



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/07169**
Datum: 12.11.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung | 03.12.2024 | öffentlich Vorberatung |
| Stadtrat | 18.12.2024 | öffentlich Entscheidung |

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180 Große/Kleine Brauhausstraße
- Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) in der vorgelegten Fassung vom 08.07.2024 einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C) in der vorgelegten Fassung vom 08.07.2024, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung in der vorgelegten Fassung vom 08.07.2024 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

Bei Ablehnung des Beschlusses ist damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit keine Revitalisierung und Entwicklung dieser zentralen Flächen erfolgen wird und der städtebauliche Missstand (größte Brachfläche der Altstadt) an dieser Stelle bestehen bleibt.

| 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. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

Satzungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass

Hinter dem Ritterhaus zwischen der Kleinen Brauhausstraße und der Großen Brauhausstraße liegen unbebaute zusammenhängende Flächen mit einer Größe von ca. 4.000 m². Die Flächen sind die größte potentielle Baufläche in der Altstadt von Halle (Saale) und werden derzeit hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Während die umliegenden Bestandsgebäude weitestgehend saniert sind, stellt die große Brachfläche des Plangebietes einen städtebaulichen Missstand dar, der sich negativ auf die Umgebung auswirkt.

Der Antrag der Vorhabenträgerin Brauhaus Halle Projektgesellschaft mbH vom 11.10.2016 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt der Stadtverwaltung vor.

Die Vorhabenträgerin will das Areal entwickeln und mit Wohn- und Geschäftshäusern bebauen und damit die Brachfläche einer dem Standort entsprechenden Nutzung zuführen. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Alle weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin bzw. der Stadt Halle (Saale).

Planungsziele

Die unbebauten Grundstücke befinden sich in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone Leipziger Straße. Sowohl der Marktplatz als auch der Hauptbahnhof sind zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Grundstücke liegen auch an der touristischen Wegebeziehung von der Altstadt zu den Franckeschen Stiftungen.

Planungsziel ist die Stadtreparatur dieses Altstadtquartiers durch Schaffung einer Blockrandbebauung im Verlauf der ehemaligen historischen Struktur. Hierüber sollen die in diesem Bereich seit Jahrzehnten bestehenden erheblichen städtebaulichen Mängel und Missstände beseitigt werden. Dieses Planungsziel steht im Einklang mit den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätzen der Bauleitplanung zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei sparsamem Umgang mit der Ressource Boden (Maßnahme der Innenentwicklung). Mit dem Vorhaben sollen die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild der historischen Altstadt baukulturell erhalten und weiterentwickelt werden. Nachgefragter Wohnraum, Einzelhandelseinrichtungen, Flächen für Büros und Dienstleistungen können in zentraler und integrierter innerstädtischer Lage geschaffen werden.

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern (N1 bis N6) als Blockrandbebauung im Verlauf der ehemaligen historischen Struktur der Großen Brauhausstraße und der Kleinen Brauhausstraße. Mit einer Staffelung der oberen Geschosse bzw. der Ausbildung von geneigten Dächern, der geringeren Geschossigkeit der beiden Gebäude Ecke Kleine/Große Brauhausstraße, einer Gliederung in Anlehnung an die historische Parzellierung und mit altstadttypischen Fassaden mit stehenden Fensterformaten wird auf die umgebende historische Bebauung und den Abfall der Gebäudehöhen in Richtung Waisenhausring reagiert. Der Innenhof sowie alle geeigneten Dachflächen der Wohn- und Geschäftshäuser werden begrünt.

Ein Torhaus (Gebäude N7) schließt die Baulücke in der Großen Brauhausstraße (Südseite) und ermöglicht außerdem einen Durchgang für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie den Radverkehr.

Geplant sind maximal 140 Wohneinheiten (ca. 9.150 m² Wohnfläche) und 10 Gewerbeeinheiten (ca. 1400 m² Gewerbefläche).

Für das geplante Vorhaben sollen 20 % der neu geschaffenen Wohnfläche für die soziale Wohnraumversorgung genutzt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, auf einer Netto-Wohnfläche von insgesamt ca. 1.830 m² Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung basierend auf den Mietwohnungsbauförderrichtlinien des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.04.2021 herzustellen.

Das Plangebiet ist im Bestand über die Kleine Brauhausstraße an das übergeordnete öffentliche Straßennetz angeschlossen. Über das derzeit unbebaute Grundstück zwischen Großer Brauhausstraße und Waisenhausring (Flurstück 3) wird ein neuer Geh- und Radweg geschaffen. Dadurch werden die Wegeinfrastruktur und der Schulweg zu/von den pädagogischen Einrichtungen in den Franckeschen Stiftungen wesentlich verbessert. Die Wegebeziehungen zwischen der Altstadt und den Franckeschen Stiftungen sowie der Südlichen Innenstadt werden qualitativ aufgewertet. Die neue Geh- und Radwegverbindung schließt im Süden direkt an die Lichtsignalanlage über den Waisenhausring und die Fußgängerunterführung an.

Der ruhende Verkehr wird in das Innere des Neubaukomplexes verlagert. In der Tiefgarage entstehen 65 PKW-Stellplätze, durch die Umsetzung der geforderten Änderung im Offenlagebeschluss vom 28.06.2023 wird auf die Stellplätze im Innenhof zugunsten einer Begrünung verzichtet. Mit der Planung besteht gegenüber den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) (2. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Abstellplätze für Fahrräder und über die Erhebung von Ablösebeträgen) ein Defizit von max. 8 PKW-Stellplätzen. Als Kompensierung wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das auf eine Reduzierung der Nachfrage der Bewohnenden bzw. Nutzenden nach Kraftfahrzeugen und Parkplätzen bei gleichzeitiger Förderung innovativer Mobilitätsformen abzielt. Neben der besonderen Lagegunst und verkehrsgünstigen Anbindung des Plangebiets tragen die im Mobilitätskonzept geplanten Maßnahmen (wie z.B. erhöhter Fahrradstellplatzschlüssel, Bereitstellung von KFZ, E-Bikes und Lastenrädern zur Ausleihe, Mobilitätsmanagement) dazu bei, dass der Umgang mit dem ruhenden Verkehr trotz Stellplatzdefizits als städtebaulich vertretbar eingeschätzt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Altstadt in der Gemarkung Halle, Flur 55, 56 und 57. Das Plangebiet wird im Westen durch die Kleine Brauhausstraße, im Osten durch die Große Brauhausstraße und im Norden durch das Grundstück mit dem freistehenden Plattenbau und die Brandwand des Ritterhauses begrenzt. Im Süden grenzt die Große Brauhausstraße an, zusätzlich reicht das Flurstück 3, Flur 56, Gemarkung Halle bis an den Waisenhausring heran. Unter Einbeziehung der angrenzenden Straßenflächen der Kleinen Brauhausstraße und Großen Brauhausstraße ergibt sich für das Plangebiet eine Größe von ca. 0,62 Hektar.

3. Planverfahren

Das Verfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 für die Wiedernutzbarmachung von Flächen.
- Der Größenwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² 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.

In der Stadtratssitzung am 25.01.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 180 "Große/Kleine Brauhausstraße" gefasst (Beschluss-Nr. VI/2016/02374). Die Bekanntmachung des Beschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 3 vom 08.02.2017 erfolgt.

Zum Zwecke der frühzeitigen Ermittlung der öffentlichen Belange wurde den Trägern öffentlicher Belange und vom Vorhaben betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 01.06.2018 die Gelegenheit gegeben, sich zu dem Vorhaben zu äußern. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 21.06.2018 bis 06.07.2018 durchgeführt worden.

Die frühzeitigen Hinweise aller Träger öffentlicher Belange und städtischen Fachbereiche sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausführlich dargelegt. Folgende Hinweise hatten eine besondere Bedeutung für die weitere Planung und sind in die Erarbeitung des Entwurfs eingeflossen:

- Aus denkmalfachlicher Sicht gab es Bedenken und Einwände gegen die geplante Höhenentwicklung, die nicht ausreichende Parzellierung sowie die Schaffung einer Zufahrtssituation mit Straßencharakter über das derzeit unbebaute Grundstück zwischen Großer Brauhausstraße und Waisenhausring (Flurstück 3). Gemeinsam mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurden Änderung der Planung abgestimmt. Die Geschossigkeit und die Parzellierung der Gebäude wurden angepasst. Anstatt der sog. Planstraße ist jetzt ein Geh- und Radweg über das Flurstück 3 geplant. Die Baulücke in der Großen Brauhausstraße wird mit einem Torhaus geschlossen. Am Waisenhausring wird im Anschluss an die historische Stadtmauer eine moderne Mauer mit einem Durchgang errichtet. Nicht vollständig berücksichtigt wurde die Kritik an der Lage der Zufahrt in das Neubaugebiet von Süden. Unter allen untersuchten Varianten stellt diese die beste Lösung dar, da der durch Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage verursachte Verkehrslärm so nicht bis in die Kleine Brauhausstraße hineingeleitet wird. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange Schallschutz, Denkmalschutz und effiziente Erschließung treten die Belange des Denkmalschutzes in diesem Fall in den Hintergrund. Allerdings kommt das Vorhaben durch die Errichtung des Torhauses und der neuen Mauer am Waisenhausring, die den unmittelbaren Blickbezug verhindern, den Belangen der Denkmalpflege entgegen.
- Aus Sicht der Energieversorgung Halle Netz GmbH bestand die Notwendigkeit, das Bebauungsplangebiet über eine Netzerweiterung inklusive neuer Trafostation zu versorgen. Die Abstimmungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Energieversorgung Halle Netz GmbH sind erfolgt, auf dem Flurstück 3 wurde bereits eine neue Trafostation errichtet und durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der EVH GmbH gesichert.
- Die Empfehlung des Dienstleistungszentrums Klimaschutz, einen Baum auf Höhe „Hofbereich“ der alten Brauerei anzuordnen, wird aufgegriffen. Entlang des neuen Geh- und Radweges werden planungsrechtlich drei Baumneupflanzungen festgesetzt.
- Den zu den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes gegebenen Hinweisen wurde gefolgt. Der im Einmündungsbereich am Waisenhausring befindliche Baumstandort in der straßenbildprägenden Baumreihe kann jetzt erhalten werden.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28. Juni 2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ in der Fassung vom 18. August 2022 sowie die Begründung zum Entwurf in der Fassung vom 21. September 2022 mit folgender Änderung:

- Auf die Stellplätze im Innenhof wird zugunsten einer Begrünung verzichtet, bestätigt und gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr.: VII/2022/03730). Weiterhin wurde beschlossen, dass die Stadtverwaltung darauf hinwirkt, dass die Vorhabenträgerin sich zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nach den Vorgaben des Wohnungspolitischen Konzepts verpflichtet. 20 Prozent der zu schaffenden Wohnflächen sollen zu einem Netto-Kaltmietpreis

bereitgestellt werden, der die Höhe des jeweils aktuellen KdU-Richtwerts um nicht mehr als 20 Prozent übersteigt.

Im Ergebnis dieses Beschlusses hat sich die Vorhabenträgerin entschieden, dass 20 % der neu geschaffenen Wohnfläche für die soziale Wohnraumversorgung genutzt werden sollen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ wurde mit der Begründung vom 29.08.2023 bis zum 02.10.2023 über das Internet-Portal der Stadt Halle (Saale) unter: www.oeffentliche-auslegung.halle.de und über das Internet-Portal des Landes Sachsen-Anhalt unter: www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html veröffentlicht sowie in der Neustädter Passage 18, 06122 Halle (Saale), im Foyer, ausgelegt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Halle (Saale) am 18.08.2023.

Mit Anschreiben vom 23.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

In der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurde der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt oder die zu vertretenden Belange sind nicht berührt bzw. Abwägungsentscheidungen nicht erforderlich, da Anregungen und Hinweise erst für die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren relevant sind.

Die Hinweise aller Träger öffentlicher Belange und relevanter städtischer Fachbereiche sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausführlich dargelegt. Folgende Hinweise hatten eine besondere Bedeutung und sind redaktionell in die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeflossen:

- Auf Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wurden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Umweltbelange zum Schutzgut Kulturgüter entsprechen aktualisiert.
- Die Hinweise der Untere Immissionsschutzbehörde wurden berücksichtigt und die schalltechnischen Untersuchungen wurden entsprechend aktualisiert.
- Der Hinweis des Polizeireviers Halle (Saale) zur Kampfmittelbelastung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nicht berücksichtigt wurde die Kritik des Fachbereichs Sicherheit, Untere Verkehrsbehörde an einer weiteren Reduzierung des Stellplatzangebotes. Es wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Maßnahmen definiert, welche auf eine Reduzierung der Nachfrage von Bewohnenden bzw. Nutzenden nach Kraftfahrzeugen und Parkraum durch die Förderung alternativer Mobilitätsformen abzielen. Unter Berücksichtigung dessen sowie der verkehrsgünstigen zentralen Lage des Plangebietes wird das Defizit von max. 8 PKW-Stellplätzen als städtebaulich verträglich eingeschätzt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen von Bürgern ein, darunter auch die Petition „Für den Erhalt der Linden in der Großen Brauhausstraße“, die in der Stadtratssitzung 25.10.2023 an die Stadtverwaltung übergeben wurde. Inhaltlicher Schwerpunkt dieser Stellungnahmen sind die geplanten Fällungen von drei Linden im Plangebiet. Darüber hinaus wurde auch die Themen Klimaschutz, Lufthygiene und Artenvielfalt etc. genannt. Der Erhalt der drei Linden wurde im Planverfahren umfänglich diskutiert und abgewogen. Die Einwände wurden sortiert und hinsichtlich der genannten Aspekte einzeln abgewogen. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Vorteile der mit dem Vorhaben verbundene Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche mit den damit verbundenen positiven Wirkungen (u.a. Wiederherstellung der historischen Stadtstruktur, Herstellung eines begrünten Innenhofes, Anlegen von Gründächern, Errichtung eines Pocketparks mit drei neuen Bäumen und Sitzbänken, gesicherte Schulwegeverbindung durch Errichtung einer neuen Rad- und Gehwegbeziehung etc.) denen gegenüber dem Status quo mit Erhalt der drei Linden, Schotterparkplatz, etc. überwiegen. Die Neubebauung des Areals bei Erhalt der drei Linden lässt sich aufgrund denkmalpflegerischer und sanierungsrechtlicher Ziele (Einhaltung der Baufluchten der historischen

Blockrandbebauung), bauordnungsrechtlicher Aspekte (durch ein Zurücksetzen der Gebäude können die erforderlichen Abstandsflächen bei Beibehaltung der erforderlichen Gebäudetiefen nicht eingehalten werden) und aus Schallemissionsgründen (die dafür notwendige Verlegung der Tiefgaragenzufahrt ist im Hinblick auf die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte kritisch) nicht realisieren.

Der Beschluss der Abwägung durch den Stadtrat ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss. Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan ausgefertigt und öffentlich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Eine Familienverträglichkeitsprüfung erfolgte im Rahmen des Familienverträglichkeits-Jour-Fixe-Termins am 20.10.2017. Die aktualisierte Planung wurde den Beteiligten des Jour Fixe Familienverträglichkeit im Dezember 2021 noch einmal zur Beurteilung vorgestellt.

Die Bebauung wird prinzipiell als familienverträglich beurteilt und die Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen, insbesondere für Schülerinnen und Schüler wird begrüßt. Das Vorhaben verstärkt aber das Defizit an öffentlichen Spielflächen in der Altstadt, auch wenn im Innenhof des neuen Quartiers ein Spiel- und Treffpunkt geschaffen wird.

Zur Kompensation des Defizits hat sich die Vorhabenträgerin bereit erklärt, sich zusätzlich an der Finanzierung der durch die Stadtverwaltung Am Kleinen Berlin geplanten Errichtung eines neuen Spielbereichs zu beteiligen und somit einen Beitrag zur öffentlichen Spielflächenversorgung in der Altstadt zu leisten.

5. Klimawirkung

Die Klimawirksamkeitsprüfung des Vorhabens ergab, dass eine Klimarelevanz vorliegt, da es sich um eine Neubebauung handelt. Es geht jedoch um die Revitalisierung einer innerstädtischen Brache, es gibt keine Inanspruchnahme von Land- und Forstwirtschaftsflächen am Stadtrand (und damit keine Neuversiegelung von Vegetationsflächen) und es soll eine Verbesserung und Förderung alternativer Mobilitätsformen erfolgen. Gesamtstädtisch betrachtet handelt es sich um ein verhältnismäßig kleines Vorhaben, dessen Relevanz für das (städtische Klein-) Klima als eher gering einzuschätzen ist. Insgesamt ist davon auszugehen, dass, verglichen mit der Bestandsituation (Parkplatznutzung, verfestigte, fast vollständig versiegelte Schotterfläche), keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltzustand im Gebiet und auf das Klima zu erwarten sind.

Das Vorhaben wird über das bestehende städtische Versorgungsnetz erschlossen. Es ist ein Fernwärmeanschluss geplant. Der Primärenergiefaktor der halleschen Fernwärme gehört zu den niedrigsten in Deutschland und kommt dem von Solarenergie gleich (Faktor 0). Eine gute CO₂-Bilanz und eine reduzierte Feinstaubbelastung bescheinigen der Fernwärme eine hohe Umweltverträglichkeit.

Bei der weiteren Planung des Vorhabens wird auch die Verwendung von recycelten Baustoffen geprüft.

Trotz der nahezu vollständigen Versiegelung und hohen Dichte entspricht das Vorhaben den Grundsätzen einer ökologischen Stadtentwicklung. Der hohe Überbauungsgrad führt zu einer Nutzungskonzentration auf gut erschlossene innerstädtische Lagen. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt und die Inanspruchnahme neuer, unbebauter Flächen im Außenbereich reduziert werden. Die negativen Auswirkungen des hohen Überbauungsgrades auf das Stadtklima können durch die intensive Begrünung von Teilen des Blockinnenbereiches und durch eine einfach intensive Begrünung der Dachflächen gemindert werden. Zwar müssen vier Bäume für das Bauvorhaben gefällt werden, im Bebauungsplan werden aber dafür Festsetzungen zur großflächigen Dachbegrünung sowie

zur Neupflanzung von drei Bäumen getroffen. Weitere erforderliche Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

In welchem Umfang von dem Bau und der Nutzung der Gebäude tatsächlich künftig negative klimatische Auswirkungen ausgehen werden, ist zudem auch von den technischen Möglichkeiten, die gegenwärtig und künftig zur Verfügung stehen und dem Verantwortungsbewusstsein und den Gewohnheiten der künftigen Nutzerinnen und Nutzer abhängig. Bei dem neuen Quartier soll über Mobilitätsangebote und Mobilitätsmanagement eine nachhaltige Veränderung des mobilitätsbezogenen Nutzerverhaltens erwirkt werden.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB von der Vorhabenträgerin getragen. 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.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin geschlossen, in dem sich diese zur Einhaltung und Umsetzung der Planung verpflichtet.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Aufwendungen für die Anpassung des öffentlichen Raums und den Umbau der vorhandenen Erschließungsanlagen sind im Rahmen des Durchführungsvertrags zwischen Vorhabenträgerin und 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: – Behebung eines städtebaulichen Missstandes (geschotterte Brachfläche)

- Stadtreparatur / Revitalisierung einer großen innerstädtischen Brachfläche
- Grundstücksentwicklung im Sinne einer lebendigen Stadtmitte
- Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt
- Schaffung von attraktiven Wohnungen in der Altstadt
- Schaffung eines sozialen Wohnraumanteils
- ressourcenschonende Planung
- Schaffung einer attraktiven Rad- und Gehwegbeziehung zwischen der Altstadt und der Südlichen Innenstadt und den Franckeschen Stiftungen

Contra: – notwendige Baumfällungen

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 180, Fassung vom 08.07.2024

Anlage 2 Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 180, Fassung vom 08.07.2024

Anlage 3 Begründung, Fassung vom 08.07.2024