



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06226**
Datum: 17.04.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.05.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.05.2024	öffentlich Entscheidung

Betreff: Rahmenplan Riebeckplatz Süd-West

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Rahmenplan Riebeckplatz Süd-West als städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ziele des Rahmenplans bei der nachfolgenden städtischen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 174.3 zu berücksichtigen.

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

Rahmenplan Riebeckplatz Süd-West

Beschlussvorlage

1. Planungsanlass und -erfordernis

Durch die aktuelle Entscheidung des Bundes, das Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation (ZET) mit einer Investition von 200 Millionen Euro am Riebeckplatz im Teilraum Nord-Ost zu errichten, ist auch die Entwicklung der übrigen Baufelder rund um den Riebeckplatz wieder stärker in den öffentlichen Fokus gerückt.

Im Vorfeld hatte die Stadt Halle (Saale) bereits im Jahre 2019 Grundlagen geschaffen und ein für die Entwicklung des Riebeckplatzes wegweisendes Strukturkonzept beschlossen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Jahre 2022 für den Teilraum Südwest mit Beteiligung der Stadt Halle (Saale) ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der zum einen die Aufgabe hatte auf dem Grundstück des leerstehenden, ehemaligen Maritim Hotels ein neues Hotel-Projekt zu realisieren, der darüber hinaus aber auch die Weiterführung und Präzisierung des 2019 beschlossenen Strukturkonzeptes für diesen Teilraum darstellen sollte.

Die Ergebnisse des Wettbewerbes dienten somit auch der Konzeptfindung und der Formulierung eines städtebaulichen Grundgedankens zur Neuordnung des gesamten Teilbereiches zu einem repräsentativen Stadteingang in die südliche Innenstadt.

Ein weiterer Aspekt betrifft das Baurecht. Im November 2022 wurde nach Vorgesprächen mit der Stadt vom neuen Eigentümer des ehemaligen Maritim-Hotels, der KEDAI Immobilien GmbH eine Bauvoranfrage zum Abriss und zur Neuerrichtung eines Hotels und eines Wohn- und Bürogebäudes gestellt. Während für das Hotelgebäude an der Merseburger Straße Baurecht über § 34 BauGB besteht, ist die Bebauung der rückliegenden Flächen des Areals ein Planerfordernis festzustellen.

Mitte 2022 empfiehlt die Wettbewerbsjury „... den Auslobenden, das erstprämierte Büro mit der weiteren Planungsleistung gemäß Auslobung (städtebauliche Rahmenplanung) zu beauftragen.“

Bereits in den Auslobungsunterlagen des Wettbewerbes war hierzu die Absicht der Stadt Halle (Saale) erwähnt, in einem folgenden Verfahren den Siegerentwurf weiter zu qualifizieren.

Die Gewinnerin des Wettbewerbes, eine Arbeitsgemeinschaft aus den halleschen Architekturbüros Grossmann Architektur und amp, erhielt dementsprechend im November 2022 den Auftrag zur Erarbeitung eines *Rahmenplanes Riebeckplatz Süd-West*.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

Das Rahmenplangebiet befindet sich im südwestlichen Teilraum des Areals rund um den Riebeckplatz und wird durch die Straßen, Franckestraße, Merseburger Straße und Rudolf-Breitscheid-Straße umschlossen. Das Plangebiet wird damit im Wesentlichen durch den Standort des ehem. Maritim-Hotels und den Standort des ehemaligen HWG Punkthochhauses sowie einzelnen, angrenzenden Arrondierungsflächen bestimmt. Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 39.000 m² (=3,9 ha) ein.



Plangebiet Rahmenplan © 2001-2023 Halle (Saale), Digitale Orthophotos © GeoFly GmbH 2023

3. Planungsziele und -zwecke

Der Rahmenplan Riebeckplatz Süd-West stellt einen wichtigen Baustein in der weiteren städtebaulichen Entwicklung rund um den Riebeckplatz dar. Die Stadt Halle verfolgt dabei ein stufenweises Vorgehen: Strukturkonzept-Rahmenplan-Bauleitplanung- Realisierung. Der vorausgegangene Wettbewerbsentwurf wurde dabei als Rahmenplan weiter präzisiert, in die Gesamtplanung am Riebeckplatz integriert und auf seine prinzipielle Umsetzbarkeit hin untersucht.

Zweck des Rahmenplanes ist damit, die weitere Durcharbeitung und weitere Detaillierung der preisgekrönten Wettbewerbsidee unter Zugrundelegung ergänzender Angaben darzulegen. Näher untersucht werden sollte dabei u.a. die quantitative Prüfung des öffentlichen Grünraums (Straße, Wege, Plätze), bzw. die Einbeziehung von erhaltenswertem Baumbestand in die Planungsgedanken.

Ein weiterer Zweck ist darüber hinaus die Schaffung einer planerischen Basis für die Erstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 174.3, der Planungsrecht schaffen und damit Investitionssicherheit für konkrete Investitionen und weitreichende bauliche Aktivitäten am Riebeckplatz bieten soll.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich hängen Investitionen ab, die das Potenzial haben, den Teilraum Süd-West des Riebeckplatzes erheblich aufzuwerten. Durch die Entscheidung, das ZET bis 2028 am Riebeckplatz im Teilraum Nord-Ost zu errichten, ist es von erheblicher Relevanz, die planerische Weichenstellung für eine Umsetzung der städtischen Entwicklungsziele im direkten Umfeld möglichst schnell vorzunehmen.

In diesem Zusammenhang soll der Rahmenplan „Riebeckplatz Süd-West“ auch als Grundlage für die erforderliche Grundstücksneuordnung in diesem Bereich fungieren.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung/frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Rahmenplan ist ein informeller Plan, der eine städtebauliche Zwischenstufe zwischen dem Flächennutzungsplan und dem nachfolgenden Bebauungsplan darstellt. Der Rahmenplan dient dabei der Darstellung der städtebaulichen Ziele und visualisiert diese in einem städtebaulichen Entwurf. Er durchläuft weder ein förmliches Verfahren, noch entfaltet er eine direkte Rechtswirkung. Er stellt aber im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans einen Abwägungsbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Für den Rahmenplan „Riebeckplatz Süd-West“ wurde im Rahmen einer sechswöchigen Ausstellung, vom 28. März bis zum 07. Mai 2023, im Stadtmuseum der Stadt unter dem Titel „PLANWERKdialog Urbane Innenstadt Halle“ eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine Beteiligung über die Internetseite mitmachen in Halle (<https://mitmachen-in-halle.de/>) kommuniziert.

Vom 10. bis 31. Mai 2023 wurde auch eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

5. Beteiligung betroffener Fachbereiche und TÖB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) im Zeitraum vom 10.5.2023 bis 31.5.2023 brachte folgende Anregungen:

Nr.	Inhalt	Abwägung mit Begründung
8 Polizeirevier	Ehem. Bombenabwurfgebiet, Kampfmittelbeseitigung, Antrag mind. 16 Wochen vor erdeingreifenden Maßnahmen. Abzulehnen ist eine Verringerung der Verkehrsleistungsfähigkeit der äußeren Erschließung (Bereich Knoten Riebeckplatz)	Wird berücksichtigt
21 HWG mbH	Fragen/Anmerkungen: - Umverlegung Leitungstrassen – finanzielle Belastung Eigentümer? - Gesicherte Zufahrten Tiefgaragen nicht erkennbar? - Brandschutz: Friedrich List-Straße Sackgasse? Straße ist 2. Rettungsweg für dortige Wohngebäude - Jugendtreff mit Kiosk ist problematisch für Wohngebiet. - Rückbau der Immobilien im aktuellen Lebenszyklus der Immobilien ausgeschlossen. Flächentausch bedarf der Zustimmung der HWG Aufsichtsgremien	Wird im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert
15 Untere Denkmalschutzbeh.	Redaktionelle Konkretisierung: „Genehmigungsbehörde bezüglich einer Translozierung des Keramikreliefs im ehem. Maritim-Hotel ist die Obere Denkmalschutzbehörde, Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt, Denkmalschutz/Unesco-Weltkulturerbe, Hakeborner Straße 1, 39112 Magdeburg.“	Wird berücksichtigt
18 FB 24 Team Grundstücksverkehr	- Aufgabe der kürzlich sanierten Kita Friedrich-List-Str. 20/Franckestr.12 nicht realistisch. - Städtische Durchwegungsfläche zwischen Neubaublöcken der KEDAI erscheint nicht ausreichend	Wird im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert
16 FB Sicherheit Team abwehrender Brandschutz	Keine Einengung von Fahrbahnen, Befahrbarkeit des Gleisbettes im Knotenbereich sicherstellen, 2. Rettungsweg, Anleiterbarkeit auch während Bauphase sicherstellen	Wird berücksichtigt

2.3 EVH Netz Fernwärme	Den geplanten Baumpflanzungen auf dem verbleibenden FW-Bestand wird nicht zugestimmt (Ernst-Toller-Straße)	Wird berücksichtigt
3.1 SWH.Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft	Der Teilraum ist durch Mischwasserkanäle im öffentlichen Raum erschlossen. Die von diesem Teilraum in das Kanalnetz der HWS eingeleitete Niederschlagswassermenge darf insgesamt 266 l/s nicht überschreiten. Davon entfallen 215 l/s auf den Umgestaltungsbereich des ehem. Punkthochhauses nördlich des Maritim-Hotels, das Maritim-Hotel Riebeckplatz4, die Hochhäuser Rudolf-Breitscheid-Straße Nr. 22 - 24 sowie den Parkplatz westl. des Maritim-Hotels bis zur Ernst-Toller-Straße/Friedrich-LJst-Straße. Des Weiteren entfallen 51 l/s auf den Bestandsbereich der KITA Friedrich-List-Straße 20 und Franckestraße 12a, das Hochhaus Riebeckplatz 7 und 8, sowie das Hochhaus Franckestraße 12-13.	Wird berücksichtigt
14 Untere Naturschutzbehörde	Rahmenplan sieht die Fällung zahlreicher geschützter Bäume vor. Daher nochmalige Prüfung der Abwägung auf Alternativen zu Baumerhalt vs. Bebauung	Wird berücksichtigt
17 FB Sicherheit Team Verkehrsorganisation	Verkehrliche Voraussetzungen zu „Hotelvorfahrt als gleichzeitiger Quartierseingang“ mit Mittelinsel Merseburger Str. als Ost-West Verbindung sind nicht gegeben.	Wird berücksichtigt
11 FB Mobilität	innovatives Mobilitätskonzept und alternative Mobilitätsangebote anzustreben, um MIV im Quartier zu minimieren Strombedarf für Elektrofahrzeuge einplanen (Kfz, Fahrräder, Roller) Freiraum- und Verkehrskonzept (S. 20) Anbindung F.-List- an Merseburger Straße als „normale“ Einmündung (statt mit Ausfädelungsspur) vsl. ausreichend etwaige Tiefgaragen-Zufahrten der Baublöcke 4 und 5 darstellen und sonstige Inhalte entsprechend anpassen. Umwegarme Fuß- und Radachse zwischen Unterführung Francke- und E.-Toller-Straße nötig (wie heute) Radachse durch ehem. RFT-Areal entbehrlich umwegfreie Fuß- und Radachse zwischen R.-Breitscheid- und Turmstraße beibehalten und darstellen Radachse entlang W.-Brandt-Straße beibehalten (und im östlichen Abschnitt darstellen) Grundriss UG/Parkebene (S. 24) hinterste Parkstände in Tiefgaragen schwer und nur unter Mitbenutzung freier Parkstände nutzbar Grundriss EG/Erschließung (S. 25) Flächen für Radabstellanlagen für Besucher, Kunden und Eltern im Außenbereich vor Eingängen von Läden, Büros, Praxen, Kita,	Wird berücksichtigt und im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert

	Spielplätzen, Jugendtreff etc. vorsehen Flächen für Mieträder, Lastenräder, Fahrradgespanne mit Hängern und Ladetechnik möglichst in den Erdgeschossen der Gebäude vorsehen	
--	---	--

6. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Saale) ist der Bereich des Rahmenplanes „Riebeckplatz Süd-West“ als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2025 der Stadt 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.“

Das städtebauliche Strukturkonzept der Stadt aus dem Jahre 2019 definiert für den Bereich des Teilraumes Süd-West folgende Prämissen:

- Verschiebung der den Riebeckplatz prägenden Raumkante in Richtung Osten, also über die derzeitige Bauflucht des Maritim Hotels hinaus. Analog der Positionierung der Nebenanlagen des Teilraumes Nordost
- Städtebauliche Akzentuierung der Ecksituation Francke-/Merseburger Straße mittels baulicher Höhe bis 30 Meter
- Verbesserung Ost-West-Verbindung für Fußgehende und Radfahrende, Minderung Barrierewirkung der Merseburger Straße, ggfls. Querung des Quartiers in Höhe des ehem. Maritim Hotels
- Planung von straßenbegleitenden Fuß- und Radverkehrsanlagen
- Entwicklung von qualitätsvollen Grünräumen

Das Rahmenplangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Gesamt-Bebauungsplanes Nr. 174 Riebeckplatz. Der Bebauungsplan, der sich in mehrere Teilbebauungspläne aufsplittet, soll die künftige bauliche Entwicklung des Stadtraumes Riebeckplatz steuern und insbesondere die Herstellung klarer Raumkanten, das Heranführen der Baufluchten West und Ost, die bauliche Fassung des in nordsüdlicher Richtung ausgedehnten Gesamtraumes und die Definition von Neubaufeldern sichern.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixe-Termins am 05.10.2023.

Die Entwicklung des Riebeckplatz Süd-West ist für die Stadt Halle (Saale) elementar im Sinne einer familienfreundlichen Stadtentwicklung. Aus Sicht der Familienverträglichkeit ist das Vorhaben eine wichtige Grundlage um bessere Lebensbedingungen für Kinder, Jugendliche und Familien in der südlichen Innenstadt zu schaffen.

7. Klimawirkung

Die Aufstellung des Rahmenplanes lässt derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima erwarten. Die Auswirkungen auf das Klima sollen im Weiteren durch ein mikroklimatisches Gutachten und durch eine Klimawirksamkeitsprüfung im Rahmen der Bauleitplanung untersucht werden. Darüber hinaus wird zudem eine nochmalige Prüfung zu weiterem Baumerhalt erfolgen.

8. Nächste Schritte

Der Rahmenplan dient der Vorbereitung für den Aufstellungsbeschluss des Teilbebauungsplanes Nummer 174.3

9. Finanzielle Auswirkungen

Für die Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplans entstehen im weiteren Verfahren durch die Beauftragung eines Planungsbüros Kosten gemäß HOAI. Zu rechnen ist zudem mit Kosten für besondere Leistungen gemäß HOAI für die Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der Ergebnisse des Begleitgremiums sowie für Erschließungs-, Lärm- und ggf. weitere erforderliche Gutachten.

Derzeit prüft die Stadt Halle (Saale) die mögliche Regelung zur Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB).

Die personellen Ressourcen zur Betreuung des Verfahrens und die hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) sind im Produkt Räumliche Planung PSP-Element: **1.51108.01** veranschlagt.

10. Pro und Contra

Pro:

Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung des Stadtraumes Riebeckplatz

Behebung eines städtebaulichen Leerstandes (ehem. Maritim) in prägender Lage, beinhaltet Stadtreparatur sowie die Grundstücksentwicklung im Sinne eines lebendigen Stadteinganges und Wohnquartieres

Entwicklung eines attraktiven, urbanen Wohn- und Geschäftsquartieres, Entwicklung der südlichen Innenstadt („PLANWERKdialog Urbane Innenstadt Halle“)

Städtebauliche Vorbereitung für den Aufstellungsbeschluss des Teilbebauungsplanes Nummer 174.3

Contra:

Aufgrund der neu hinzukommenden Bebauung ergeben sich teilweise notwendige Baumfällungen.

Der Bereich rund um den Riebeckplatz ist stark mit Versorgungsleitungen durchzogen. Aufgrund der neu hinzukommenden Bebauung ergeben sich teilweise notwendige Leitungsumverlegungen.

Es fallen öffentliche Stellplätze im Bereich der neuen Baufelder weg.

Die Neuordnung und Neustrukturierung des gesamten Teilraumes Südwest bedingt den Abriss des ehemaligen Maritim-Hotels.

Anlage:

Rahmenplan Riebeckplatz Süd-West