



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/06107**
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 - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 „*Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße*“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 25.07.2023 als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 25.07.2023 wird gebilligt.

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“

Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass

Das Plangebiet Tuchrähmen/ Mansfelder Straße inmitten der historischen Klostervorstadt, in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, wird seiner innerstädtischen Lage weder in Bezug auf seine aktuelle Nutzung noch in Bezug auf seine städtebauliche Bestandssituation gerecht.

Ein großer Teil des Areals wird als Parkplatz genutzt. Die derzeit vorhandene Brachfläche in einer Umgebung, die durch einen geschlossenen Blockrand charakterisiert ist, stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Bei den im Übrigen vorhandenen Bestandsgebäuden handelt es sich überwiegend um Baudenkmäler, die sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befinden. Um einem weiteren Verfall entgegenzuwirken und eine langfristige Erhaltung der Denkmäler zu ermöglichen, besteht Handlungsbedarf.

Die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke sind im Eigentum einer privaten Vorhabenträgerin. Das Gebiet zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße befindet sich im Wesentlichen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße/ Ankerstraße, in dem bisher für den Vorhabensbereich ein besonderes Wohngebiet gemäß § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt war. Der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße ist seit dem 21.11.2001 rechtsverbindlich und diente unter anderem der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Bau des Mitteldeutschen Multimediazentrums (MMZ), der bereits erfolgt ist. Demgegenüber hat im Plangebiet bisher keine Umsetzung der mit dem Bebauungsplan angestrebten Ziele stattgefunden (u.a. Sanierung der historischen Gebäude, Wiederherstellung der Blockrandstruktur/ Neubebauung Mansfelder Straße, Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion).

Da das geplante Vorhaben innerhalb der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße/ Ankerstraße nicht realisierbar war, werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 die Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftsquartiers geschaffen.

Der Antrag der Investorin „Thor Fünfte GmbH & Co. KG“ (Anlage 3) zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 16.10.2020 liegt der Stadtverwaltung vor. In den Geltungsbereich einbezogen werden auch im städtischen Eigentum befindliche öffentliche Verkehrsflächen, die für die Erschließung des Grundstücks erforderlich sind.

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“.

Planungsziele

Ziel ist der Bau eines Wohn- und Geschäftsquartiers in integrierter Lage. Dies erfolgt soweit wie möglich unter Erhaltung der historisch bedeutsamen, denkmalgeschützten Baustrukturen.

Das Vorhaben sieht zum einen die Sanierung der denkmalgeschützten Vorderhäuser der Packhofgasse 1 und der Mansfelder Straße 58-59, den Erhalt der Fassade Mansfelder Straße 60 sowie die denkmalgerechte Sanierung des Hinterhauses Mansfelder Straße 58/59 vor. Außerdem ist zur Schließung der Baulücke die Errichtung eines Neubaus mit einer Mischung aus Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Verkaufsflächen vorgesehen. In den sanierten Altbauten in der Mansfelder Straße 58 bis 60 und Packhofgasse 1 ist eine Mischung von Wohnen und Kleingewerbe vorgesehen. Der aktuell aufgebrochene Quartiersblock zwischen Robert-Franz-Ring und Packhofgasse wird damit einer seiner Lage angemessenen Nutzung zugeführt.

Die Kubaturen und Fassaden orientieren sich im Bereich der Mansfelder Straße an der historischen Struktur der Umgebungsbebauung. Insgesamt bildet das geplante Vorhaben eine innerstädtische Blockrandstruktur zwischen Packhofgasse und Robert-Franz-Ring aus. Die Gebäude werden überwiegend als Satteldächer geplant und greifen damit Aspekte der Bestandsbebauung auf und gliedern die Fassadenfront.

Das Vorhaben beinhaltet auch eine qualitätsvolle Freiflächenplanung. Es entstehen Innenhöfe mit Fußwegen, Grün- und Spielflächen. Die bestehende ortsprägende Kastanie wird erhalten und in die Freiflächenplanung integriert. Die Flachdächer des Neubaus werden als begrünte Biodiversitätsdächer errichtet und tragen damit zu einem ökologischen Ausgleich bei. Die Tiefgarage wird unter den aufgehenden Gebäudeteilen des Neubaus angeordnet. Die Innenhöfe werden soweit wie möglich entsiegelt und nicht unterbaut. Unter anderem werden die Gründächer zur Verbesserung der Regenwasserspeicherung und des Mikroklimas im Quartier als nachhaltiges Energiekonzept in der Planung berücksichtigt. Dachflächen bieten zusätzlichen Platz für neuartige Energiekonzepte wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

Für das geplante Vorhaben sollen mindestens 15 % der neu geschaffenen Wohnfläche für die soziale Wohnraumversorgung genutzt werden. Die Sicherung erfolgt über eine entsprechende Vereinbarung (abstraktes Schuldanerkenntnis). Die damit einhergehende Mietpreisbindung der aktuell gültigen Kosten der Unterkunft plus maximal 20 % gilt für 10 % der neu geschaffenen Wohnfläche für den Zeitraum von 15 Jahren, für 5 % der neu geschaffenen Wohnfläche für zehn Jahre.

Verkehrskonzept/Erschließung

Die Erschließung des Wohn- und Geschäftsquartiers für den PKW-Verkehr erfolgt über die Ankerstraße und den Tüchrähmen. Dies erfordert straßenbauliche Maßnahmen im Bereich zwischen dem Parkplatz Ankerstraße und dem Tüchrähmen. Durch die Umbaumaßnahme entfallen am Übergang zum Tüchrähmen zwei öffentliche Stellplätze. Der Durchführungsvertrag regelt mit der Vorhabenkonkretisierung die Herstellung der Erschließungsanlagen durch die Vorhabenträgerin.

Die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnnutzung werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Packhofgasse und der westliche Abschnitt des Tüchrähmen sind mit einem historischen Feldsteinpflaster belegt. Der östliche Abschnitt des Tüchrähmen weist eine Asphaltbefestigung auf. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Erhaltung des in ungebundener Bauweise verlegten historischen Feldsteinpflasters im westlichen Bereich des Tüchrähmen zu gewährleisten.

Die Belieferung der geplanten Ladenflächen erfolgt über die Mansfelder Straße. Im Neubau

wird dafür eine Toreinfahrt vorgesehen, um außerhalb der Anlieferungszeiten eine geschlossene Gebäudefront darstellen zu können. Die Position der Zufahrt entspricht in ihrer Lage der heutigen Zu- und Ausfahrt zum bewirtschafteten Parkplatz. Der Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage für den ruhenden PKW-Verkehr liegt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mittig des Tuchrahmen.

Zu Fuß Gehende, Gewerbetreibende und Kundschaft können das Gebiet sowohl von der Mansfelder Straße als auch vom Tuchrahmen aus erreichen und das Quartier queren. Aufstellplätze für die Feuerwehr und Rettungswagen befinden sich sowohl in der Mansfelder Straße als auch im Tuchrahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Klostervorstadt, unmittelbar westlich an die historische Altstadt angrenzend und hat eine Größe von ca. 0,7 Hektar. Das Plangebiet befindet sich in den Fluren 35 und 36 der Gemarkung Halle.

Es wird begrenzt:

- Von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Tuchrahmen bzw. der Bebauung der Ankerstraße 15
- im Süden durch den Bord der Mansfelder Straße und die Einmündung der Packhofgasse
- im Westen durch die Ankerstraße bzw. die westliche Straßenbegrenzungslinie der Packhofgasse
- im Osten durch die Bestandsbebauung Robert-Franz-Ring 1a sowie Mansfelder Straße 66.

3. Planverfahren

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird aufgrund seines Alters und des fehlenden Vorhabenbezugs als nicht zielführend erachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 ersetzt in seinem Geltungsbereich den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße.

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 Nr. 2 und 3 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung (vgl. BVerwG, Urt. 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 (Roskastanie) sowie die vertragliche Sicherung von 15 % des neu geschaffenen Wohnraums für die soziale Wohnraumversorgung. Infolge dessen erfolgte eine umfassende Überarbeitung der Planung.

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 Baugesetzbuch (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.

Inhalte der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im Wesentlichen Hinweise, Präzisierungen oder Korrekturen ihrer Belange in der Begründung zum Inhalt. In Folge dessen erfolgten kleinere textliche Änderungen der Begründung, die der Klarstellung ihrer fachlichen Inhalte dienen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden in der Planzeichnung die unerhebliche Korrektur der Lärmpegelbereiche sowie deren farbliche Darstellung angepasst. Darüber hinaus wurde ein Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, das sich im Bereich einer bereits existierenden öffentlichen Verkehrsfläche befindet. In den textlichen Festsetzungen wurde eine Präzisierung der DIN-Norm ergänzt, auf die beim Schallschutz Bezug genommen wird (genaue Angabe der Ausgabe wurde ergänzt). In der textlichen

Festsetzung Nr. 2.2 zur Art der baulichen Nutzung erfolgte eine Streichung des Zusatzes „je Betrieb“ um zu verdeutlichen, dass das Vorhaben nur einen Discounter beinhaltet und eine Agglomerationsbildung ausgeschlossen ist.

Hinweise zur Schallimmissionsprognose resultierten in einer überarbeiteten Fassung (Version 5.0). Insbesondere wurden hier zu Grunde gelegte Verkehrszahlen geprüft und die Berechnungsgrundlage angepasst (Berechnung des Straßenverkehrslärms nach RLS-19). Auf die Planung hatte die Überarbeitung keine Auswirkungen.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist während der Auslegungsfrist keine Stellungnahme eingegangen.

Alle Stellungnahmen und ihre Inhalte im Einzelnen sind der Beschlussvorlage zur Abwägung zu entnehmen.

Informelle Beteiligungsschritte: Gestaltungsbeirat

Die Vorhabenträgerin stellte ihr (ursprünglich geplantes) Projekt am 02.11.2020 im Gestaltungsbeirat der Stadt Halle (Saale) vor. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurden bei der Änderung der Planung weitestgehend berücksichtigt. Die geänderte Planung wurde am 07.11.2022 als 1. Wiedervorlage präsentiert und fand seitens des Gestaltungsbeirats große Zustimmung. Es wurde einhellig festgestellt, dass mit der Überarbeitung des Entwurfs sowohl eine hohe gestalterische als auch funktionale Qualität erreicht worden ist. Die vorgeschlagene Bebauung kann als wichtiges Bindeglied zwischen Altstadt, der Bebauung rund um die Spitze sowie dem benachbarten Multimedia-Zentrum fungieren.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 08.02.2021 wurde die (ursprüngliche) Planung im Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Aus Sicht der Familienverträglichkeit spricht nichts gegen die Entwicklung eines gemischten Quartiers an diesem Standort. Das Plangebiet befindet sich jedoch in dem Spielraum Klostervorstadt/ Neumarkt, der gemäß Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) ein Defizit an öffentlichen Spielflächen aufweist.

Die Vorhabenträgerin wird in einem der Innenhöfe Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (0-6 Jahre) errichten. Für größere Kinder und Jugendliche wurde eine Beteiligung an den Kosten für die Herstellung von naheliegenden Spielflächen (Salinepark) im Durchführungsvertrag vereinbart. Die geplanten Spielflächen im Hofbereich und die voraussichtliche Beteiligung an dem nahegelegenen geplanten öffentlichen Spielplatz Salinepark werden ausdrücklich begrüßt.

Die Bedenken, dass das Vorhaben mit einem großflächigen Discounter zu verstärkten Problemlagen in Bezug auf die Bebauungsdichte, Versiegelung, Verkehrserzeugung und den Verlust von Bestandsgrün führe, können aufgrund der erfolgten Änderung des städtebaulichen Konzeptes, inkl. Erhalt des Kastanienbaumes und der Bevorzugung kleinerer Verkaufsflächen für die Nahversorgung, ausgeräumt werden.

5. Klimawirkung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 wird in seinem Geltungsbereich den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße größtenteils ersetzen. Auch dieser Bebauungsplan sah eine Blockrandbebauung und die weitestgehende Versiegelung des Plangebiets vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der planungsrechtlichen Ausweisung von Bauflächen im Bereich von bereits ausgewiesenen Bauflächen stellt somit keine Verschlechterung im Gebiet in Bezug auf das Klima her.

Gegenüber dem Ist-Zustand (aktuelle Nutzung als Großstellplatz auf einer geschotterten Abbruchfläche) erfolgt keine Verschlechterung. Die Situation wird durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen verbessert. Der bestehende Großbaum wird erhalten. Die Tiefgarage wird unter den aufgehenden Gebäudeteilen des Neubaus angeordnet, die Höfe werden soweit wie möglich entsiegelt und nicht unterbaut. Die Hofflächen werden größtenteils durch mit Fugen versehenes Pflaster als wasserdurchlässige Beläge, mal mit dichteren, mal mit weiteren Fugen gestaltet. In den Fugen können auch teilweise Strauch- und sonstige Anpflanzungen vorgenommen werden. Als gestalterische Elemente entstehen an den Rändern der Platzfläche sowie im Bereich des Kinderspielplatzes Grünflächen mit entsprechendem Aufwuchs.

Unter anderem werden die Gründächer zur Verbesserung der Regenwasserspeicherung und des Mikroklimas im Quartier als nachhaltiges Energiekonzept in der Planung berücksichtigt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen zu Dachbegrünung mit hohen Standards an Substrathöhen wird ein Mehrwert zum Bestand geschaffen: Der Großteil der geplanten Grünflächen (ca. 620 m²) wird über Dachbegrünungen als Biodiversitätsdächer hergestellt.

Die Dachflächen bieten zusätzlichen Platz für nachhaltige Energiekonzepte wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen.

Eine großzügige Garage für Fahrräder / Lastenräder mit Lademöglichkeiten für E-Bikes befindet sich im Erdgeschoss. Eine zusätzliche Ladestation für Elektromobilität in der Tiefgarage runden das nachhaltige Mobilitätskonzept ab.

Nach der Klimawirkungsprüfung kann keine Klimarelevanz festgestellt werden.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen/Vorhabenträger

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. Schallimmissionsprognose, Verkehrsuntersuchung, 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 1.51101 Produkt Räumliche Planung abgebildet.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Aufwendungen für die Anpassung des öffentlichen Raums und den Umbau der vorhandenen Erschließungsanlagen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträgerin und Stadt geregelt. Durch Umbau kommt es zum Wegfall von zwei öffentlichen Stellplätzen. Die Vorhabenträgerin beteiligt sich finanziell an der Herstellung von Spielflächen im Bereich des Salineparks.

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.

Anlagen:

- Anlage 1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209, Fassung vom 25.07.2023
- Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209, Fassung vom 25.07.2023
- Anlage 3 Begründung, Fassung vom 25.07.2023