



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/05961**
Datum: 25.04.2024
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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197 Charlottenstraße/
Gottesackerstraße/ Töpferplan – Beschluss zur Änderung des
Geltungsbereiches und zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ (Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2020; Beschluss-Nr. VII/2020/00833). Der geänderte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 1,05 ha. Der Geltungsbereich wird verkleinert. Die Planungsziele gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2020; Beschluss-Nr. VII/2020/00833 bleiben unverändert bestehen.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ in der Fassung vom 26.03.2024 einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 26.03.2024.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/ Töpferplan“ in der Fassung vom 26.03.2024 einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 26.03.2024 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 26.03.2024 sind zu veröffentlichen.

René Rebenstorf
Beigeordneter

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

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

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

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197 „Charlottenstraße/ Gottesackerstraße/
Töpferplan“

Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur öffentlichen Auslegung

1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Planungsanlass:

Das Plangebiet liegt am Rand der Altstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtgottesacker. Es gehört zum sog. „Charlottenviertel“, das sich westlich der Magdeburger Straße bis zur Altstadt, zur Leipziger Straße und zur Großen Steinstraße erstreckt. Das Gebiet, im südlichen Teil des Charlottenviertels gelegen, ist für eine gemischte Nutzung mit einem der innerstädtischen Lage entsprechenden Charakter städtebaulich sehr gut geeignet.

Aufgrund der seit den 1990er Jahren bestehenden, unbebauten Situation im Plangebiet nimmt dieses in seinem überwiegenden Teil nördlich der berufsbildenden Schule „Friedrich List“ nicht am Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB teil. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Die Vorhabenträgerin hatte im April 2019 einen kooperativen, zweistufigen Einladungswettbewerb ausgelobt. Der Entwurf des Preisträgers Däschler Architekten und Ingenieure wurde im Rahmen einer Ausstellung der Öffentlichkeit vorgestellt und bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwischenzeitlich konnte durch einen Bauvorbescheid für den Teilbereich des ursprünglichen Geltungsbereiches an der Martinstraße/ Augustastraße geklärt werden, dass hier nach § 34 BauGB eine gemischt genutzte Blockrandbebauung genehmigungsfähig ist und somit die Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planung vorliegen.

Dieser Teilbereich soll daher aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen werden. Der geänderte Geltungsbereich ist in Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

Planungsziele

Das städtebauliche Konzept beruht auf dem Grundgedanken eines in sechs Einzelbaukörper aufgelösten Blockrandes im Vorhabengebiet Vg1. Die einzelnen Wohnhäuser präsentieren sich darin als einerseits individuelle, andererseits aber doch als Ensemble wirkende Stadtbausteine, die sich der vorhandenen Topographie anpassen. Die Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zugänglich ist. Der Innenhof wird mit einer Tiefgaragenebene unterbaut. Die Bebauung ist an der Charlottenstraße und an der Gottesackerstraße fünfgeschossig mit je einem Staffelgeschoss.

Am Töpferplan füllt ein Solitär die bestehende Baulücke. Das Solitärgebäude hat vier Geschosse und ein Staffelgeschoss. Mit einem auskragenden Bauteil ab dem 1. OG wird für die Schauseite zum Hansering eine individuelle Figur geschaffen, die die Bauflucht zwischen der Leipziger Straße und der Wilhelm-Külz-Straße aufnimmt und diese schließt. Durch die Höhenstaffelung innerhalb des Gebäudes wird die vorhandene Topographie des Töpferplans, die von Nord nach Süd um ca. 4 m fällt, genutzt.

Die wesentlichen Planungsziele für den verbleibenden Geltungsbereich sind:

- Revitalisierung der vorhandenen Brachflächen durch eine Neubebauung mit urbanem Charakter
- Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit hoher gestalterischer Qualität und zeitgemäßer Architektur:
 - o Stadtvillen an der Charlottenstraße und Gottesackerstraße, offene Blockrandbebauung mit überwiegend Wohnnutzung zur Deckung des Wohnungsbedarfs insbesondere im Stadtkern
 - o Solitärgebäude auf der Brachfläche am Töpferplan mit Flächen für Gastronomie, Büros, Praxisräume ggfs. für einen Beherbergungsbetrieb
- Realisierung eines zeitgemäßen Erschließungs- und Mobilitätskonzeptes
 - o Reduzierung des MIV-Anteils am Quell- und Zielverkehr
 - o moderne Angebote für die Bewohnerschaft (z.B. Carsharing)
- Fußläufige Vernetzung durch öffentlich nutzbare Platz- und Wegeflächen innerhalb des Plangebietes und mit der Umgebung, insbesondere Schaffung einer Verbindung zwischen Töpferplan und Charlottenstraße/ Anhalter Straße
- Berücksichtigung von Maßnahmen der Grünplanung und des Klimaschutzes:
 - o Nutzung erneuerbarer Energien und hoch energieeffiziente Gebäudekonzepte
 - o Großflächige Dachbegrünungen und Fassadenbegrünungen
 - o Begrünung der Freiraumbereiche zur Stärkung einer hohen Aufenthaltsqualität
 - o Erhalt von zwei ortsbildprägenden Einzelbäumen und Neupflanzungen im Innenhof, entlang der Gottesackerstraße und am Töpferplan
- Realisierung eines sozialen Wohnraumanteils

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand der Altstadt im „Charlottenviertel“ und hat eine Größe von ca. 1,05 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 6, Flur 14 und Flur 54.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Bordführung vor der Mauer des Stadtgottesackers,
- im Westen durch die Gottesackerstraße, den Töpferplan und die Martinstraße,
- im Süden durch eine Linie, die näherungsweise in der Verlängerung der Grundstücksgrenze des Geländes der Berufsbildenden Schule IV „Friedrich List“ nach Westen bis zum Töpferplan verläuft,
- und im Osten durch die Charlottenstraße.

Der Töpferplan mit der südlich daran angrenzenden Grundstücksfläche ist ebenfalls Bestandteil des Plangebiets.

3. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Aufstellung des Bebauungsplans war ein zweistufiger, kooperativer Planungswettbewerb, den die Vorhabenträgerin im April 2019 als Einladungswettbewerb auslobt hatte, vorausgegangen.

Die Wettbewerbsergebnisse wurden im Zeitraum im Rahmen einer Ausstellung im Foyer des Technischen Rathauses im Zeitraum vom 21.11. bis 06.12.2019 der Öffentlichkeit präsentiert.

Im November 2019 erfolgte die Vorstellung des entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeiteten Entwurfs im Gestaltungsbeirat der Stadt. Der Gestaltungsbeirat bestätigte den Planungsfortschritt und die Veränderungen gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin vom 20.12.2019 hat der Stadtrat am 24.06.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 aufzustellen (Vorlagen-Nr. VII/2020/00833).

Dieses Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die im § 13a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen.
- 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.

Gemäß der beschlossenen Änderung zum Aufstellungsbeschluss erfolgte die Prüfung des vorhandenen Baumbestandes auf den Baugrundstücken (Charlottenstraße und Töpferplan) durch einen Gutachter und die Baumschutzkommission. Im Ergebnis wurden im aktuellen Geltungsbereich 4 Großbäume als erhaltenswert eingestuft. Dabei handelt es sich um eine Kastanie mittig auf dem Baufeld, einen Ahorn an der Grundstücksgrenze zur berufsbildenden Schule sowie 2 Ahornbäume im südlichen Bereich des Grundstücks am Töpferplan. Die Kastanie und der Ahorn auf dem Baufeld Charlottenstraße werden erhalten und in die Planung integriert. Sie sind als ortbildprägende Bestandsbäume im Bebauungsplan festgesetzt.

Die 2 Einzelbäume auf dem Töpferplan werden nicht zur Erhaltung vorgesehen. Das Wurzelwerk des im Randbereich der Martinstraße als Sämlingsaufwuchs gewachsenen Baumes hat bereits die vorhandene Straße in Mitleidenschaft gezogen. Es ist wahrscheinlich, dass dieser bei einer baulichen Sanierung der Verkehrsanlage nicht zu erhalten wäre.

Eine Verschiebung des Baufeldes zum Erhalt der Bäume nach Norden wurde geprüft. Folgende Argumente sprechen dagegen:

- Verschiebung hat eine Reduzierung des Baufeldes um ca. 30-35% zur Folge, eine wirtschaftliche Entwicklung wäre somit nicht mehr möglich
- Verschiebung des Baufeldes steht den Anforderungen des Denkmalschutzes nach Erhalt und Wiederbebauung des gewachsenen Stadtgrundrisses entgegen
- bei Verschiebung des Baufeldes müssten Flächen neugeordnet werden, d.h. Verkehrsflächen müssten ent- bzw. umgewidmet werden, Flächenankauf oder ggf. Flächentausch erfolgen
- unterirdische Leitungen im Bereich des jetzigen Straßenverlaufes müssten umverlegt und ein bestehender Trafo versetzt werden.

Durch die Vorhabenträgerin wurde auch eine Ableitung der o.g. Variante geprüft, bei der der näher zum Leipziger Turm, befindliche Baum erhalten bleibt. Dieser ist von seiner Größe städtebaulich dominanter, sein Standort etwas mehr von der jetzigen Straßenverkehrsfläche abgerückt und sein Erhaltungszustand vom Gutachter mit gut eingeschätzt. Dadurch könnte das Baufeld um den Bereich des 2. Baumstandortes erweitert werden. Aus Sicht der Vorhabenträgerin ist jedoch die dadurch entstehende Gebäudekubatur schwierig nutzbar, die entstehenden Grundrisse schränken die Vermietung stark ein und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

Im Ergebnis ist der vorliegende Bebauungsplan und die dem B-Plan zugrundeliegende Planung das Angebot der Vorhabenträgerin gemäß § 12 BauGB diesen innerstädtischen Bereich städtebaulich zu entwickeln.

Die Vorhabenträgerin hatte sich seinerzeit auf Bitten der Stadt Halle dazu entschlossen das Grundstück Töpferplan zusätzlich mit zu erwerben. Der vorherige Eigentümer war über lange Jahre nicht bereit den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und Investitionen in die städtebauliche Entwicklung seines Grundstücks zu tätigen. In danach erfolgten Abstimmungen mit der Stadt Halle, wurde der Vorhabenträgerin aufgrund der o.g. Argumente signalisiert, das auf einen Erhalt der Bäume verzichtet werden könnte.

Der Töpferplan könnte ggf. auch als Grünanlage gestaltet werden. Allerdings wird aufgrund der bereits vorhandenen unterschiedlichen Freiflächen- und Erholungsangebote (Stadtgottesacker, Stadtpark, grüner Altstadtring) kein zusätzlicher Bedarf für das Stadtquartier gesehen. In der Abwägung wird deshalb einer Bebauung und somit auch der Schaffung von innerstädtischen Wohnraum der Vorrang gemäß dem Gebot der Innentwicklung des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Allerdings entsprechen die Straßen bei Realisierung des Vorhabens nicht mehr den verkehrlichen Anforderungen. Die Gottesackerstraße und der Töpferplan sowie das unmittelbar am Töpferplan gelegene Teilstück der Martinstraße werden deshalb von der Vorhabenträgerin in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt Halle neu geordnet und ausgebaut. Bei den Planungen wird auch eine Radverkehrsverbindung zwischen der Altstadt (Marktplatz) und Hauptbahnhof über die Martinstraße berücksichtigt. Allerdings kann, aufgrund der vorhandenen Höhenlage und baulichen Gegebenheiten, die Engstelle der Einmündung aus der Wilhelm-Külz-Straße in die Martinstraße (oberhalb der Treppe) nicht beseitigt bzw. barrierefrei umgestaltet werden. Dafür wäre eine Umplanung der Treppenanlage und des Platzes am Leipziger Turm erforderlich. Diese resultiert jedoch nicht unmittelbar aus dem Vorhaben und ist somit eine Planungsaufgabe der Stadt Halle und nicht der Vorhabenträgerin.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung des Aufstellungsbeschlusses, die vom 09.09. bis 23.09. 2020 stattfand, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Es sind 5 Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Anregungen zur Durchführung von Maßnahmen zum Artenschutz, zur Teilversiegelung der Oberflächen von Wegen und zu artenreichen Begrünungsmaßnahmen wie z.B. Dachbegrünung wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Die Anregung zum Erhalt der vorhandenen Bausubstanz kann nicht berücksichtigt werden, da eine Sanierung und Nachnutzung aufgrund des Erhaltungszustands der Gebäude nicht umsetzbar ist.

Dem Hinweis zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes kann nur teilweise gefolgt werden, da diese nicht in natürlich gewachsenem Boden wurzeln und überwiegend einen schlechten Erhaltungszustand aufweisen. Es werden aber 2 ortsbildprägende Einzelbäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Bestandsbäume werden durch 6 Neupflanzungen im Bereich der Gottesackerstraße und des Töpferplans ergänzt.

Zum Zwecke der frühzeitigen Ermittlung der öffentlichen Belange wurde dem Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt mit Schreiben vom 01.03.2022 die Gelegenheit gegeben, sich bis zum 07.04.2022 zu dem Vorhaben zu äußern. Dabei wurden folgende Planunterlagen zur Verfügung gestellt: Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 197, Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Vorentwurf der Begründung jeweils in der Fassung vom 17.02.2022.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Sachsen-Anhalt, Abteilung Bodenpflege weist mit Schreiben vom 04.04.2022 darauf hin, dass der Plangeltungsbereich sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals der Halleschen Innenstadt befindet. Dieser Hinweis und Anregungen zur Präzisierung der Begründung hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege sind in die Planzeichnung und Begründung mit eingeflossen.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert mit Schreiben vom 29.03.2022 umfassende Bedenken gegen die Planung im Baufeld 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Begründet wird dies im Wesentlichen mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz für den Stadtgottesacker, bei dem es sich um ein Kulturdenkmal mit nationaler Bedeutung handelt. Unter anderem wird dazu ausgeführt, es sei bei dem Gebäude im Baufeld 1 aufgrund der Höhe und des zu geringen Abstandes zum Friedhof von Übertönung und Bedrängung, von einer erdrückenden Wirkung auf das Baudenkmal auszugehen.

Den Bedenken wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gefolgt. Insbesondere ist dies damit begründet, dass die geplante Bebauung weder näher an den Stadtgottesacker heranrückt als die heute vorhandene Bebauung im Umfeld, noch eine andere Wirkung entfaltet als die bis Anfang der 1990er Jahre bestehende Bebauung im Plangebiet. Insbesondere wegen der jetzt geplanten offenen Bauweise ist die Wirkung deutlich weniger massiv als bei einer geschlossenen Bauflucht, wie sie vorhanden war und in der Umgebung an der Charlottenstraße auch nach wie vor vorhanden ist. Das Denkmal bleibt für die Öffentlichkeit weiterhin erlebbar.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Bereich entlang der Martinstraße / Augustastraße wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diesen gemäß Bauvorbescheid Planungsrecht nach § 34 BauGB besteht.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 09.02.2021 wurde die Planung im Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Aus Sicht der Familienverträglichkeit spricht grundsätzlich nichts gegen das Vorhaben. Im Interesse einer familienfreundlichen Stadtentwicklung ist ein hoher Anteil an Familienwohnungen im Gebiet wünschenswert, da durch den benachbarten Stadtpark sowie die vorhandenen Kita- und Schulangebote eine familienfreundliche Umgebung in zentraler Lage vorhanden ist.

Vor dem Hintergrund der bereits stark baulich verdichteten Innenstadt ist verstärkt darauf zu achten, dass der im Wettbewerb dargestellte durchgrünte Charakter und die Durchlässigkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie den Radverkehr in der Bauleitplanung gesichert werden. Der Erhalt von Bestandsbäumen wird ausdrücklich begrüßt.

Die Umsetzung auch öffentlich nutzbarer Spielflächen für kleinere Kinder bis 6 Jahre ist anzustreben, da für diese Altersgruppe weniger Angebote im Umfeld vorhanden sind.

Die Empfehlungen wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

5. Klimawirkung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf den Klimaschutz durch eine Erhöhung der gebietsbezogenen Emissionen des Klimaschadgases Kohlenstoffdioxid (CO₂). Es wird ein Quartier geplant, das in der Nutzung weitestgehend ohne den Ausstoß von CO₂ betrieben werden kann. Dies wird durch die vorgesehene teilweise Nutzung erneuerbarer Energien zur Heizung und Kühlung sowie die Stromerzeugung mit Photovoltaik erreicht. Im Rahmen der Objektplanung wird eine effiziente und möglichst CO₂ vermeidende Versorgungskonzeption entwickelt.

Die bestehende Ruine des Gebäudes (La Bim), der geschotterte Parkplatz sowie die vorhandenen Abbruchflächen lassen aufgrund der flächigen Größe eine verstärkte Aufheizung im Sommer mit einem ungünstigen, durch Aufheizung geprägten Mikroklima erwarten. Durch die Vornutzung weist das Plangebiet zudem in der oberen Bodenschicht Auffüllungen von vorwiegend Erdstoff-Bauschutt-Gemischen in einer Mächtigkeit von bis zu 4,6 m auf. Natürliche, ungestörte Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorzufinden.

Das Plangebiet und dessen unmittelbaren Umgebung sind in der Klimafunktionskarte zum Fachbeitrag Stadtklima Halle (Saale) als Bereich mit einem Innenstadtklima gekennzeichnet. Dieser Bereich weist allgemein einen intensiven Wärmeinseleffekt, geringe Feuchtigkeit, starke Windfeldstörung, einem problematischen Luftaustausch und eine Luftschadstoffbelastung auf. Das Plangebiet stellt sich insoweit als klimatisch vorbelasteter Bereich dar.

Im Plangebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Große Anteile der Grundfläche (etwa 40%) werden aber nicht mit Gebäuden überbaut, sondern lediglich mit der Tiefgarage unterbaut. Hier sind intensive Begrünungen vorgesehen, mit denen die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Das gleiche gilt für die Dachbegrünungen auf allen Gebäuden sowie Fassadenbegrünung zum Innenhof.

Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, die Vorhabenträgerin.

Die Finanzierung von erforderlichen Gutachten, z. B. Verkehrsgutachten, Schallimmissionsprognose, Artenschutzgutachten wird gleichfalls über den städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Aufwendungen für die Anpassung des öffentlichen Raums und die Herstellung von neuen Erschließungsanlagen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt geregelt.

Aus der Planung ergeben sich keine finanziellen Folgeaufwendungen für die Stadt, da keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschaffen werden, sondern der vorhandene Bestand umgebaut wird.

7. Pro und Contra

Pro:

- Wiederbelebung/ Nachnutzung von innerstädtischen Brachflächen, dadurch Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und Gewerbeflächen für Gastronomie, Büros, Praxisräume und ggfs. für einen Beherbergungsbetrieb am Töpferplan als Maßnahme der Innenentwicklung.
- Schaffung eines sozialen Wohnraumanteil
- Realisierung einer anspruchsvollen städtebaulichen und architektonischen Lösung auf der Grundlage eines Wettbewerbes.
- erhöhter qualitätsvoller Grünanteil gegenüber dem Ist-Zustand (Biotopdächer auf den Neubauten, Fassadenbegrünung zum Innenhof, begrünter Innenhof)
- Möglichkeit zur Umsetzung innovativer Wohn- und Mobilitätskonzepte
- Anpassung des Straßenraums an heutige Nutzungsansprüche

Contra:

- Bewältigung von zusätzlichem Verkehrsaufkommen.
- Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan zur Änderung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.197

Anlage 2 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 197, in der Fassung vom 26.03.2024

Anlage 3 Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197, in der Fassung vom 26.03.2024

Anlage 4 Entwurf Begründung zum B-Plan Nr.197 in der Fassung vom 26.03.2024

Anlage 4.1 zur Begründung Artenschutzfachliche Begutachtung einschließlich artenschutzrechtlicher Bewertung; Halle; Januar 2023

Anlage 4.2 zur Begründung Wohnen und Arbeiten am Stadtpark, Schalltechnische Untersuchung;

Anlage 4.3 zur Begründung Entwicklung Charlottenviertel in Halle/ Saale, Verkehrsuntersuchung – Prognose 2040, 2. Fortschreibung; Dresden;Mai 2023

Anlage 4.4 zur Begründung Mobilitätskonzept vom Büro Hoffmann Leichter; Stand: 18. September 2023

Anlage 4.5 zur Begründung Neubau Wohnquartier Töpferplan in 06108 Halle (Saale), Gutachten zur Ableitung von Niederschlagswasser - Zuarbeit zur 06108 Halle (Saale), Gutachten zur Ableitung von Niederschlagswasser - Zuarbeit zur

Anlage 4.6 zur Begründung VBPlan Nr. 197 in Halle (Saale) - Stadtklimatische Bewertung der Planung; Bochum; 2023