



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06106**
Datum: 10.04.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.05.2024	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Ordnung	16.05.2024	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	22.05.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.05.2024	öffentlich Entscheidung

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße - Abwägungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209

„Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“

Abwägungsbeschluss

1. Planverfahren

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Mit Erlangen der Rechtkräftigkeit ersetzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 13.2 „Baugebiet "Spitze" Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße“. Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 13.2 „Baugebiet "Spitze" Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße“ wird aufgrund seines Alters und des fehlenden Vorhabenbezugs als nicht zielführend erachtet.

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

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung (vgl. BVerwG, Ur. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174, Rn 2).
- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

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

Zum Zwecke der frühzeitigen Ermittlung der öffentlichen Belange wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.11.2020 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 18.12.2020 zu dem Vorhaben zu äußern. Dabei wurden folgende Planunterlagen zur Verfügung gestellt: verschiedene Visualisierungen und Beschreibungen der Entwurfsplanung (Lageplan, Gebäudekubaturen, Grundrisse, Ansichten, Projektbeschreibung), Informationen zu verschiedenen Varianten der Erschließung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie das Protokoll der Gestaltungsbeiratssitzung (Auszug) vom 02.11.2020.

Im Zeitraum vom 30.11.2020 bis zum 14.12.2020 konnte sich die Öffentlichkeit nach Ankündigung im Amtsblatt über die Planungen informieren. Zu diesem Zweck wurden die

o.g. Planunterlagen im Foyer des Technischen Rathauses zur Verfügung gestellt und Stellungnahmen konnten vorgebracht werden. Bei der öffentlichen Bekanntmachung der vorgezogenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ratssitzung vom 22.12.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen mit Änderungsanträgen der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen sowie der SPD gefasst. Gegenstand der Änderungsanträge waren u.a. die Erhaltung der Hinterhäuser Mansfelder Str. 58/59, die Schaffung kleinteiliger Verkaufsflächen für Nahversorgung, die Umsetzung alternativer Mobilitätskonzepte sowie die Verlagerung der Tiefgarage in den Bereich Tuchrähmen, der Erhalt des Großbaumes (Rosskastanie) sowie die vertragliche Sicherung von 15 % des neu geschaffenen Wohnraums für die soziale Wohnraumversorgung.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.03.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ in der Fassung vom 27. Januar 2023 bestätigt und gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: VII/2022/04813).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ wurde mit der Begründung vom 03.05.2023 bis zum 05.06.2023 in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale), im Foyer, ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 09 der Stadt Halle (Saale) am 21.04.2023.

Mit Anschreiben vom 18. April 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen / Mansfelder Straße“ eingegangen sind (Anlage 1).

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt.

Folgend werden der Umgang und die Einarbeitung der Hinweise und Informationen aus der Stellungnahmen, die für den Bebauungsplan relevant sind, kurz dargelegt.

Hinweise von redaktioneller Natur sind ausschließlich in der Abwägungstabelle dargelegt, und werden hier vorab nicht aufgeführt oder erläutert. Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren oder erst im Verlauf späterer Genehmigungsverfahren von Relevanz sind. Diese führten nicht zur Anpassung der Planzeichnung, textlicher Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans oder der Begründung.

Folgende Behörden äußerten Hinweise zur Planung, die zu einer Überarbeitung der Begründung und/oder Planzeichnung führten:

Das für *Referat 404 (Wasser) des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt* wies darauf hin, dass sich ein kleiner Teil des Geltungsbereichs innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets an der Saale im Stadtgebiet Halle (Saale) befindet. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Aufgrund einer Forderung des *Polizeireviere Halle (Saale), Abteilung Verkehrsorganisation* wird die Formulierung zum Rangieren während der Anlieferung der Ladenflächen in der Begründung angepasst.

Durch einen Hinweis des *FB Sicherheit, Untere Verkehrsbehörde* werden die Angaben zur sozialen Infrastruktur in der Umgebung des geplanten Vorhabens in der Begründung angepasst.

Aufgrund der Stellungnahme des *FB Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde* wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des erwarteten Verkehrsaufkommens erstellt, um die Aussagen des existierenden Schallgutachtens zu verifizieren. Im Ergebnis ist gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung von einer Reduktion des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auszugehen, sodass die Umgebung nicht nachteilig durch Verkehrslärm berührt wird. Ein weiterer Hinweis der gleichen Behörde führte zur Klarstellung in der textlichen Festsetzung Nr. 6, Abs. 1 und 2, dass die DIN 4109:2018-01, Teil 1 und 2 in Bezug genommen wird. Es handelt sich dabei lediglich um eine redaktionelle Änderung der Festsetzung. Im Immissionsschutzgutachten wurde darüber hinaus die Berechnungsgrundlage von der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) zur am 1. März 2021 in Kraft getretenen die (RLS-19) angepasst. Dadurch habe es geringfügige Änderungen in der Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Nebenzeichnung 1 auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben. In diesem Zuge wurde auch die Farbigkeit kontrastreicher gestaltet, um die Lesbarkeit zu erleichtern.

Die Lärmpegelbereiche werden nicht durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen normiert, sondern von diesen nur angewendet, insofern handelt es sich nicht um Planinhalte mit Festsetzungscharakter. Die die Lärmpegelbereiche anwendenden (d.h. umsetzenden) Festsetzungen (Nrn. 6.11 ff.) haben gegenüber dem offengelegten Bebauungsplan in der Fassung vom 22.12.2022 angesehen von der o.g. Konkretisierung der zu Grunde gelegten DIN-Norm keine Änderung erfahren. Eine Wirkung entfalten die Lärmpegelbereiche nur für das geplante Vorhaben und darin verortete schutzbedürftige Räume, für die die Außenbauteile bestimmte Schalldämmmaße aufweisen müssen. Im Bereich des Parkplatzes Ankerstraße setzt der Bebauungsplan ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen fest. In diesen sind keine schutzbedürftigen Räume zulässig. Die Bebauung Mansfelder Straße 57 bzw. Ankerstraße 15 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Insofern erzeugt für diese Gebäude/Grundstücke die Festsetzung textlichen Festsetzung (TF) 6 Abs. 1 keine Verbindlichkeit, aus den dargestellten Lärmpegelbereichen lassen sich auch keine weiteren Ansprüche, Betroffenheit etc. der Nachbarschaft ableiten. Insofern entfaltet die Änderung nur Wirkung für die weitere Vorhabenkonkretisierung, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Damit führt die Änderung offensichtlich zu keiner erstmaligen oder stärkeren Betroffenheit von Belangen. Auch der redaktionellen Änderung zu Querverweisen innerhalb des textlichen Festsetzung Nr. 6 wurde gefolgt (Ersetzung des Begriffs „Absätze“ durch „textliche Festsetzung“).

Der *FB Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde* regt darüber hinaus eine Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt auf 799 m² oder alternativ eine Streichung des Zusatzes „je Betrieb“ in der textlichen Festsetzung Nr. 2 Abs. 2 an, um eine Agglomerationswirkung zu verhindern.

Zur Klarstellung wurde durch die entsprechende Streichung des Zusatzes „je Betrieb“ in der textlichen Festsetzung 2 Abs. 2 vorgenommen. Im Durchführungsvertrag enthält die Vorhabenkonkretisierung außerdem die Formulierung, dass im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen nur im Erdgeschoss angeordnet werden.

Einwände gegen die Planung, die nicht zu einer Änderung der Planung führten (Details s. Anlage)

Erschließung

Die *Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG)* wiederholt ihre Einwendungen aus der vorgezogenen frühzeitigen Behördenbeteiligung. Sie bevorzugt eine Erschließung über den Tuchrahmen, um den Straßenbahnverkehr in der Mansfelder Straße nicht zu beeinträchtigen.

Zur Verkehrserschließung erfolgte eine ausführliche Abwägung. Aufgrund von anderen Belangen, kann dem Wunsch der HAVAG nicht entsprochen werden. Die Pkw-Erschließung erfolgt über den Türrahmen – die Erschließung durch die Lieferfahrzeuge kann aufgrund von anderen Belangen (Lärmschutz, Denkmalpflege) nur über die Mansfelder Straße erfolgen (s. Anlage 1).

Einzelhandel

Nach Ansicht der *Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau* sind nähere Aussagen zum Einzelhandel notwendig und es solle eine Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche je Betrieb auch auf Basis der maximal zulässigen Geschossfläche festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Betriebsform Lebensmitteldiscounter fest, sodass andere Betriebsformen unzulässig sind.

Die Industrie- und Handelskammer regt zusätzlich die Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche je Betrieb auch auf Basis der maximal zulässigen Geschossfläche an. Dies wird nicht als erforderlich erachtet. Ein Lebensmitteldiscounter mit ab 1.200 m² Geschossfläche, gilt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO regelmäßig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb und ein solcher wäre gemäß Bebauungsplan nicht zulässig.

Lärmschutz

Der *FB Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde*, befürchtet, dass aufgrund der notwendigen Lüftungseinrichtungen an der Mansfelder Straße ggf. ein Konflikt mit dem Denkmalschutz drohe. Die Denkmalbehörden äußerten im Rahmen der Beteiligung keine Einwände. Durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume besteht zudem im Bereich des Neubaus und der Mansfelder Straße 60 die Möglichkeit, auf Konflikte angemessen zu reagieren.

Anpflanzung von Bäumen

Der *FB Gesundheit, Team Hygiene* fordert in seiner Stellungnahme, dass bei Neuanpflanzungen von Bäumen auf die Sorten Birke, Haselnuss, Erle und Trauben-Eiche aufgrund möglicher allergischer Reaktionen bzw. zur Verhinderung der Verbreitung des Eichenprozessionsspinners zu verzichten sei. Baumpflanzungen sind nur für den Abgang der vorhandenen Kastanie zu erwarten, Baumpflanzungen sind nicht geplant.

Anlagen:

Abwägung vom 23.Juli 2023