Änderungsantrag

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/03305**
Datum: 23.10.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	28.10.2026	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Änderungsantrag der Fraktion Volt / MitBürger zum Bebauungsplan Nr. 88.4 Urbanes Gebiet - Julius-Ebeling-Straße – Aufstellungsbeschluss (VIII/2026/02917)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 88.4 "Urbanes Gebiet - Julius-Ebeling-Straße" aufzustellen.

2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 6,5 ha.

3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele **mit der Maßgabe, dass im weiteren Planverfahren eine signifikant unter 0,8 liegende Grundflächenzahl (GRZ) angestrebt wird**.

gez. Ferdinand Raabe
Fraktionsvorsitzender

Begründung:

Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) wurde 2017 in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen, um die Nutzungskonkurrenz und -mischung in dicht bebauten Städten besser planerisch bewältigen zu können. Das Urbane Gebiet stellt eine flexiblere Variante des klassischen Mischgebiets (MI) dar, die speziell für dichtere Innenstädte konzipiert wurde. Der wesentliche Unterschied zwischen einem Mischgebiet und einem Urbanen Gebiet liegt darin, dass im Urbanen Gebiet die Nutzungen nicht gleichgewichtig gemischt sein müssen. Außerdem ermöglicht das Urbane Gebiet tagsüber eine höhere Lärmbelastung (63 anstatt 60 dB(A)) sowie eine deutlich dichtere Bebauung. So beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Urbanen Gebiet 0,8, sodass bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen (MI: 0,6). Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im MU 3,0, sodass die Summe der Geschossflächen bis zum Dreifachen der Grundstücksfläche betragen darf (MI: 1,2).

Beispiele aus anderen Kommunen zeigen, dass Urbane Gebiete nicht zwingend mit einer GRZ von 0,8 entwickelt werden müssen. So sahen beispielsweise die Planungen der Gemeinde Weingarten[1] und der Hansestadt Stralsund[2] eine GRZ von 0,6 vor. Damit wird deutlich, dass eine maßvolle bauliche Dichte bereits bei der Festlegung der Planungsziele berücksichtigt werden kann und aus unserer Sicht auch sollte.

Die Weichen für die bauliche Entwicklung werden mit dem Aufstellungsbeschluss und damit jetzt gestellt. Deshalb sollte der Anspruch auf eine maßvolle Bebauung bereits in den Planungszielen verankert werden. Die hallesche Planungspraxis zeigt, dass eine dahingehende Intervention zu einem späteren Zeitpunkt wenig Aussicht auf Erfolg hat. Bei allen Planverfahren, die mit dem Ziel einer Festsetzung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ auf den Weg gebracht wurden, sah der B-Plan-Entwurf ausnahmslos die Festsetzung einer GRZ von 0,8 – und damit dem Maximum – vor.[3] [4] [5] Und das trotz teils starken Widerstands aus der Stadtbevölkerung[6] [7].

Das Ausreizen der maximal zulässigen Grundflächenzahl stünde im vorliegenden Fall zudem im Widerspruch bzw. zumindest in einem erkennbaren Spannungsverhältnis zu mehreren in der Beschlussvorlage ausdrücklich genannten Planungszielen. Das betrifft vor allem die vorgesehene grüne Durchwegung, die Erhöhung des qualifizierten Grünanteils, den Umgang mit Regenwasser nach dem Schwammstadtprinzip und die Klimaanpassung.

---

[1] Gemeinde Weingarten (27.10.2022): Bebauungsplan Nr. 73 „Kanalstraße/Gartenstraße“, verfügbar unter: https://www.weingarten-baden.de/fileadmin/Dateien/Webseite/Dateien/Wirtschaft_Bauen/Rechtsvb_Bebauungspl%C3%A4ne/BP73/Planfestsetzungen_73_Kanalstra%C3%9Fe-Gartenstra%C3%9Fe.pdf

[2] Hansestadt Stralsund (09.05.2023): Bebauungsplan Nr. 22 "Urbanes Gebiet ehemaliges Plattenwerk und ehemaliges Heizwerk"; verfügbar unter: https://www.bauportal-mv.de/bauportal/Uebersicht/Details?type=bplan&id=e007bd62-ca9a-11eb-a3d0-c79f18bddf94

[3] Stadt Halle (Saale) (18.08.2023): Bebauungsplan Nr. 208 Wohn- und Geschäftsquartier Böllberger Weg, verfügbar unter: https://halle.de/fileadmin/Binaries/Bauen_Wohnen/Bauleitplanung/B-Plaene_Rechtsverbindlich/B_208_Planzeichnung.pdf

[4] Bebauungsplan Nr. 198 Quartiersentwicklung Liebenauer Straße (Entwurf), verfügbar unter: https://buergerinfo.halle.de/getfile.asp?id=321680&type=do&

[5] Bebauungsplan Nr. 88.3, Teil 1 Urbanes Gebiet am Thüringer Bahnhof (Entwurf), verfügbar unter: https://buergerinfo.halle.de/getfile.asp?id=323394&type=do&

[6] Schierholz, A. (02.12.2025). Warum Anwohner ein Wohnungsbauprojekt an der Liebenauer Straße ablehnen. *Mitteldeutsche Zeitung.* https://www.mz.de/lokal/halle-saale/warum-anwohner-ein-wohnungsbauprojekt-an-der-liebenauer-strasse-ablehnen-4158500

[7] Nayda, J. (25.10.2021). Juristische Bedenken: Sind Saalegärten in Halle zu groß? *Mitteldeutsche Zeitung.* https://www.mz.de/lokal/halle-saale/juristische-bedenken-sind-saalegarten-in-halle-zu-gross-3265682