher Teilbereich zu ermöglichen, wird dies über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgesichert. Mit der bereits zugeordneten Maßnahme wird das Grundstück zumindest teilweise wieder dem Naturhaushalt zugeführt (vgl. hierzu Pkt. 2.3 im Umweltbericht).

Der Umsetzung dieser Maßnahme stehen Belange des Artenschutzes nicht entgegen. Im Hinblick auf die Beachtung dieser Belange wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7.7.3 sowie Pkt. 2.2.3.1 im Umweltbericht verwiesen

7.4.2 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und lit. b BauGB)

Ergänzend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Baumpflanzungen getroffen.

TF 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB ist auf Stellplatzanlagen je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.

*Pflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, 3x verpflanzt
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb dieser Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m³. Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.*

Für Stellplätze wird eine angemessene Begrünung durch Laubbäume festgesetzt, um diese Bereiche in ihrem Gesamteindruck aufzuwerten. Diese trägt zur Vermeidung von stärkeren, durch die Versiegelung ggf. verursachten, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst auch das Kleinklima positiv – die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben einschließlich des durchwurzelbaren Raumes soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der Artenauswahl wird auf die Vorschläge unter Pkt. 2.3.1 im Umweltbericht verwiesen.

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis Nr. 14 BauGB)

Die Hauptleitungen wurden nachrichtlich in den Entwurf übernommen, auf die Darstellung untergeordneter Netze bzw. außer Betrieb genommener Leitungen wurde verzichtet.

Zu den einzelnen Medien wird zunächst auf die Ausführungen unter Punkt 5.4 zum Bestand verwiesen. Im Ergebnis der Beteiligung der Versorgungsträger wurde die Darstellung und Begründung zum Entwurf ergänzt.

Zur Umsetzung der geplanten Vorhaben wird, wie bereits beschrieben, die Verlegung verschiedener übergeordneter Versorgungsleitungen notwendig (*vgl. dazu auch Pkt. 6.3*). Parallel zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ein Bestandsplan als Grundlage für die koordinierte Leitungsplanung erstellt.

Da der Bebauungsplan nunmehr als Angebotsplanung geführt wird, entfällt der separate Erschließungsplan. Mit der vorliegenden Satzungsfassung wird zudem insbesondere auf den südlichen Teilbereich abgestellt. Auch hier werden Umverlegungen erforderlich, jedoch sind weniger Leitungen betroffen und die Abstimmungen mit der Planung des Vorhabens schon fortgeschritten.

7.5.1 Wasserversorgung

Für die Trinkwasser-Ringleitung DN 600 ist im südlichen Teil eine Verlegung der Leitung in einem Kollektorgang unter der Treppenanlage vorgesehen.

Dazu ergeht von der HWS aktuell der Hinweis, dass im Rahmen der Planungen aus den vergangenen Jahren, um eine betriebssichere Trinkwasserversorgung zu ermöglichen, unter dem geplanten Gebäude ein begehbare Kollektorgang von ca. 4 m Breite und ca. 2,8 m Höhe in geradliniger Trassenführung vorgeschlagen wurde. Hierbei ist sicherzustellen, dass ein abgeschlossener Rohrkollektor oder Schutzrohr lediglich für eine Medientrasse, Trinkwasser DN 600 vorgesehen wird. An den jeweiligen Enden erfordert ein Rohrkollektor oder ein Schutzrohr großräumige Kopfbauwerke, die unter anderem dem Ein- und Ausbau der Trinkwasserrohre DN 600 dienen.

Für die Bereitstellung von Löschwasser in der geforderten Höhe von 192 m³/h sind weitere Hydranten entlang der Hauptleitungen anzuordnen und/oder die vorhandenen Standorte auf Freistromhydranten umzurüsten. Die Löschwasserbereitstellung hat entsprechend der Bauweise der Gebäude und den Festlegungen des DVGW Regelwerkes 405 Tabelle 2 zu erfolgen. Es sind Hydranten gemäß DIN 3221 bzw. 3222 vorzusehen.

Für die neu zu errichtenden öffentlichen trink- und abwassertechnischen Anlagen, die der HWS übertragen werden, ist ein Vertrag über Bau und Übernahme zwischen dem Erschließungsträger und der HWS abzuschließen, in dem die Lastenverteilung/ Kostentragung geregelt wird.

7.5.2 Entwässerung

Eine Umverlegung von Abwasserkanälen ist nicht erforderlich. Die Anbindung an die bestehenden Anlagen sind im Rahmen der Vorhabenplanung/koordinierte Leitungsplanung zu klären.

Die in das Kanalnetz der HWS eingeleitete Niederschlagswassermenge darf im südlichen Teilbereich bei Regenereignissen mit einer Häufigkeit von $n > 0,2 \text{ a}^{-1}$ insgesamt 29 l/s nicht überschreiten. Zunächst kann durch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung eine Rückhaltung bzw. zeitverzögerte Ableitung der anfallenden Niederschläge erreicht werden. Mit Fortschreibung der Objektplanungen sind ggf. noch darüber hinaus erforderliche Maßnahmen zu definieren.

7.5.3 Energieversorgung

Strom

Im südlichen Teilbereich besteht die Absicht, das Mittelspannungskabel sowie Datennetze mit in den geplanten Kollektorgang zu verlegen.

Ein Erschließungs- und Versorgungskonzept wird im Zuge der Vorhabenplanungen erstellt. Dazu sind entsprechende Erschließungsvereinbarungen abzuschließen. Die potenziellen Anschlusspunkte werden nach den benötigten Anschlussparametern (Leistung, Spannungsebene) festgelegt.

Für ergänzend notwendige Trafostationen wird die Unterbringung in Verbindung mit der Bebauung vorgesehen.

Gas

Umverlegungen sind im südlichen Teilbereich nicht erforderlich. Von der grundsätzlich bestehenden Möglichkeit zur Versorgung mit Erdgas soll für die geplanten Vorhaben kein Gebrauch gemacht werden.

Fernwärme

Innerhalb des Gebietes ist eine Versorgung mit Fernwärme beabsichtigt, die durch Netzausbau/Netzerweiterungsmaßnahmen möglich ist. Grundsätzlich ist das schriftliche Anmeldeverfahren der Energieversorgung Halle Netz GmbH einzuhalten.

Beleuchtung

Im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben und Realisierung der Freianlagenplanung wird auch eine Anpassung von Beleuchtungsanlagen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der künftigen Beleuchtungskonzeption neben gestalterischen Gesichtspunkten auch finanzielle Aspekte (wie Betrieb und Instandhaltung, Energieverbrauch u. a.) zu betrachten sind. Eine frühzeitige Fachplanung unter Einbeziehung vom FB Mobilität, Abt. Straßenverwaltung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

7.5.4 Telekommunikation

Die bestehenden Netze der Telekom sowie der enviaM sind im südlichen Teilbereich umzuverlegen und in die geplante Bebauung (Kollektorgang) zu integrieren. Dazu sind frühzeitige Abstimmungen erforderlich.

Seitens der Telekom wird darauf verwiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

7.5.5 Abfallentsorgung

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) § 6 Abs. 1 - Anschluss- und Benutzungszwang - ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Überdies müssen die Müllstandplätze nach den Anforderungen gemäß § 26 Abs. 7 der AbfWS Halle (Saale) geplant und errichtet werden.

Weiter wird darauf verwiesen, dass bei der Entstehung der Müllstandplätze die HWS, Abt. Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung einzubeziehen ist.

Die Verkehrsflächen sind so zu planen und zu bemessen, dass eine Straßenführung entsprechend den Vorgaben der DGUV Vorschrift 43 (bisher BGV C27) - Müllbeseitigung möglich ist. Darüber hinaus wird auf die DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ verwiesen.

Für den geplanten Gebäudekomplex ist eine Entsorgung ebenso wie die Andienung westlich des Gebäudes vorgesehen. Die Vorfahrt erfolgt auf der Ebene des Ernst-Kamieth-Platzes und von da über einen Aufzug in die -1-Ebene des Gebäudes. Die erforderlichen Bemessungsradien werden der Planung zu Grunde gelegt.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 bis Nr. 24 BauGB)

7.6.1 Lärm

Ausgangssituation

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Mit dem den Bebauungsplan Nr. 174.1 begleitenden Lärmtechnischen Gutachten [30] erfolgt eine Untersuchung der Außenlärmsituation für die relevanten Lärmarten Verkehrslärm und gewerblicher Lärm. Das Gutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des ursprünglich geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt. Durch die Plananpassung und die Nutzungserweiterung im nördlichen Teilbereich ergaben sich auch im Rahmen des erneuten Entwurfs keine wesentlichen Änderungen der Rahmenbedingungen, so dass keine inhaltliche Überarbeitung erfolgte. Lediglich redaktionelle Hinweise wurden übernommen (Index B).

Für Sondergebiete gibt es keine einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte, da es sich um Gebiete mit sehr verschiedenen Nutzungen bzw. Schutzansprüchen handeln kann. Vorliegend wird vom Gutachter der höchste Schutzgutanspruch für eine Wohnnutzung (als ungünstigster Fall für die schalltechnischen Berechnungen) innerhalb des Gebietes herangezogen.

Die DIN 18005 und die TA Lärm geben innerhalb von Mischgebieten folgende Werte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Orientierungswerte DIN 18005

Tag (6° bis 22° Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22° bis 6° Uhr)	45 dB(A) für Gewerbelärm 50 dB(A) für Verkehrslärm

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm

Tag (6° bis 22° Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22° bis 6° Uhr)	45 dB(A) für die lauteste Nachtstunde

Im Bauplanungsrecht werden zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschsituation die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zu Grunde gelegt. In der Genehmigungsplanung wiederum sind jedoch prinzipiell die Beurteilungswerte nach TA Lärm heranzuziehen, auf die auch das Gutachten abstellt.

Um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können, werden in der Prognose folgende Immissionspunkte (IP) mit ihrer Gebietseinstufung festgelegt. Die Gebietseinstufung erfolgte in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde und der Bauaufsichtsbehörde der Stadt.

Tab. 1: Lage der maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

Immissionsort	Anschrift	Nutzung	Gebietseinstufung
IP 01	Magdeburger Straße 51	Verwaltung	Mischgebiet
IP 02	Magdeburger Straße 30	Wohnen	Mischgebiet
IP 03	Magdeburger Straße 36	Verwaltung	Mischgebiet
IP 04	Magdeburger Straße 38	Büro	Mischgebiet
IP 05	Riebeckplatz 10	Hotel	Mischgebiet
IP 06	Dorotheenstraße 11	Wohn- und Geschäftshaus	Festsetzungen zur Art der Nutzung im B-Plan Nr. 169
IP 07	Riebeckplatz 6	Verwaltung (LISA)	Mischgebiet
IP 08	Riebeckplatz 8	Wohnen	Mischgebiet
IP 09	Riebeckplatz 7	Wohnen	Mischgebiet
IP 10	Riebeckplatz 4	Hotel (ungenutzt)	Mischgebiet
IP 11	Kirchnerstraße 16	Wohnen	Mischgebiet
IP 12	Ernst-Kamieth-Straße 5	Verwaltung (EBA)	Mischgebiet
IP 13	Delitzscher Straße 9	Wohnen	Mischgebiet

Innerhalb des Plangebietes wurden für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (jeweils im Norden beginnend im Uhrzeigersinn) darüber hinaus als Immissionspunkte festgelegt:

im südlichen Teil (SO 1) IP 14 bis 17 (für den Hochpunkt) und IP 18 bis 20

Im Hinblick auf die schallschutztechnische Beurteilung geht der Gutachter von dem ungünstigsten Fall mit dem höchsten Schutzanspruch (hier: eine optionale Wohnnutzung) aus und stuft das Gebiet ebenfalls als Mischgebiet ein.

Gewerbelärm

Die Emissionsansätze für die maßgeblichen Lärmquellen im Umfeld beruhen neben einer Vortortbegehung im Wesentlichen auf qualifizierten Abschätzungen aus vergleichbaren Nutzungen. In Ansatz gebracht wurden Anlieferung, Abfallentsorgung, Parkplätze sowie Anlagen der Haustechnik.

Ebenso wurde mit den geplanten Nutzungen innerhalb des Gebietes verfahren. Dabei wurde von den im Gebiet maximal möglichen Schallemissionen als maximalem Belastungsfall ausgegangen.

Die Berechnungsergebnisse ergaben, dass die Immissionen durch alle Anlagen außerhalb des Plangebietes für die IP innerhalb des Plangebietes deutlich unter den Immissionsrichtwerten für Mischgebiete liegen. Es sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Vom Plangebiet ausgehend finden ebenfalls keine maßgeblichen gewerblichen Emissionen zu schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb statt.

Verkehrslärm

Allgemein

In der städtebaulichen Planung werden zur Beurteilung von Verkehrslärm in Abhängigkeit von der Gebietseinstufung die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 herangezogen (Tabelle 5). Die Orientierungswerte beziehen sich auf Beurteilungspegel an den Fassaden schutzbedürftiger Gebäude (hier Hotelzimmer und Büros). Die Beurteilungspegel werden bei Verkehrslärm nach RLS90 und Schall 03 bzw. der 16. BImSchV berechnet.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte sind geeignete Maßnahmen erforderlich, um die Situation zu verbessern und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Nach allgemeiner Rechtsprechung wird bei Wohngebäuden ab Pegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschritten. In diesem Fall sind besondere Maßnahmen zu treffen oder es ist auf eine Bebauung zu verzichten.

Bei passiven Schallschutzmaßnahmen - wie dem Einbau von Schallschutzfenstern - ist eine Schutzwirkung im Raum nur gegeben, wenn die Fenster geschlossen sind. Bei zu hohen Außenpegeln sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

In Bebauungsplänen wird für Wohnungen oder ähnliche Nutzungen als Schwellenwert üblicherweise ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts festgesetzt, oberhalb dessen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Räumen (Schlafräume, Hotelzimmer und ähnliche Räume) verbindlich ist. Dabei wird Bezug auf Hinweise in der VDI 2719, Abschnitt 10.2 genommen und davon ausgegangen, dass unterhalb 50 dB(A) bei angekippten Fenstern hinreichend niedrige Innenpegel im Raum auftreten.

Für schutzbedürftige Räume in Bürogebäuden (Büroräume, Besprechungsräume usw.) ist die Lärmbelastung bei Außenpegeln von 65 bis 70 dB(A) in den Räumen bei natürlicher Lüftung kritisch anzusehen.

Bezüglich schutzbedürftiger Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes ist zu überprüfen, ob durch den Verkehr im Plangebiet und den durch die Planung induzierten Verkehr außerhalb des Plangebietes eine maßgebliche Erhöhung des Verkehrslärms gegeben ist. Das ist dann nicht der Fall, wenn sich der Verkehrslärm um weniger als die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) erhöht.

Die Emissionen außerhalb des Plangebietes setzen sich zusammen aus Straßenverkehr, Schienenverkehr der Straßenbahn sowie der Deutschen Bahn und der Zugbildungsanlage. Der planinduzierte Verkehr setzt sich aus dem Verkehr innerhalb des Plangebietes und dem zusätzlichen Verkehr außerhalb zusammen, der durch Zu- und Abfahrten auf öffentlichen Straßen zum oder vom Plangebiet erzeugt wird. Die Abschätzung erfolgte auf Grundlage des Verkehrsgutachtens für den maximalen Belastungsfall.

Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes

Im Ergebnis der Berechnungen aus den beiden vg. Arten ist festzustellen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiet an allen Immissionspunkten (zum Teil sehr deutlich) überschritten werden. Daraus ergibt sich die zwingende Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Tab. 2: Orientierungswerte nach DIN 18005 und Beurteilungspegel nach 16. BImSchV (Auszug südlicher Teilbereich)

Immissionspunkt	Orientierungswert Tag	Beurteilungspegel Lr Tag	Orientierungswert Nacht *	Beurteilungspegel Lr Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IP14, OG01 Büro	60	70,8	60	67,3
IP14, OG05 Büro	60	70,6	60	68,0
IP14, OG10 Hotel	60	69,8	50	68,0
IP14, OG15 Hotel	60	68,9	50	67,6
IP15, OG10 Hotel	60	66,8	50	67,7
IP15, OG15 Hotel	60	67,7	50	68,8
IP16, OG01 Büro	60	62,8	60	61,0
IP16, OG05 Büro	60	64,6	60	63,3
IP16, OG10 Hotel	60	65,2	50	64,4
IP16, OG15 Hotel	60	64,9	50	64,6
IP17, OG01 Büro	60	69,6	60	62,9
IP17, OG05 Büro	60	69,2	60	62,7
IP17, OG10 Hotel	60	68,1	50	61,8
IP17, OG15 Hotel	60	67,0	50	60,6
IP18, OG01 Büro	60	72,8	60	70,4
IP18, OG04 Büro	60	71,7	60	70,0
IP18, OG06 Büro	60	71,1	60	69,7
IP19, OG01 Büro	60	72,7	60	72,3
IP19, OG04 Büro	60	71,7	60	72,2
IP19, OG06 Büro	60	71,0	60	71,8
IP20, OG01 Büro	60	64,0	60	64,7
IP20, OG04 Büro	60	65,4	60	66,0
IP20, OG06 Büro	60	65,4	60	65,8

* Für Büroräume wird ergänzend darauf verwiesen, dass diese im Allgemeinen nachts nicht genutzt werden. Dennoch gilt ein (abgeschwächter) Schutzanspruch in Ausnahmefällen. Nach allgemeiner Vorgehensweise werden für Büroräume die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte Tag (60 dB(A)) auch zur Beurteilung der Immissionen im Nachtzeitraum herangezogen.

Beurteilungspegel außerhalb des Gebietes

Durch die Vorhaben im Plangebiet werden nur geringe Änderungen der Verkehrsstärken verursacht, da das Verkehrsaufkommen im Ausgangszustand absolut dominierend ist. Neben der (geringen) Veränderung der Verkehrssituation könnte die Bebauung im Plangebiet einen Einfluss auf die Immissionspunkte außerhalb des Plangebietes haben. Die dicht an der Volkmannstraße und der Hochstraße neu zu errichtenden Gebäude verursachen pegelerhöhende Reflexionen. Im Gegenzug werden die Emissionen durch die östlich gelegenen Bahnstrecken und die Zugbildungsanlage abgeschirmt. Insgesamt liegen die Differenzpegel Tag und Nacht aber deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB bzw. die Pegel verringern sich sogar etwas. Somit liegt keine signifikante Veränderung des Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes vor.

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände, Schallschutzwälle...) können aufgrund der städtebaulichen Situation sowie der Höhe der geplanten Gebäude von vornherein ausgeschlossen werden.

Durch die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet sind **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich, d.h. durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile – insbesondere der Fenster – sind hinreichend niedrige Innenpegel in den Räumen zu gewährleisten.

Passive Schallschutzmaßnahmen werden nach DIN 41095 (Schallschutz im Hochbau) dimensioniert. Die erforderlichen Schalldämmwerte von Fenstern und anderen Außenbauteilen sind nach DIN 41095-1:2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln zu bestimmen, die wiederum aus den Beurteilungspegeln nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS90 und gegebenenfalls aus den Beurteilungspegeln anderer Lärmarten - sofern sie einen relevanten Beitrag liefern - zu berechnen sind. Der an den geplanten Gebäuden anliegende gewerbliche Lärm ist durch die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm begrenzt und liegt deutlich unter der vorherrschenden, hohen Verkehrsbelastung. Für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels ist er somit nicht relevant.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a wird aus dem Beurteilungspegel Tag zuzüglich 3 dB(A) gebildet, sofern es sich um Aufenthaltsräume handelt, die nicht zum Schlafen genutzt werden. Im vorliegenden Fall sind das: öffentliche Einrichtungen, Ausstellungsflächen, Büros, Aufenthaltsräume im Hotel, Konferenzräume und andere schutzbedürftige Arbeitsräume sowie Wohnräume in den ausnahmsweise zu errichtenden Wohnungen.

Für Räume, die zum Schlafen genutzt werden (Hotelzimmer, Schlafräume in Wohnungen) wird folgende Fallunterscheidung vorgenommen:

- Ist der Beurteilungspegel Tag um mehr als 10 dB höher als der Beurteilungspegel Nacht, wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a aus dem Beurteilungspegel Tag zuzüglich 3 dB(A) gebildet.
- Ist der Beurteilungspegel Tag um weniger als 10 dB höher als der Beurteilungspegel Nacht, wird der maßgebliche Außenlärmpegel L_a aus dem Beurteilungspegel Nacht zuzüglich 3 dB(A) und einem weiteren Zuschlag von 10 dB(A) gebildet.

Die vom Gutachter ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel basieren auf den Verkehrslärmemissionen außerhalb des Plangebietes und dem durch die Planung induzierten Verkehrslärm.

Dabei werden die im Gutachten beschriebenen Immissionspunkte den jeweiligen Teilgebieten und Fassaden wie folgt zugeordnet:

Sondergebiet SO 1

IP 14 bis IP 17

SO 1/H (Hochpunkt) umlaufend nach Ausrichtung der Fassade von Nord (IP 14) über Ost (IP 15), Süd (IP 16) bis West (IP 17)

IP 18 bis 20

SO 1 umlaufend nach Ausrichtung der Fassade von Nord (IP 18) über Ost (IP 19) bis Süd (IP 20)

Die Textliche Festsetzung wird wie folgt getroffen:

TF 7.1 Die Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude muss anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen. Dabei sind die Vorgaben und Rechenregeln der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 anzuwenden. Die entsprechenden Nachweise müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Es gelten die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel

Teilgebiet, Geschoss	Ausrichtung der Fassade	schutzbedürftige Nutzung	maßgebliche Außenlärmpegel [dB(A)]
SO 1/H, OG01	Norden	Büro	72,5
SO 1/H, OG05	Norden	Büro	72,1
SO 1/H, OG10	Norden	Hotel / Aufenthaltsräume	71,1
		Schlafräume	77,3
SO 1/H, OG15	Norden	Hotel / Aufenthaltsräume	70,1
		Schlafräume	76,8
SO 1/H, OG10	Osten	Hotel / Aufenthaltsräume	66,5
		Schlafräume	76,1
SO 1/H, OG15	Osten	Hotel / Aufenthaltsräume	67,1
		Schlafräume	77,1
SO 1/H, OG01	Süden	Büro	64,5
SO 1/H, OG05	Süden	Büro	66,1
SO 1/H, OG10	Süden	Hotel / Aufenthaltsräume	66,2
		Schlafräume	73,3
SO 1/H, OG15	Süden	Hotel / Aufenthaltsräume	65,7
		Schlafräume	73,3
SO 1/H, OG01	Westen	Büro	72,4
SO 1/H, OG05	Westen	Büro	72,0
SO 1/H, OG10	Westen	Hotel / Aufenthaltsräume	70,9
		Schlafräume	73,9
SO 1/H, OG15	Westen	Hotel / Aufenthaltsräume	69,7
		Schlafräume	72,6
SO 1, OG01	Norden	Büro	72,9
SO 1, OG04	Norden	Büro	72,1
SO 1, OG06	Norden	Büro	71,7
SO 1, OG01	Osten	Büro	71,3
SO 1, OG04	Osten	Büro	70,3
SO 1, OG06	Osten	Büro	69,7
SO 1, OG01	Süden	Büro	63,9
SO 1, OG04	Süden	Büro	65,3
SO 1, OG06	Süden	Büro	65,4

Die Beurteilungspegel Nacht nach 16. BImSchV für Verkehrslärm liegen an allen Immissionspunkten im Plangebiet oberhalb des Schwellenwertes von 50 dB(A), der maßgeblich ist für den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden. Das betrifft alle Hotelzimmer sowie Schlaf- bzw. Kinderzimmer in den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen. Dort sind generell Lüftungseinrichtungen einzubauen, die einen hygienisch erforderlichen Luftwechsel ohne natürliche Lüftung ermöglichen. Kommen fensterintegrierte Lüftungseinrichtungen oder Wandlüfter zum Einsatz, darf die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile nicht herabgesetzt werden.

Hotels sind als Gewerbebetriebe jeglicher Art beispielsweise auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Dabei handelt es sich um Unterkünfte mit einer Nutzungsdauer, die auf wenige Tage befristet ist. Dagegen können im vorliegenden Falle über einen längeren Zeitraum andauernde Wohnnutzungen nur dann ausnahmsweise (und auch nur in den obersten Etagen) zugelassen werden, wenn die Belange des gesunden Wohnens durch passive Schallschutzmaßnahmen im Verfahren ausreichend berücksichtigt sind.

TF 7.2 Bei abweichender Bebauung können die maßgeblichen Außenlärmpegel den flächendeckenden Lärmkarten (Lärmtechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 174.1, Anlage 7) entnommen werden. Alternativ kann eine geeignete Schallausbreitungsrechnung geführt werden.

Die schalltechnischen Berechnungen wurden anhand der vorliegenden Planungen und anhand der auf dieser Grundlage festgelegten Immissionspunkte durchgeführt. Bei Änderungen in der Gebäudeplanung müssen die maßgeblichen Außenlärmpegel überprüft werden bzw. ggf. neue Schallausbreitungsrechnungen erfolgen, um sicherzustellen, dass durch die Planungsänderung keine Verschlechterung eintritt.

Weitere Maßnahmen

An den Immissionspunkten, an denen Pegel von über 70 dB(A) anliegen (Schwelle zur Gesundheitsgefährdung für Wohnen), sind zwingend Lüftungsanlagen einzubauen, so dass die Fenster zu Lüftungszwecken nicht geöffnet werden müssen. Das betrifft auch Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden.

Für schutzbedürftige Räume in den Bürogebäuden (Büroräume, Besprechungsräume usw.) gibt es keine klaren gesetzlichen Vorgaben, ab welchem Außenpegel eine fensterunabhängige Lüftung erforderlich ist. Ab Außenpegeln von 65 bis 70 dB(A) ist die Lärmbelastung in den Räumen bei natürlicher Lüftung jedoch kritisch anzusehen. Der Einbau von Lüftungsanlagen ist für die meisten Räume zu empfehlen. Genauere Untersuchungen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchzuführen.

TF 7.3 Alle Räume die zum Schlafen genutzt werden (Gästezimmer im Hotel, Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen) müssen mit einer fensterunabhängigen Lüftung versehen werden. Das betrifft auch andere Aufenthaltsräume in Wohnungen, an deren Fassaden Beurteilungspegel über 70 dB(A) anliegen.

Die Beurteilungspegel Tag nach 16. BImSchV liegen im Plangebiet oberhalb des üblich angewandten Grenzwertes von 65 dB(A) für die Zulässigkeit von **Außenwohnbereichen**. Da es sich dabei eher um eine Empfehlung handelt, liegt es im Ermessensspielraum der Bauherren oder Planer, ob im Ausnahmefall unter Umständen eine Dachterrasse eingerichtet werden kann, bei der eine Abschirmung vor dem Verkehrslärm erfolgt.

7.6.2 Luft

Im Rahmen des Klimagutachtens wurde keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Situation festgestellt, jedoch Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen empfohlen. Diesbezüglich werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

Die im Bestand durch das hohe Verkehrsaufkommen zu verzeichnenden lufthygienischen Belastung werden sich nicht signifikant erhöhen.

7.6.3 Licht

Wegen der Vielzahl von technischen Möglichkeiten zur Gestaltung lichttechnischer Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass die im weiteren Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen nicht in unzulässiger Weise durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

7.6.4 Gefahrenstoffe

Weder lassen die Nutzungen innerhalb des Plangebietes einen Umgang mit Gefahrstoffen zu, noch befinden sich im Umfeld Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

7.7 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke (§ 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB)

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen

Eine Kennzeichnung von Altlastverdachtsflächen ist nicht erforderlich, da ein entsprechender Verdacht ausgeräumt werden konnte (vgl. Pkt. 5.5.7).

7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

Denkmalpflege

Von der Planung sind denkmalrechtliche Belange nicht unmittelbar betroffen, d. h. auf den Grundstücken befinden sich weder Baudenkmale noch Bestandteile von Denkmalbereichen. Aus der Lage des Plangebietes im Umgebungsschutzbereich von Baudenkmalen (Hauptbahnhof, Eisenbahnbrücken in der Delitzscher Straße) ergeben sich keine unmittelbaren denkmalrechtlichen Anforderungen.

Nach Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) / archäologische Denkmalpflege ist im überplanten Bereich der Standort der historischen Richtstätte für Halle überliefert. Trotz der bereits erfolgten Überprägung der Fläche besteht die Möglichkeit, archäologische Kulturdenkmale anzutreffen. Daher ist für die denkmalfachgerechte Ausführung der Arbeiten Sorge zu tragen. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sämtliche Erdingriffe einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 DenkmSchG LSA bedürfen.

Die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale ist zu beachten. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des LDA bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

Gewidmete Bahnflächen

Bei dem Flurstück 3521 der Flur 6 im südöstlichen Randbereich handelt es sich um eine derzeit noch planfestgestellte und gewidmete Bahnfläche. Im Bebauungsplan ist das Flurstück als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich/ Aufenthaltsraum - festgesetzt. Der Festsetzung wird seitens der Bahn grundsätzlich zugestimmt.

Die DB Netz AG hat die entsprechende Teilfläche des Flurstücks bereits für die Entwidmung frei gegeben und veräußert, da es nicht für betriebliche Zwecke benötigt wird. Die Kaufverhandlungen der Stadt mit der DB Netz AG zum Grundstückserwerb sind abgeschlossen aber noch nicht notariell beurkundet.

Die Stadt Halle (Saale) hat zur Umsetzung einer behindertengerechten Anbindung der Straßenbahnhaltestelle ihr Vorkaufsrecht ausgeübt. Der ursprüngliche Erwerber der Grundstücksteilfläche hat Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts erhoben, der Widerspruch wurde aber als unzulässig erklärt.

Die Fläche kann erst unter der aufschiebenden Bedingung des Wirksamwerdens der Entwidmung überplant werden. Die innerhalb des Geltungsbereichs planfestgestellten Flächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

7.7.3 Vermerke

Natur- und Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Erfassungen zu ausgewählten Tierartengruppen erfolgt sind. Auf dieser Grundlage wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit dem Ziel durchgeführt, zu ermitteln, ob Belange des Artenschutzes einer Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden kann. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird eine zeitliche Einschränkung für Gehölzfällungen vorgenommen. Auf der Planzeichnung wird folgender Vermerk aufgebracht:

Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Im Plangebiet wurden bei den Begehungen keine Zauneidechsen nachgewiesen.

Für die Ausgleichsfläche am Kanenaer Weg sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Flussregenpfeifer und Wechselkröte zu beachten:

Einbindung einer ökologischen Baubegleitung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme einschließlich Erarbeiten eines Maßnahmenkonzeptes für die Ausgleichsfläche

Abgrenzung der Brutflächen für Flussregenpfeifer und der Wanderungskorridore der Wechselkröte

Abbruch- und Rückbaumaßnahmen nur außerhalb der Brut- und Wanderungszeiten der Arten zulässig

Weitere Ausführungen zu Belangen des Artenschutzes sind auch Pkt. 2.2.3.1 im Umweltbericht zu entnehmen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der in diesem Rahmen einzuhaltenden und vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet vorhandene Baumbestand teilweise nach § 3 Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [20] geschützt ist. Es wird davon ausgegangen, dass dieser geschützte Baumbestand aufgrund der Komplexität der geplanten Vorhaben nur teilweise zum Erhalt festgesetzt wird. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleich-Betrachtungen (vgl. Pkt. 2.3.1.2 im Umweltbericht) wird der gesamte Baumbestand bewertet und, sofern nicht zur Erhaltung festgesetzt, in das Ausgleichskonzept eingestellt worden.

Unabhängig davon ist für die geschützten Bäume im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gemäß § 8 Baumschutzsatzung eine Befreiung von den Verboten nach § 6 Baumschutzsatzung zu beantragen.

Kampfmittel

Das Vorhaben befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). In diesen Gebieten sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich.

Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen. Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeiinspektion Halle (Saale) als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rd. **8.835 m²**.

8.1 Bauflächen

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt **3.220 m²** als Baufläche (Sondergebiet) festgesetzt. Sie verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Teilgebiete:

SO 1	Konferenzhotel und Büro	3.220 m ²
------	-------------------------	----------------------

8.2 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen insgesamt **5.615 m²**. Die Grüngestaltungsmaßnahmen sind Bestandteil der Verkehrsflächen, die wie folgt untergliedert sind:

Straßenverkehrsfläche		1.045 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <i>Fußgängerbereich/Aufenthalt/Mobilität</i>		
ö1	südlich Delitzscher Straße einschließlich Gleisanlagen	3.465 m ²
ö2	Anbindung Ernst-Kamieth-Straße	1.105 m ²
<i>Summe</i>		<u>4.570 m²</u>

9. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

10.1.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr.6 und Nr. 10 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 174.1 wurde im Jour Fixe zur Familienverträglichkeit am 3. September 2019 vorgestellt. Als positiv wurde eingeschätzt, dass Familien von dem neuen Pkw- und Fahrradparkhaus sowie von der neuen Rad- und Fußverkehrsverbindung in Nord-Süd-Richtung 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.

Auf der Grundlage der durch das Klimagutachten vom Dezember 2019 unterbreiteten Vorschläge werden Regelungen vorgesehen wie z. B. Dachbegrünung, um die Auswirkungen des Vorhabens auf das Stadtklima zu minimieren.

Das zum Bebauungsplan insbesondere aufgrund der hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm erstellte Lärmtechnische Gutachten bildet die Grundlage zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile können hinreichend niedrige Innenpegel in den Räumen gewährleistet werden. Darüber hinaus wird abhängig von der Art der Nutzung der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bestimmt.

Vom Vorhaben gehen keine relevanten Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen im Umfeld aus.

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4; Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)

Die Bebauung der südöstlichen Flächen des Riebeckplatzes stellt eine erhebliche Aufwertung des Stadteingangs dar.

Mit Umsetzung des Strukturkonzeptes kann eine urbane Verdichtung und neue Raumqualität erreicht werden. Die geplanten städtebaulichen Dominanten betonen den Stadteingang und sind als Blickfang auch außerhalb von Halle (Saale) zu erkennen.

Die Attraktivität des öffentlichen Raumes sowie die gesamte Erschließungssituation können verbessert werden. Durch die Schaffung neuer Raumkanten werden Freiräume klar definiert.

Den hohen gestalterischen Anforderungen wird mit der Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse im südlichen Teil sowie weiteren Wettbewerben für den nördlichen Teil entsprochen.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen abzuschätzen. Die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten sowie gesetzlicher Bestimmungen.

Im Ergebnis der Untersuchungen zu *Klimafolgen* wird festgestellt, dass durch die Planung keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten ist. Sehr lokal kann es aber im Jahresmittel zu relevanten Beeinflussungen der mittleren Durchlüftungsverhältnisse der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Gebäude kommen. Um diese zu minimieren, bestimmt der Bebauungsplan Nr. 174.1 neben der Stellung der Gebäude eine anteilige Begrünung von Dach und Fassade.

Bezüglich der Belange des Artenschutzes konnte keine Betroffenheit besonders oder streng geschützter *Arten* innerhalb des Plangebietes ermittelt werden. Lediglich auf der dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsmaßnahme am Kanenaer Weg sind Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten bekannt. Die Fläche wird als Brut- und Fortpflanzungsstätte durch Flussregenpfeifer und Wechselkröte genutzt. Aufgrund der Größe der Fläche und den mit den zugeordneten Maßnahmen angestrebten Entwicklungszielen wird weder in den Lebensraum der genannten Arten eingegriffen noch treten Störungen während der Fortpflanzungszeit auf. Weitere Ausführungen sind Pkt. 2.2.3.1 im Umweltbericht zu entnehmen.

Für das Schutzgut *Mensch* wurde eine hohe Belastung durch Verkehrslärm im Bestand ermittelt und zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Festsetzungen getroffen.

Mit der Umsetzung der Planung werden zudem *Eingriffe* in Natur und Landschaft verbunden sein. Diese können nur teilweise durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur Kompensation werden dem Bebauungsplan daher externe Maßnahmen zugeordnet.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen verbunden sind.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Mit einer Standortentscheidung für das Zukunftszentrum Deutsche Einheit und Europäische Transformation wird nicht nur die Entwicklung des Riebeckplatzes zu einem attraktiven innerstädtischen urbanen Stadtraum möglich. Das Zukunftszentrum wird auf Grund seiner Ausstrahlung, der hohen Besucherzahlen und der herausragenden Forschungseinrichtungen weit darüber hinaus wirken und sehr positive Auswirkungen auf die städtische Wirtschaft haben. Die Ansiedlung übergeordneter kultureller Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen entspricht der Funktion der Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum. Durch das Zukunftszentrum sowie die weiteren möglichen Nutzungen wie Wissenschaft, Dienstleistung, Hotel und Büro werden qualitativ hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.

Mit der Entwicklung des Riebeckplatzes kann das überregionale Erscheinungsbild und die Außenwirkung der Stadt Halle (Saale) deutlich verbessert werden. Die Umsetzung der geplanten Vorhaben als erste Maßnahmen der Gesamtentwicklung am Riebeckplatz gibt wichtige Impulse für die Bebauung weiterer Flächen gemäß dem Strukturkonzept. Auch durch eine bessere Vernetzung der Flächen untereinander sind Synergien für die im Umfeld bereits ansässigen Unternehmen mit gesamtstädtischer Bedeutung zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur können durch die Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche auf 400 m² ausgeschlossen werden.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Mit der Planung kann die Verbindung der Teilräume untereinander deutlich verbessert werden. Auf deren konkrete Ausgestaltung wird auch auf die Fortführung für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes verwiesen.

In dem den Bebauungsplan begleitenden Verkehrsgutachten wird darüber hinaus die Leistungsfähigkeit der Anbindungen des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz sowie der angrenzenden Knotenpunkte untersucht und dem Vorhaben insgesamt aus verkehrsplanerischer Sicht die Umsetzbarkeit bestätigt.

Die im südlichen Teil neu zu schaffende Anbindung an die Ernst-Kamieth-Straße ist möglich, ohne den Verkehr auf dem Zentralen Busbahnhof wesentlich zu beeinträchtigen.

Im Zusammenhang mit der Einziehung öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen wird innerhalb des Vorhabengebietes ein höherwertiger Ersatz für die Treppenanlage im Süden geschaffen und im Rahmen vertraglicher Regelungen gesichert.

10.6 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

10.7 Belange des städtischen Haushaltes

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB getragen. Die Übernahme der Kosten für die Umsetzung der Planung werden über städtebauliche Verträge geregelt.

Jedoch stehen nicht alle Planungen bzw. Baumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung im Zusammenhang mit dem Vorhaben. Zur Umsetzung des vollständigen Zielkonzeptes können daher auch finanzielle Belastungen für die Stadt entstehen. Die Stadt hat dafür die Möglichkeit, im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ Fördermittel zu beantragen.

Umweltbericht, Teil B

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 5 des vorliegenden Begründungstextes Teil I verwiesen.

Es ist beabsichtigt, den Riebeckplatz städtebaulich neu zu fassen und zu gestalten. Dafür sollen entsprechende Bauvorhaben bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ wird mit dem Ziel aufgestellt, Flächen für das Zukunftszentrum Deutsche Einheit und Europäische Transformation zur Verfügung zu stellen, Hotel-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie überdachte Stellplatzanlagen im Geltungsbereich zu entwickeln und diese planungsrechtlich zu sichern.

Um jedoch eine zeitnahe Vorhabenrealisierung einer Hotel- und Büronutzung südlich der Deitzscher Straße zu ermöglichen, wird zunächst nur dieser Bereich zur Satzung geführt. Daraus ergibt sich, dass auch die nachfolgenden Ausführungen bzw. die Umweltprüfung nur für diesen Teilbereich wiedergegeben werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet festgesetzt. Des Weiteren umfassen die Festsetzungen im Wesentlichen Verkehrsflächen, die teilweise durch Flächen für Bahnanlagen (hier Straßenbahn) überlagert werden.

Für die Sondergebiete werden differenziert folgende Nutzungen zugelassen:

- Büro und Verwaltung,
- Hotel einschließlich Kongress,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungseinrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² je Laden („Convenience-Store“),
- Fahrradparkhaus,
- den Nutzungen innerhalb des Teilgebietes zugeordnete Nebenanlagen.

Ergänzt wird das Nutzungsspektrum durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Des Weiteren werden für die Sondergebiete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen:

- Grundflächen (GRZ) von 1,0
- überbaubare Grundstücksfläche
- Höhe baulicher Anlagen: differenziert, jedoch mindestens 18 m

Für die innerhalb des Gebietes geplanten schutzbedürftigen Nutzungen werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz (erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile) getroffen.

Für die Verkehrsflächen wird zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterschieden.

Die grünordnerischen Festsetzungen umfassen Dachbegrünungen sowie Erhaltungsgebote für vorhandene Bäume. Weiterhin wird dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Fläche für Bahnanlagen gibt die Gleistrassen der Straßenbahn wieder.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung Teil I sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

An alle Planungen wird ein hoher gestalterischer Anspruch gestellt. In diesem Zusammenhang wird auf den zwischenzeitlich schon durchgeführten Wettbewerb [27] zu den Teilleistungen Dachbegrünung sowie Gestaltung der Außenanlagen für den südlichen Bereich verwiesen. Ziel einer Dachbegrünung ist neben dem gestalterischen Aspekt eine Verbesserung des Lokalklimas sowie eine Eingriffsminimierung.

In Bezug auf die Freiflächengestaltung sollen Bäume die Plätze gliedern und die Aufenthaltsqualität durch Schattenplätze erhöhen. Damit wird auch dem Aufheizen der Plätze entgegengewirkt. In den Bebauungsplan werden die Standorte für Baumpflanzungen nicht übernommen. Über den Durchführungsvertrag werden die Baumpflanzungen jedoch gesichert.

Zur Größe der festgesetzten Flächen, die den Bedarf an Grund und Boden widerspiegeln, wird auf Pkt. 8 der Begründung, Teil I verwiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

1.2.1 Rechtliche Grundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt, so dass eine Umweltprüfung durchzuführen ist (vgl. hierzu auch Pkt. 4.3).

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhalte in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben sind.

Der Umweltbericht dient der Vorbereitung der planerischen Abwägungsentscheidung, so dass sich aus diesem Zusammenhang die Notwendigkeit zur Untersuchung und Darstellung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange ergeben.

Dabei sind Untersuchungsumfang und -tiefe vor dem Hintergrund der Vorbereitung der Abwägungsentscheidung auf erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen begrenzt.

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist weiterhin die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Umweltprüfung einschließlich der Eingriffsbetrachtungen nur in Bezug auf den südlichen Teilbereich durchgeführt wird.

1.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Belange sind in einem Scoping-Termin am 4. Juni 2019 durch die Stadt Halle (Saale) festgelegt worden. Folgende Belange sind in die Umweltprüfung einzustellen:

- Schutzgut Mensch
Notwendigkeit einer Schallimmissionsprognose
- Schutzgüter Fläche / Boden
sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Kampfmittelverdachtsfläche

- Schutzgüter Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt
Faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Eremit und Zauneidechsen
- Schutzgut Wasser
Notwendigkeit zur Untersuchung zur Regenwasserableitung
- Schutzgüter Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter
Notwendigkeit zu Untersuchungen im Hinblick auf das Klima im Bereich Riebeckplatz

1.2.3 Fachplanungen

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Im Hinblick auf die Umweltbelange existieren Ziele von Fachplänen für das Plangebiet wie folgt:

- Regionaler Entwicklungsplan Halle:
Oberzentrum Halle und Verdichtungsraum
- Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale):
Darstellung einer Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) im Norden und einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hotel sowie einer Grünfläche mit Überlagerung Parkplatz im Süden
- Landschaftsrahmenplan:
Zuordnung zur Landschaftseinheit Stadtlandschaften mit Zielsetzung zur Erhöhung des Grünanteils sowie Verknüpfung mit Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen
- Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale):
Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit hoher Vorbelastung (Lärmpegeln nachts über 60 dB(A))
- Luftreinhalteplan:
verkehrsbedingter Belastungsschwerpunkt, Lage innerhalb der Umweltzone
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale):
Entwicklung des Hufeisensees zum Naherholungsschwerpunkt mit ergänzenden touristischen Angeboten

Detaillierte Ausführungen sind Pkt. 4 der Begründung, Teil I zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst südöstliche Teile des Riebeckplatzes. Das Gebiet wird von verschiedenen übergeordneten Verkehrsanlagen umgeben. Im Osten begrenzen die Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (DB AG), im Süden der Zentrale Busbahnhof bzw. die Ernst-Kamieth-Straße sowie im Westen der Kreisverkehr und im Norden die nördliche Fahrbahn der Delitzscher Straße den Geltungsbereich.

In den Geltungsbereich wurde ein Abschnitt der Delitzscher Straße einbezogen, der jedoch unverändert beibehalten wird.

Das Plangebiet wird derzeit von Verkehrsflächen geprägt. Es sind keine Gebäude vorhanden.

Der Bereich südlich der Delitzscher Straße wird im Bestand durch verschiedene Straßenbahngleise, Fußgängerbereiche, eine Treppenanlage zum Zentralen Busbahnhof sowie Rasenflächen mit Einzelbäumen geprägt.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet ist gemäß der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts [18] den Stadtlandschaften zuzurechnen. Innerhalb dieser Landschaftsräume sind alle Naturgüter anthropogen überprägt, so dass keine Pflanzengesellschaften der natürlichen potentiellen Vegetation mehr vorhanden sind bzw. sich einstellen würden.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet weist nur untergeordnet mit Pflanzen bestandene Flächen auf. Es dominieren Verkehrsflächen. Grünflächen sind im südlichen Bereich auf den Böschungen zum Zentralen Busbahnhof ausgebildet. Diese sind mit Scherrasen bestanden. Zudem sind auf der Grünfläche zwischen den Straßenbahngleisen und der Delitzscher Straße Bäume vorhanden, die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden. Im Übergang zum Zentralen Busbahnhof stehen gleichfalls Bäume. Es handelt sich dabei um Platanen (*Platanus acerifolia*), Holländische Linde (*Tilia europaea*) und Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Des Weiteren sind entlang des Fußweges westlich des Eisenbahnbundesamtes Platanen mit dem Bau des Zentralen Busbahnhofs angepflanzt worden.



Baumgruppe südlich der Delitzscher Straße (Baum-Nr. 27 – 33)



Bäume am Zentralen Busbahnhof
(Bäume Nr. 35-37)



Bäume nördlich Eisenbahn Bundesamt
(Bäume Nr. 38 und 39)



Baumreihe zwischen Eisenbahn Bundesamt und Zentralem Busbahnhof (Bäume Nr. 40 - 44)
(Fotos: SLG)

Tabelle 3: Baumbestandsliste (Auszug südlicher Teilbereich)

Nr.	Name		StU
27	Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	69 cm
28	Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	62 cm
29	Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	31 cm
30	Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	31 cm
31	Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	60 cm
32	Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	60 cm
33	Quercus robur „Fastigiata“	Säuleneiche	38 cm
34	Tilia europaea	Holländische Linde	150 cm
35	Tilia europaea	Holländische Linde	40 cm
36	Tilia europaea	Holländische Linde	110 cm
37	Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	232 cm
38	Tilia europaea	Holländische Linde	132 cm
39	Tilia europaea	Holländische Linde	126 cm
40	Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	44 cm
41	Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	41 cm
42	Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	35 cm
43	Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	38 cm
44	Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane	35 cm

Die Säuleneichen (Baum-Nr. 27 – 33) sind ursprünglich als Baumgruppe gepflanzt worden. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung waren 3 Bäume nicht mehr vorhanden. Damit ist der Charakter dieser Anpflanzung nicht mehr wahrnehmbar, zumal Baum-Nr. 30 keine kompakte Krone ausgebildet hat.



Säuleneiche Nr. 30 und 32
(Foto: SLG)

Gemäß § 3 Ziffern 1 und 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [20] sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm (gemessen in 100 cm Höhe über dem Boden) sowie Baumersatzpflanzungen geschützt. Aus der Auflistung der Einzelbäume ergibt sich, dass 14 Bäume gemäß Baumschutzsatzung geschützt sind. [20] Die Standorte der aufgeführten Bäume sind dem Bestandsplan zu entnehmen.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da zum einen starke anthropogene Überprägungen stattfanden und zum anderen die Nutzungsintensität sehr hoch ist. Es fehlen natürliche oder naturnahe Vegetationsbestände.

Es ist eine hohe Belastung der Vegetation und insbesondere der Gehölze durch den Verkehr zu verzeichnen, die durch Staub und Abgase hervorgerufen wird. Die Standortbedingungen können aber auch durch den hohen Versiegelungsgrad im Umfeld nur als sehr schlecht eingeschätzt werden. Der sehr eingeschränkte durchwurzelbare Raum ist sehr trocken, da das Oberflächenwasser von den angrenzenden Flächen abgeleitet wird. Die Versiegelung führt zudem zu einer hohen Wärmeabstrahlung.

Der Baumbestand unterliegt überwiegend dem Schutz gemäß Baumschutzsatzung [20].

Faunistisches Artenspektrum

In der Vegetationsperiode 2019 erfolgten faunistische Sonderuntersuchungen [32]. Diese umfassten folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel
- Fledermäuse
- Eremit

Im Plangebiet wurden von April bis September 2018 insgesamt 4 Vogelarten mit jeweils einem Brutpaar erfasst. Weitere 9 Arten nutzten das Plangebiet als Nahrungsraum. Bei allen Arten handelt es sich um häufig bis mittelhäufig auftretende Arten, die in der Region verbreitet sind. Es wird eingeschätzt, dass das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Struktur und Nutzungsform keine oder nur eine geringe Bedeutung für Brutvögel hat. Das ist einerseits auf die starken anthropogenen Belastungen zurückzuführen und andererseits auf das eingeschränkte Angebot an Nistmöglichkeiten.

Für die Zauneidechse weist das Plangebiet nur ein sehr geringes Habitatpotenzial auf. Die Scherrasenflächen bieten keine Versteckmöglichkeiten und zudem ist das Plangebiet überwiegend versiegelt. Es wurden keine Vorkommen nachgewiesen.

Im Plangebiet sind nur wenige ältere Bäume vorkommend, die potenziell als Fledermausquartiere in Frage kämen. Jedoch weisen auch diese Bäume keine Spechthöhlen, Stamm- oder Astabriss, Kronenbrüche oder abstehende Borke auf, so dass ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ausgeschlossen wurde.

Auch für den Eremit ist demnach keine Lebensraumeignung vorhanden. Auch der Eremit benötigt Mulm gefüllte Höhlungen. Daher wird ein Vorkommen gleichfalls ausgeschlossen.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere insgesamt ist sehr gering. Es kommen keine besonders oder streng geschützten bzw. gefährdeten Tierarten vor. Im Hinblick auf die Bedeutung des Plangebietes auch für Schutzgebiete gemäß FFH- und Vogelschutz-Richtlinie wird auf nachfolgende Ausführungen verwiesen.

Biotopverbund

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und insbesondere der angrenzenden intensiven Nutzungen besitzt das Plangebiet keine Funktionen für den Biotopverbund.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Sonstige Schutzgebiete

Im Änderungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Auch weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet.

2.1.2.2 Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Riebeckplatzes und unterliegt derzeit insgesamt einer verkehrlichen Nutzung. Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Treppenanlage sowie eine mit Rasen bestandene Grünfläche. Des Weiteren verlaufen südlich der Delitzscher Straße Straßenbahngleise. Im Norden werden die stadtauswärtsführenden Fahrbahnen der Delitzscher Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

2.1.2.3 Boden

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine natürlich gewachsenen Böden mehr an. Auch bei den derzeit begrünten Flächen handelt es sich um aufgefüllte bzw. umgelagerte Böden. Diese erfüllen die Funktion als Lebensraum für Pflanzen, weisen jedoch nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt im Plangebiet jedoch die Nutzungsfunktion. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich des Stadtzentrums und den unmittelbar angrenzenden Verkehrsstraßen dominiert die Siedlungsfunktion.

2.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt etwa 20 m innerhalb des tertiären Grundwasserkomplexes mit Buntsandstein und im nördlichen Teil mit Rotliegendem als grundwasserleitendes hydrogeologisches Festgestein.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Fließgewässer oder stehenden Gewässer vorhanden.

2.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend ist für das Plangebiet die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet stark stadtklimatisch überprägt. Es ist von einer hohen lufthygienischen Kurz- und Dauerbelastung auszugehen. Zum einen ist die Feinstaubbelastung relativ hoch, zum anderen ist aufgrund einer fehlenden Durchgrünung von einer Wärmeinselausbildung auszugehen.

Die östlich des Plangebietes gelegenen Gleisanlagen stellen aufgrund des geringen Strömungswiderstandes lokale Luftleitbahnen mit geringer Vorbelastung dar [21].

Zum Bebauungsplan ist daher ein Klimagutachten [31] erstellt worden, um die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die lokalklimatischen Verhältnisse am Riebeckplatz zu bewerten. Diesem Gutachten sind die nachfolgende Beschreibung und Bewertung der derzeitigen lokalklimatischen Situation entnommen worden.

Die Hauptwindrichtung im Bereich des Riebeckplatzes ist Südwest, es sind untergeordnet auch Winde aus Nordwest und Ost zu verzeichnen. Im Bereich der Bahnschienen ist eine Luftleitbahn ausgeprägt, die bis etwa an das Plangebiet heranreicht. Sie ist aufgrund der Bebauung an der Straße „Am Güterbahnhof“, die sich nordöstlich des Geltungsbereiches befindet, abgeschwächt. Auch der Hauptbahnhof wirkt als Strömungshindernis.

Der Riebeckplatz und somit auch das Plangebiet stellen keine Kaltluftentstehungsgebiete dar. Es sind auch keine Kaltluftabflüsse zu verzeichnen. Lediglich im Bereich der Bahnschienen werden Kaltluftschichtdicken jedoch mit geringer Schichtdicke berechnet. Ein relevanter Einfluss auf die Innenstadt ist nicht abzuleiten, da die Kaltluft beim Überstreichen der städtischen Strukturen von unten her aufgelöst wird.

Hinsichtlich der lufthygienischen Belastungen ist aufgrund der starken Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen sowie im Bereich des Riebeckplatzes und den Bahnschienen mit hohen Emissionen und Immissionen zu rechnen. Es wird jedoch festgestellt, dass die Durchlüftungsbedingungen im Vergleich zu engen Straßenschluchten günstig sind.

2.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.5

Die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft / Klima beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Da der Standort vollständig überprägt ist und kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht, sind keine natürlichen oder naturnahen Vegetationsstrukturen mehr vorhanden. Oberflächenwasser kann am Standort nur sehr eingeschränkt versickern. Der hohe Versiegelungsgrad führt zur Ausbildung einer Wärmeinsel.

2.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Verkehrsstrassen und hier insbesondere die Hochstraße sowie die Eisenbahnbrücke geprägt. Diese verlaufen zwar außerhalb des Plangebietes, wirken aber aufgrund der Höhen als Sichtbarrieren.

Der südlich der Delitzscher Straße gelegene Teil wird von den hochaufragenden Gebäuden (Eisenbahnbundesamt, Wohnhäuser, und ehemaliges Maritim-Hotel) dominiert.

Der Erholungswert des Plangebietes ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen sehr gering. Es weist nur sehr untergeordnet eine Aufenthaltsqualität auf.

2.1.2.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den bereits eine erhebliche Vorbelastung zu verzeichnen ist. Diese ist hauptsächlich auf das hohe Verkehrsaufkommen der unmittelbar angrenzenden Verkehrsnetze (Knotenpunkt der Hauptverkehrsstraßen, Stadtbahn sowie DB-Knoten) zurückzuführen. Es ist keine Wohnnutzung im Plangebiet vorhanden.

Des Weiteren besitzt das Plangebiet keinen Erholungswert. Auch die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der Vorbelastung sehr eingeschränkt.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Es sind keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Nach Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) ist im Plangebiet der Standort einer historischen Richtstätte für Halle überliefert.

2.1.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Es sind insbesondere aufgrund der Vornutzung bzw. Vorbelastung keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu ermitteln, die über die zu den einzelnen Schutzgütern dargestellten hinausgehen.

2.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet umfasst südöstliche Teile des Riebeckplatzes, die durch Verkehrsflächen geprägt. Es sind keine Gebäude vorhanden.

Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch, nur sehr wenige Grünflächen gliedern das Plangebiet. Diese Grünflächen weisen nur eine sehr geringe Artenvielfalt auf. Es kommen keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie geschützte Biotope vor.

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr, die Fläche weist bereits eine hohe Nutzungsintensität insbesondere durch Verkehrsflächen auf. Diese wiederum bedingen eine hohe Vorbelastung des Lokalklimas durch Feinstaub und Schall. Aufgrund einer fehlenden Bebauung kann innerhalb der benachbarten Gleisanlagen einströmende Frischluft ungehindert abfließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine der Erholung dienenden Flächen vorhanden. Die Aufenthaltsqualität ist aufgrund der Vorbelastung und fehlender Ausstattungen stark eingeschränkt.

2.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Die Errichtung von Gebäuden ist im Geltungsbereich nicht möglich, da planungsrechtliche Voraussetzungen nicht gegeben sind. Das derzeitige Nutzungsspektrum (Verkehrsflächen, Straßenbahn, Fußgängerbereiche, Grünflächen) würde beibehalten werden.

Die hohe Vorbelastung des Bereiches um den Riebeckplatz insbesondere im Hinblick auf die lufthygienische Qualität würde sich auch bei Nichtdurchführung nicht ändern.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden planungsrechtliche Voraussetzungen für differenzierte, insbesondere bauliche Nutzungen geschaffen.

Damit werden auch Auswirkungen auf die Umwelt sowie Natur und Landschaft verbunden sein, die insbesondere durch eine hohe Qualität der Grün- und Freiräume kompensiert werden sollen. Ein Schwerpunkt der Entwicklung soll die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sein. Insbesondere für den südlichen Bereich sind im Rahmen eines Wettbewerbs Vorgaben zur Gliederung der Freiflächen mit Bäumen unterbreitet worden, die neben dem gestalterischen Aspekt auch der Aufenthaltsqualität dienen.

Im Hinblick auf eine große Nutzungsintensität der zur Verfügung stehenden und bereits stark vorgeprägten Flächen sind neben den gestalterischen Maßnahmen Aspekte des Klimaschutzes gleichwertig zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist vor dem Hintergrund der hohen Vorbelastung durch Schall- und lufthygienische Wirkungen Maßnahmen für gesunde Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen vorzusehen.

2.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2b

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

2.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Im Geltungsbereich werden ein Sondergebiet und differenzierte Verkehrsflächen festgesetzt. Die Umsetzung des Bebauungsplans setzt zudem eine komplexe Umverlegung von Versorgungsleitungen voraus.

Baubedingt werden daher nahezu alle Flächen im Geltungsbereich in Anspruch genommen. Da es sich dabei um bereits intensiv anthropogen überprägte Flächen handelt und kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht, sind diese Auswirkungen, auch im Hinblick auf anlagebedingte Wirkungen nicht erheblich.

Es sind baubedingt Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu verzeichnen. In der Bauphase werden insbesondere Lärm- und Staubemissionen zu verzeichnen sein. Unmittelbar angrenzend befinden sich jedoch keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne von Wohnen. Allerdings befindet sich südöstlich des Plangebietes ein Bürogebäude. Baubedingte Auswirkungen treten zeitlich begrenzt und in unterschiedlicher Intensität in Abhängigkeit von Baufortschritt bzw. -phase auf. Es ergibt sich auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung im Bereich des Riebeckplatzes daraus keine Erheblichkeit, die im Interesse gesunder Arbeitsverhältnisse durch Maßnahmen zur Verminderung eingeschränkt werden können.

Mit den Festsetzungen können, da damit die Möglichkeit zur Bebauung planungsrechtlich vorbereitet wird, anlagebedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden sein.

Da sich der Versiegelungsgrad erhöhen wird, wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers weiter reduziert. Die Grundwasserneubildungsrate wird somit weiter gemindert.

Mit der Inanspruchnahme der Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Die Eingriffe in den Baumbestand ist erheblich. Der Baumbestand unterliegt überwiegend dem Schutz nach Baumschutzsatzung. Es sind keine geschützten Biotop vorhanden.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz [32] ist festzustellen, dass nur wenige Arten den Standort z.B. als Brut- und Fortpflanzungsstätte nutzen. Es ist jedoch keine besonders oder streng geschützte Art nachgewiesen.

Mit der Errichtung der Baukörper werden sich die Strömungsverhältnisse im Plangebiet ändern. Es ist fachgutachterlich untersucht worden [31], ob erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Lokalklima im Plangebiet sowie den Riebeckplatz damit verbunden sind. Im Umfeld der geplanten Gebäude werden sich die Durchlüftungsverhältnisse im Vergleich zur Ist-Situation verschlechtern. Die umliegende Bebauung ist davon aber aufgrund des Abstandes und der dazwischenliegenden Verkehrsstrassen nicht betroffen.

Derzeit ist der Bereich des Riebeckplatzes bereits eine ausgeprägte Wärmeinsel. Das wird sich für den Planfall nicht grundlegend ändern. Am Bebauungsrand wird es aber bei Wetterlagen mit Winden aus nördlicher und südöstlicher Richtung zu einer Erhöhung der thermischen Belastung kommen. Das ist auf die Zunahme der Bebauungsmasse bei gleichzeitigem Wegfall kaltluftproduzierender Flächen zurückzuführen. Eine Beeinflussung ist bis maximal 500 m von den geplanten Gebäuden spürbar. Die thermischen Belastungen werden sich hier zwar verschlechtern, sind aber im Vergleich zur innerstädtischen Bebauung noch besser, da die Luftleitbahnen überwiegend erhalten bleiben.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

2.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen stadtzentrumsnahen Bereich, der durch vielfache Umgestaltungen gekennzeichnet ist. Es werden keine natürlichen bzw. naturnahen Flächen oder Böden in Anspruch genommen. Daraus ergibt sich, dass auch keine naturnahen Pflanzengesellschaften mehr vorhanden sind sowie das Tierartenspektrum durch die Vorbelastung sehr eingeschränkt ist.

2.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Parallel zum Bebauungsplan sind gutachterliche Bewertungen zum Schallimmissionsschutz und zum Klimaschutz vorgenommen worden.

Das Lärmtechnische Gutachten [30] verweist auf die Lage des Plangebietes in einem durch Verkehrslärm stark vorbelasteten Areal. Die Verkehrslärmsituation in der Umgebung wird sich durch die vorliegende Planung aber nicht maßgeblich verändern. Für die betrachteten gewerblichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie von diesem ausgehend sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Im Plangebiet werden jedoch an allen Immissionspunkten die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Ziel des Klimagutachtens [31] war es, Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu untersuchen. Im Ergebnis der Bewertung wird festgestellt, dass für das Plangebiet keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten ist. Sehr lokal kann es im Jahresmittel zu relevanten Beeinflussungen der mittleren Durchlüftungsverhältnisse der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Gebäude kommen. Daher werden im Gutachten Minderungsmaßnahmen empfohlen (vgl. auch vorangegangene Ausführungen).

2.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Mit dem Bebauungsplan werden innerhalb des Sondergebietes Hotel-, Büro-, Dienstleistungseinrichtungen und ein Fahrradparkhaus zugelassen. Es handelt sich dabei nicht um Nutzungen, die einem besonderen Abfallrecht unterliegen. Die anfallenden Abfälle, deren Umfang auf der Grundlage der vorliegenden Planung nicht ermittelt werden kann, werden durch den städtischen Entsorgungsbetrieb entsorgt (vgl. Pkt. 7.5.5 der Begründung Teil I).

2.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

2.2.2.6 Kumulierungen der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

2.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden. Im Hinblick auf das Lokalklima wird auf das Klimagutachten [31] sowie die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

2.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

2.2.3 Planungsprognose

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen einen sehr hohen Versiegelungsgrad, so dass nur in sehr geringem Umfang Grünflächen entstehen werden.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand kann aufgrund der geplanten Vorhaben, die u.a. mit umfangreichen Leitungsverlegungen und Veränderungen der Topografie verbunden sind, nicht erhalten werden. Es ist geprüft worden, die Säuleneichen als vorhandenes gestalterisches Element in die Planungen zu übernehmen. Jedoch ist der Charakter dieser Baumgruppe bereits gestört. Es sind bereits 3 Bäume nicht mehr vorhanden und Baum-Nr. 30 weist keine

kompakte Kronenausbildung auf. Insofern wären die Aufwendungen zum Schutz der Bäume in der Bauphase unverhältnismäßig hoch.



Säuleneichen (Baum-Nr. 30 und 32)

Es wird daher in Bezug auf die Planungsprognose davon ausgegangen, dass mit Ausnahme der Bäume westlich des Eisenbahnbundesamtes alle Bäume gerodet werden.

Das Plangebiet wird aufgrund der intensiven baulichen Nutzung auch künftig keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen.

Belange des Artenschutzes

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich für das Plangebiet keine Maßnahmen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind. Die Einhaltung von Fällzeiten ist bereits in § 39 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Da alle heimischen Brutvögel gemäß Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, wird vorsorglich dennoch ein Hinweis zu den Fällzeiten ein Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht.

Die dem Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche am Kanenaer Weg ist überwiegend befestigt bzw. bekiest. Diese Flächen werden zeitweise als Lagerfläche genutzt. Des Weiteren sammelt sich in einer Bodengrube temporär Wasser.

	
<p>Bodengrube mit nördlich angrenzender Kiesfläche</p>	<p>Befestigte Flächen im Osten des Grundstückes</p>

Fotos: SLG

Daraus ergeben sich Habitateigenschaften für Flussregenpfeifer und Wechselkröte. Beide Arten nutzen das Grundstück als Brut- und Fortpflanzungsstätte. Der Flussregenpfeifer legt seine Nester auf bekiesten bis sandigen Flächen vorzugsweise in naturnahen Flussauen bzw. Sekundärstandorten (z.B. Kiesgruben) an. Brutnachweise für das Grundstück am Kanenaer Weg liegen seit 2017 vor. Die Art ist in der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt.

Die temporär wasserführende Bodengrube stellt ein Laichgewässer der Wechselkröte dar. Wechselkröten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Beide Arten sind demnach streng geschützt und unterliegen dem Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das in Rede stehende Grundstück weist eine Fläche von ca. 15.576 m² auf. Es ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ der Stadt Halle (Saale) eine Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 7.200 m² zugeordnet worden. Zur Kompensation des vorliegenden Bebauungsplans werden nochmals 1.080 m² festgesetzt. Für diese Kompensationsmaßnahmen (insgesamt 8.280 m²) wird als Entwicklungsziel nach Umsetzung der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahme eine sukzessive Entwicklung angestrebt. Das bedeutet, dass die freigestellten Bodenflächen sich selbst überlassen werden. Insbesondere die offenen Bodenflächen tragen dazu bei, dass beispielsweise für Wechselkröte Sonnenplätze erhalten bleiben bzw. geschaffen werden. Auch für den Flussregenpfeifer wird der Lebensraum ggf. aufgewertet. Insofern steht das Entwicklungsziel den Belangen des Artenschutzes nicht entgegen.

Im Ausgangszustand weisen nur etwa 40 – 45 % des Grundstückes eine Lebensraumeignung für die beiden Arten auf. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind daher die unter Pkt. 7.7.3 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen zu beachten, um eine Beeinträchtigung der Brut- und Fortpflanzungsstätten zu vermeiden.

Es wird eingeschätzt, dass unter Freihaltung der Habitatflächen und unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele für die Ausgleichsmaßnahmen Belange des Artenschutzes nicht berührt werden.

2.2.3.2 Fläche

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits intensiv genutzte Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Das entspricht dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 BauGB)

2.2.3.3 Boden

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Es wird für das SO eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird sich somit von derzeit ca. 66 % auf ca. 83 % erhöhen. Es werden demnach etwa 1.535 m² zusätzlich versiegelt. Dieser Eingriff in den Boden ist erheblich, unter Berücksichtigung der vollständigen Überprägung des Bodens aber hinnehmbar.

2.2.3.4 Wasser

Mit der ermittelten zusätzlichen Versiegelung wird die Fläche verringert, auf der anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird demnach weiter gemindert.

2.2.3.5 Luft, Klima

Für das Plangebiet wurde für den Planfall keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse ermittelt [31]. Sehr lokal kann es im Jahresmittel zu relevanten Beeinflussungen der mittleren Durchlüftungsverhältnisse der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegenden Gebäude kommen, die jedoch auch im Hinblick auf die Dauer der Einwirkung nicht erheblich sind.

Es wird im Bebauungsplan keine GFZ festgesetzt. Aus der Vorhabenplanung ergibt sich jedoch eine deutliche Überschreitung der Obergrenzen nach BauNVO (vgl. Pkt. 7.3.2). Im Hinblick auf sich daraus ggf. ergebenden Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass damit kein höheres Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden Belastungen (Feinstaub, Lärm) verbunden ist. Auch die klimatischen Verhältnisse im Vorhabengebiet 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.

Des Weiteren können durch eine hohe GFZ die Lichtverhältnisse und die Besonnung von Innenräumen beeinflusst werden. Das Plangebiet wird jedoch durch ausreichend breite Straßenräume gegliedert bzw. von Verkehrstrassen umgeben, so dass diese Auswirkungen nicht erheblich sein werden.

2.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird künftig durch ein hochaufragendes Gebäude geprägt werden. Mit attraktiv gestalteten Plätzen soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

2.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Die Verkehrslärmsituation in der Umgebung wird sich durch die vorliegende Planung nicht maßgeblich verändern. Für die betrachteten gewerblichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sowie von diesem ausgehend sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Im Plangebiet werden jedoch an allen Immissionspunkten die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

2.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Es sind aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Anfallende Abfälle und Abwässer werden fachgerecht entsorgt (vgl. Pkt. 7.5 der Begründung Teil I).

2.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Nutzung erneuerbarer Energien ausschließt. In der Festsetzung 3.2 wird geregelt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen z.B. durch Photovoltaikanlagen überschritten werden können.

2.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Obwohl eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades mit Vorhabenumsetzung verbunden sein wird, ergeben sich insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand. Den nicht wesentlichen Verschlechterungen bspw. durch Verringerung des Grünanteils tragen die Ausgleichsmaßnahmen einerseits und die Anordnung neuer begrünter Bereiche Rechnung. Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild vollständig verändern, es wird künftig dem städtischen Charakter - in Übereinstimmung mit den Planungszielen - entsprechen.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

2.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Die Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplans einhergehenden Eingriffe wird mit Festsetzungen für Dachbegrünungen im Plangebiet sowie mit einer externen Ausgleichsmaßnahme herbeigeführt. Das Maßnahmenkonzept wird ergänzt durch den Erhalt einer Baumreihe. Des Weiteren sollen auch im Zuge der Platzgestaltungen Bäume gepflanzt werden. Diese Bäume dienen gleichfalls dem Ausgleich (s. Übersichtstabelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Anlage 1). Sie werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da sich die Standorte im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes verschieben können. Die Sicherung der Baumpflanzungen muss ggf. über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen erfolgen.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Pkt. 7.4 der Begründung, Teil I zu entnehmen.

Es wird folgende Artenauswahl für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes empfohlen:

groß- bis mittelkronige Baumarten

Celtis australis-	-	Südlicher Zürgelbaum
Gleditsia triacanthos „Skyline“	-	Lederhülsenbaum
Ostrya carpinifolia	-	Europäische Hopfenbuche
Sophora japonica „Regent“	-	Japanischer Schnurbaum

Kleinkronige Baumarten

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	-	Baum-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	-	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Malus tschonoskii	-	Woll-Apfel
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus schmittii	-	Schmitts Kirsche
Prunus subhirtella	-	Schneekirsche

Zur Begrünung von Dachflächen wird folgende Artenauswahl empfohlen:

Baumarten

Acer palmatum ‚Bloodgood‘	-	Fächer-Ahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Betula albosinensis	-	Himalaya-Birke

Sträucher

Prunus lauricerasus ‚Mount Vernon‘	-	Immergrüne Lorbeer-Kirsche
Vinca minor ‚Alba‘	-	Immergrün

2.3.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept ist im Punkt 12.3 bzw. im Punkt 7.4 der Begründung Teil I beschrieben. Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in

den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Um die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Plangebiet erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

In die Bilanzierung wird der gesamte vorhandene Baumbestand eingestellt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser aufgrund der Komplexität der geplanten Vorhaben überwiegend nicht erhalten werden kann. Der naturschutzfachliche Ausgleich für diesen Gehölzverlust wird somit im Rahmen der Bilanzierung ermittelt.

Des Weiteren werden im Zuge der Platzgestaltungen Bäume gepflanzt. Diese Bäume dienen, wie bereits unter Pkt. 2.3.1.1 des Umweltberichtes dargestellt, gleichfalls dem Ausgleich. Deren Anpflanzung muss ggf. über den Abschluss von städtebaulichen Verträgen hinsichtlich der Anzahl zu pflanzender Bäume gesichert werden, da sie in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingestellt wurden.

Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein erhebliches Defizit aus. Zum Ausgleich wird diesem Bebauungsplan daher eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Am Kanenaer Weg soll eine Fläche entsiegelt und dem Naturhaushalt wieder zugeordnet werden.

Bewertung der externen Ausgleichsfläche

Diese externe Ausgleichsfläche ist überwiegend versiegelt. Sie wird derzeit noch als Lagerfläche genutzt. Zum Zeitpunkt der Begehungen war sie geräumt. Auch auf den unversiegelten Flächen ist die bekieste Oberfläche durch die Lagernutzung so stark verfestigt, dass sie einer Versiegelung gleichzusetzen ist. Im Osten der Fläche befindet sich noch ein Gebäude.

Lediglich im Randbereich entlang des Zauns sind einzelne Sträucher und Bäume sowie zentral auf der Fläche ein Laubbaum vorhanden. Im Westen ist entlang des Zaunes eine ca. 2 m breite Ruderalflur vorhanden. Zentral ist eine Vertiefung ausgebildet, in der sich temporär Oberflächenwasser sammelt.

Seitens der LMBV wurde mitgeteilt, dass sich diese Fläche im Bereich der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Bruckdorf befindet und im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem nachbergbaulichen, natürlichen Grundwasserwiederanstieg unterlag. Es haben sich stationäre Zustände eingestellt. Niederschlagsbedingt können Schwankungen auftreten. Zu Zeiten hoher Grundwasserneubildung ist teilweise mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen.

Für die Fläche sind Vorkommen von Flussregenpfeifer und Wechselkröte bekannt, Weitere Ausführungen dazu sind Pkt. 2.2.3.1 im Umweltbericht zu entnehmen.

Insofern weist sie ein hohes Aufwertungspotenzial auf. Zudem grenzen weitere Ausgleichsflächen an. Nordöstlich sind Zauneidechsenhabitate angelegt.

Das Grundstück befindet sich am Kanenaer Weg/Ecke Europachaussee und weist eine Größe von ca. 15.576 m² auf. Es ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 166 „Sondergebiet Baumarkt Delitzscher Straße/Grenzstraße“ der Stadt Halle (Saale) eine Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 7.200 m² zugeordnet worden. Um eine fachgerechte Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 174.1 zu ermöglichen, wird dies über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Es wird in der Darstellung des Grundstückes, auf dem die externe Maßnahme umzusetzen ist, keine Zuordnung zur genauen Lage der für den Ausgleich notwendigen Fläche vorgenommen. Diese wird im Rahmen der fachgutachterlichen Bewertung durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist Anlage 1 der Begründung.

2.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass Belange des Artenschutzes einer späteren Umsetzung der geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen. Es sind mit Umsetzung des Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln zu beachten. Diese umfassen lediglich die Einhaltung von Rodungszeiten für die Gehölze (vgl. Pkt. 7.7.3 der Begründung, Teil I).

2.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz

Durch die deutliche Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, d.h. durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile – insbesondere der Fenster – sind hinreichend niedrige Innenpegel in den Räumen zu gewährleisten. Es werden daher im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Pkt. 7.6.1 der Begründung, Teil I). Diese umfassen Maßnahmen an den Außenbauteilen, Maßnahmen zur fensterunabhängigen Lüftung.

2.3.4 Sonstige Maßnahmen

Aus der Umweltprüfung haben sich keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, die zur Festsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan führen.

Das Klimagutachten weist im Ergebnis der Untersuchungen keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse im Bereich des Riebeckplatzes aus. Es werden lediglich Empfehlungen aus den Ergebnissen abgeleitet, die in den Bebauungsplan z.B. im Hinblick auf Dachbegrünungen übernommen wurden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um den Städteingangsbereich Riebeckplatz, der einen zentralen Verkehrsknoten darstellt. Als Städteingang bestehen für den Riebeckplatz mit den umgebenden Flächen auch aus der Einordnung innerhalb der Stadtstruktur keine Alternativen.

Im Sinne von Planungsalternativen für den Riebeckplatz insgesamt und das Plangebiet im Besonderen wird auf den seit 2014 laufenden Planungsprozess verwiesen, der zusammenfassend wiedergegeben wird. Da die einzelnen Planungsschritte durch Stadtratsbeschlüsse gesichert sind, werden im Einzelnen die im Bearbeitungsprozess diskutierten Alternativen nicht dargestellt.

Eine erste Auseinandersetzung mit Planungsalternativen erfolgte zunächst im Rahmen der Städtebauwerkstatt „Leitbild Riebeckplatz“. Im Ergebnis wurde ein „Städtebauliches Leitbild Riebeckplatz“ durch den Stadtrat beschlossen, das eine Grundsatzentscheidung zur künftigen Bebauung der Flächen beinhaltet. Mit dem Leitbild wird auch ein Nutzungsspektrum für die Teilräume vorgegeben.

Eine vertiefende Alternativendiskussion erfolgte im Begleitgremium, dessen Aufgabe es war, ein Strukturkonzept als Grundlage für alle weiteren städtebaulichen Entwicklungen am Riebeckplatz zu erarbeiten. Diskussionschwerpunkte waren städtebauliche Strukturen, städtebauliche Höhendominante, Erschließungskonzeptionen sowie Grünstrukturen und Freiflächengestaltung. Die Ergebnisse spiegeln sich im „Städtebaulichen Strukturkonzept für den Bereich Riebeckplatz“ wider. Daraus ergibt sich die grundsätzliche Bebauung bzw. Nutzung für den Standort.

Im Hinblick auf die Inhalte des Bebauungsplans gibt es somit keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Die Darstellungen nehmen die Planungsziele für diesen Bereich aus dem Strukturkonzept auf.

Die mit der Planung beabsichtigte Baurechtschaffung stellt eine städtebauliche Innenentwicklung dar, die dem Flächensparziel der Bundesregierung Rechnung trägt und sich in den Entwicklungszielen der Landes- und Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wiederfindet.

2.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

Von dem geplanten Vorhaben geht keine Gefahr für schwere Unfälle oder Katastrophen für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a bis d und i BauGB aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Beurteilung von Einzelaspekten (Schallschutz, Klimaschutz, Artenschutz) wurden die Ergebnisse der entsprechenden Fachgutachten einbezogen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Zur Absicherung der Maßnahmen werden ggf. städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB abgeschlossen (vgl. Pkt. 9 der Begründung Teil I)

3.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden innerhalb der Stadtverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Halle (Saale) gemeinsam durch die Fachbereiche Städtebau und Bauordnung und Umwelt. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.

Die planende Stelle (Fachbereich Städtebau und Bauordnung) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Artenschutzkonzept

Aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergibt sich keine Notwendigkeit für ein Monitoring.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst südöstliche Teile des Riebeckplatzes. Es wird von verschiedenen übergeordneten Verkehrsanlagen umgeben.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung festgesetzt. Diese umfassen Hotel, Büro und Dienstleistungen. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen fest.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits stark überprägte Fläche überplant. Es sind zwar keine Gebäude vorhanden, aufgrund der Lage und der vorangegangenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass eine hohe Vorbelastung für alle Naturgüter zu verzeichnen ist.

Insbesondere die Schutzgüter Fläche und Boden weisen bereits keine Natürlichkeit mehr auf. Die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergebenden Eingriffe sind demnach nicht erheblich.

Es sind jedoch mit den Vorhaben Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen verbunden, die im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können. Dem Bebauungsplan wird daher eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Es wurden Belange des Artenschutzes geprüft. Es konnten keine Betroffenheiten besonders oder geschützter Arten innerhalb des Plangebietes ermittelt werden.

Das Klimagutachten weist im Ergebnis der Untersuchungen keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse im Bereich des Riebeckplatzes aus. Es werden Empfehlungen aus den Ergebnissen abgeleitet, die in den Bebauungsplan z.B. im Hinblick auf Dachbegrünung übernommen wurden.

Aus dem Lärmtechnischen Gutachten ergibt sich die Notwendigkeit, Schallschutzmaßnahmen bei der Umsetzung von Vorhaben zu berücksichtigen. Die notwendigen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Quellen verwendet:

- Stadt Halle (Saale): Städtebauliches Strukturkonzept für den Bereich Riebeckplatz Halle (Saale), Schönborn Schmitz Architekten, Stand Mai 2019
- Graner Ingenieure GmbH: Lärmtechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174.1 Riebeckplatz Ost“, Halle (Saale); Leipzig, 16. Dezember 2019, Stellungnahme zur Änderung des Verfahrens und zur Nutzungserweiterung
- Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG: Klimagutachten B-Plan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“
- habit.art, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“, der Stadt Halle (Saale), Juli 2019

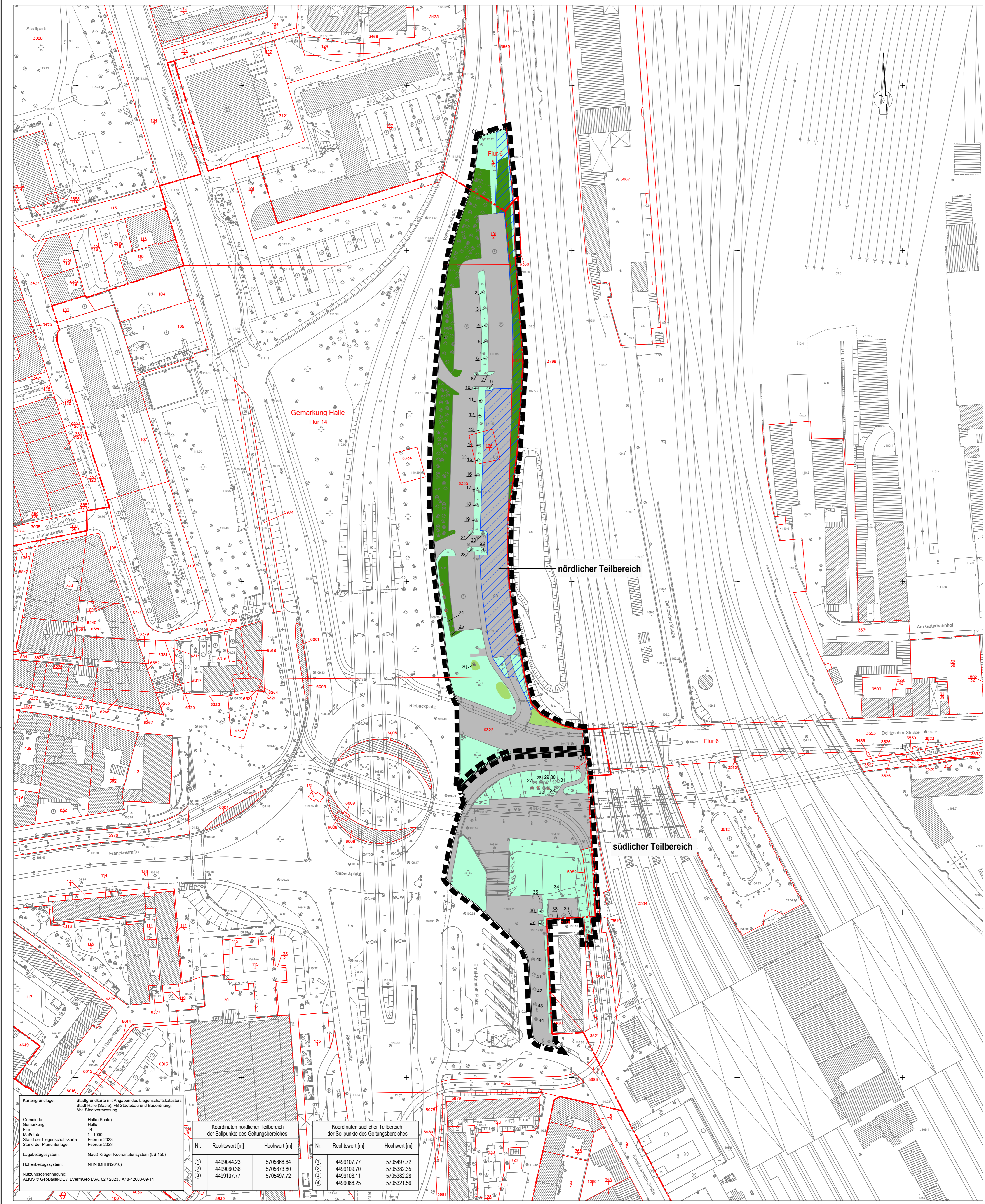
Quellenverzeichnis:

- [1] Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU), Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens, Stand Mai 2013
- [2] Kommentar zum Baugesetzbuch, Brüggelmann u. a., W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart, Oktober 2019
- [3] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [4] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [5] Stadt Halle (Saale): Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [6] Stadt Halle (Saale): Landschaftsrahmenplan von 1997, Fachbereich Umwelt, umweltatlas.de v2.0
- [7] Stadt Halle (Saale): Lärmaktionsplan der Stufe 2 für die Stadt Halle (Saale), Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung LK Argus Kassel GmbH, Januar 2017
- [8] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011, Mai 2011
- [9] Stadt Halle (Saale): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Junker und Kruse, 7. August 2013
- [10] Stadt Halle (Saale): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 „ISEK Halle 2025“, Oktober 2017
- [11] Stadt Halle (Saale): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept, Stand 27.02.2013 und Fortschreibung 2018, Oktober 2019
- [12] Stadt Halle (Saale): Umsetzungsplan zum Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept, Februar 2016
- [13] Stadt Halle (Saale): Energie- und Klimapolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 15. Dezember 2015
- [14] Umweltatlas der Stadt Halle Version 2.0, <http://umweltatlas.halle.de/>
- [15] Stadt Halle (Saale): 1. Änderung der Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen in der Fassung vom 28. September 2016
- [16] Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Halle (Saale), Stadt+Handel, Januar 2020
- [17] Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (1996): Bodenkarte Halle und Umgebung, 1 : 50.000
- [18] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsens-Anhalts. Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalts (Stand: 01.01.2001)
- [19] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Sachsen-Anhalt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- [20] Stadt Halle (Saale): Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale) vom 21.12.2011

- [21] Steinicke & Streifeneder: Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle (Saale): Schutzgut Klima/Luft, Freiburg 1998
- [22] Stadt Halle (Saale): Bebauungsplan Nr. 174 „Riebeckplatz“, Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Dr. Martin Seils, Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung vom 10.05.2019
- [23] Hallesche Verkehrs-AG Stadtbahnprogramm Halle/S. Stufe II – Vorhaben 24 - Endstelle Hbf, Entwurfsplanung mit Stand vom 08.05.2018
- [24] Stadt Halle (Saale): Städtebauliches Strukturkonzept für den Bereich Riebeckplatz Halle (Saale), Schönborn Schmitz Architekten, Stand Mai 2019
- [25] Ulrich Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Auflage 2010
- [26] Bundesamt für Naturschutz: Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich, Fakten, Argumente und Empfehlungen; BfN-Skripten 538 2019
- [27] GP Papenburg Hochbau, Einladungswettbewerb Ernst-Kamieth-Platz 1, Protokoll der Sitzung des Preisgerichts vom 04. Februar 2020
- [28] Kommentare zur Baunutzungsverordnung, Fickert/Fiesler, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart, April 2018
- [29] Verkehrstechnische Untersuchung Stadt Halle (Saale) zum B-Plan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Halle, 05. November 2019/15. Januar 2020/30. März 2020, aktualisierte Stellungnahme vom 22.07.2022
- [30] Lärmtechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“, Halle (Saale); Graner Ingenieure GmbH, Leipzig, 6. November 2020 / Index B
- [31] Klimagutachten B-Plan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Dezember 2019
- [32] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“, der Stadt Halle (Saale), habit.art, Juli 2019

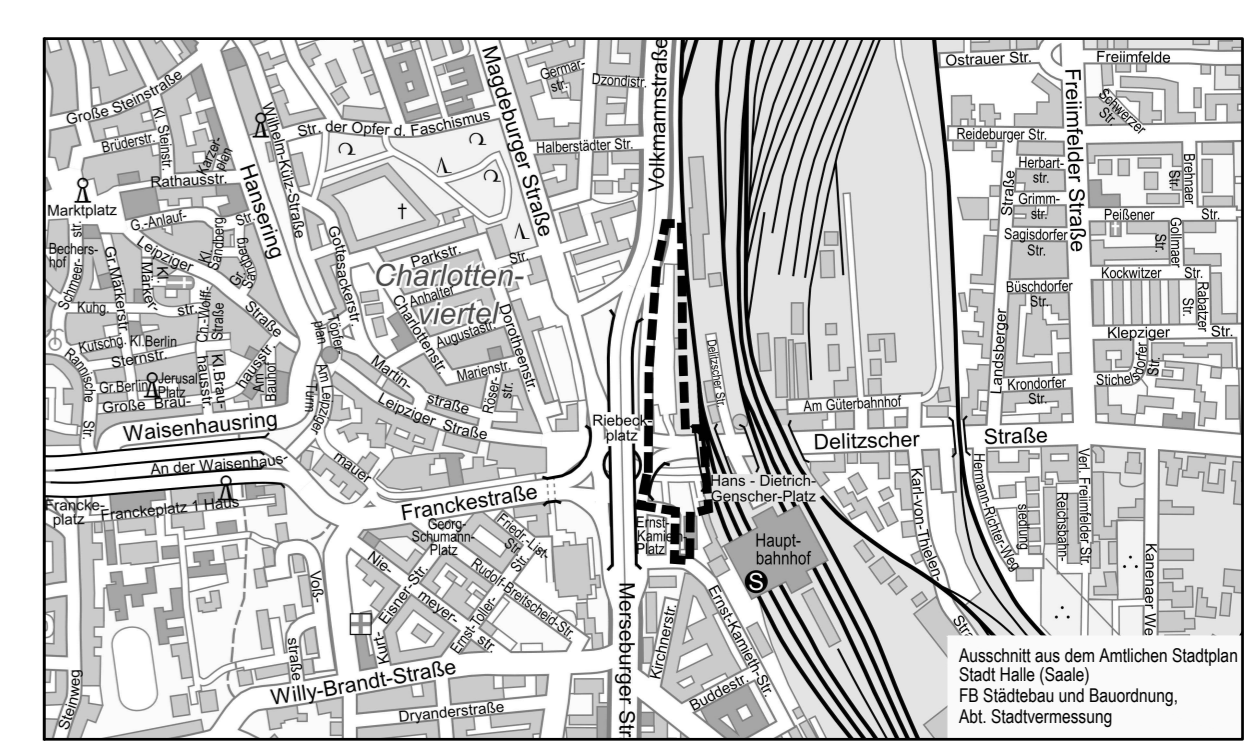
Anlage 1: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Verkehrsflächen, öffentlich</u>					
VSB Straße, versiegelt	0	1.045	1.045	-	-
<i>Summe Verkehrsflächen, öffentl.</i>		<i>1.045</i>	<i>1.045</i>	-	-
Bilanz					0
<u>Verkehrsflächen, bes. Zweckbestimmung</u>					
<u>ö1</u>					
VPZ Platz (Fußgängerbereich,...)	0	-	3.285	-	-
VBY Straßenbahn	0	1.275	-	-	-
VPZ Platz	0	740	-	-	-
VWC Radweg	0	230	-	-	-
GSB Scherrasen	7	1.200	-	8.400	-
HEX Einzelbaum	12	20	-	240	-
HEX Einzelbaum	5	-	180	-	900
<i>Summe ö1</i>		<i>3.465</i>	<i>3.465</i>	<i>8.640</i>	<i>900</i>
Bilanz ö1				-	7.740
<u>ö2</u>					
VSB Verkehrsfläche, versiegelt	0	980	980	-	-
HEX Einzelbaum	12	45	25	540	300
GSB Scherrasen	7	80	80	560	560
HEX Einzelbaum	5	-	20	-	100
<i>Summe ö2</i>		<i>1.105</i>	<i>1.105</i>	<i>1.100</i>	<i>960</i>
Bilanz ö2				-	140
<u>Sondergebiet SO1</u>					
überbaubar nach GRZ 1,0		-	3.220	-	-
versiegelt	0	-	2.570	-	-
BME Dachbegrünung	9	-	650	-	5.850
VSB Verkehrsfläche, versiegelt	0	1.580	-	-	-
GSB Scherrasen	7	1.540	-	10.780	-
HEX Einzelbaum	12	100	-	1.200	-
<i>Summe SO1</i>		<i>3.220</i>	<i>3.220</i>	<i>11.980</i>	<i>5.850</i>
Bilanz				-	6.130
<i>Summe Geltungsbereich</i>		<i>8.835</i>	<i>8.835</i>	<i>21.720</i>	<i>7.710</i>
Bilanz B-Plan				-	14.010
<u>externe Ausgleichsfläche</u>					
VSB versiegelte Fläche	0	1.080	-	-	-
URA Ruderalflur, ausdauernd	13	-	1.080	-	14.040
Bilanz extern					14.040



- Legende:**
- Fläche, versiegelt
 - Scherrasen
 - Baum - Strauch - Hecke
 - Beet / Rabatte
 - Baustelleneinrichtung
 - X
 Baum nicht vorhanden
 - 1 Bezeichnung siehe Baumbestandsliste

- Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)**
- nichtöffentliches Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Böschung
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - 6322 Flurstücksnummer
 - Sollpunkt des Geltungsbereiches



STADT HALLE (SAALE)

**Bebauungsplan Nr. 174.1
„Riebeckplatz Ost“**

Bestandsplan

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung: 28. April 2023

Gemarkung: Halle

Flur: 6, 14

Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Städtebau und Bauordnung,
Abteilung Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung,
Abt. Stadtvermessung

Gemeinde: Halle (Saale)
Gemarkung: Halle
Maßstab: 1 : 1000
Stand der Liegenschaftskarte: Februar 2023
Stand der Planunterlagen: Februar 2023

Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS 150)
Höherbezugssystem: NN (DHN2016)
Nutzungsgenehmigung: ALKIS © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 02 / 2023 / A18-42803-09-14

**Koordinaten nördlicher Teilbereich
der Sollpunkte des Geltungsbereiches**

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
①	4499044.23	5705868.84
②	4499060.36	5705873.30
③	4499107.77	5705497.72

**Koordinaten südlicher Teilbereich
der Sollpunkte des Geltungsbereiches**

Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
①	4499107.77	5705497.72
②	4499109.70	5705382.35
③	4499108.11	5705382.28
④	4499088.25	5705321.56