

Zusammenfassende Sachdarstellung wurde ausgetauscht, da die Sachdarstellung vom Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 180 Große/Kleine Brauhausstraße VII/2024/07169 hinterlegt war



hallesaale
HÄNDELSTADT

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/07168**
Datum: 28.11.2024
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
- Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

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 (jährli- che Abschrei- bungen)			

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. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“

Abwägungsbeschluss

1. 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 wesentlichen 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 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 Neubauareal 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 ver-

sorgen. 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. Die zum Entwurf erstellten Gutachten zu den Themen Artenschutz und Schallschutz fanden Berücksichtigung in den getroffenen Festsetzungen sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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-Kaltnietpreis 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. 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.

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.

Diese Vorlage enthält die Beschlussvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 180 „Große/Kleine Brauhausstraße“ eingegangen sind (Anlage 1).

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.

Es wurden verschiedene Hinweise übermittelt, in Folge dessen kleinere textliche Änderungen der Begründung erfolgten, die der Klarstellung ihrer fachlichen Inhalte dienen. Hinweise

von redaktioneller Natur sind ausschließlich in der Abwägungstabelle dargelegt und werden hier vorab nicht aufgeführt oder erläutert. Weitere Hinweise betrafen Sachverhalte, die schon in der vorliegenden Fassung des Entwurfs der Planzeichnung und der Begründung aufgeführt waren oder erst im Verlauf späterer Genehmigungsverfahren von Relevanz sind. Diese führten nicht zur Anpassung der Planzeichnung, textlicher Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans oder der Begründung.

Folgende Träger öffentlicher Belange und untere Behörden äußerten Hinweise zur Planung, die zu einer Überarbeitung der Begründung und/oder Planzeichnung führten:

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt wies darauf hin, dass mit dem Planverfahren Kulturdenkmale betroffen sind. Dies ist grundsätzlich mit der Planung berücksichtigt worden. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Umweltbelange zum Schutzgut Kulturgüter entsprechend aktualisiert.

Der Fachbereich Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Halle gab Hinweise zu den schalltechnischen Untersuchungen, welche für des Planverfahren erarbeitet wurden und auf deren Grundlage schalltechnische Maßnahmen durch den Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die Hinweise führten zu keiner Änderung der Ergebnisse und den damit verbundenen Maßnahmen.

Der Hinweis des Polizeireviere Halle (Saale) zur Kampfmittelbelastung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Überarbeitung der Begründung und Planzeichnung durch geringfügige Modifizierungen, klarstellende Ergänzungen und redaktionelle Anpassungen haben weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind hierdurch Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange betroffen. Eine erneute Offenlegung des ergänzten Planentwurfes ist deshalb nicht notwendig.

Einwände gegen die Planung, die nicht zu einer Änderung der Planung führten (Details siehe Anlage)

Der Fachbereich Sicherheit, Untere Verkehrsbehörde der Stadt Halle stimmt einer weiteren Reduzierung des Stellplatzangebotes nicht zu. Diese Kritik wurde nicht berücksichtigt. Mit der aktuellen Planung besteht gegenüber den voraussichtlich 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. 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. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzanzahl ist innerhalb des Plangebiets unter Beachtung der Planungsziele (Herstellung des historischen Stadtgrundrisses; Stärkung der Versorgungs- und Wohnfunktion) nicht sinnvoll möglich und aufgrund o. g. Lagebedingungen auch entbehrlich.

Das Defizit von max. 8 PKW-Stellplätzen wird als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Außerdem wurde mit der durch den Stadtrat beschlossenen Änderung im Offenlagebeschluss vom 28.06.2023 („Auf die Stellplätze im Innenhof wird zugunsten einer Begrünung verzichtet.“) ausdrücklich einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Vorrang gegenüber Stellplätzen eingeräumt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen ein. Darunter ist auch die Petition „Für den Erhalt der Linden in der Großen Brauhausstraße“. Schwerpunkt dieser Stellungnahmen sind die geplanten Fällungen von drei Linden im Plangebiet. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Themen Klimaschutz, Lufthygiene,

Artenvielfalt etc. hingewiesen. Der Erhalt der benannten Bäume wurde im Planverfahren umfangreich diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis waren die Argumente, die für die Stadtreparatur und Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses bei Beseitigung des städtebaulichen Missstands sprachen, gewichtiger als die des Baumerhalts. Zudem erfolgt die grünordnerische Kompensierung der Baumfällungen durch Neupflanzungen und andere Begrünungsmaßnahmen auf dem Vorhabengrundstück. Da es inhaltliche Mehrfachnennungen gab, wurden die Einwände der besseren Übersichtlichkeit halber wie folgt sortiert und abgewogen:

gegen Baumfällung Das Vorhaben dient der Revitalisierung einer innerstädtischen Brache, die einer neuen Nutzung zugeführt wird, die die Innenstadt stärkt (Schaffung von Wohnraum mit einer sozialen Durchmischung durch 20 % sozialverträgliche Mieten, Dienstleistungen etc.). Es handelt sich um eine ehemals bebaute Fläche, welche eine Stadtreparatur auf historischem Stadtgrundriss erfährt. Das Vorhaben entspricht denkmalpflegerischen, städtebaulichen und sanierungsrechtlichen Zielsetzungen. Mit der Umsetzung der o.g. Ziele ist der Erhalt der Bäume nicht möglich.

Auch im Stadtrat am 28.06.2023 wurden die Baumfällungen bereits thematisiert mit dem Ergebnis, dass der Änderungsantrag in diesem Punkt abgelehnt wurde.

Baumzustand /
Baumwertigkeit /
Umsetzung der
Bäume

Die betreffenden Bäume wurden noch einmal durch einen zertifizierten Baumkontrolleur hinsichtlich ihrer Vitalität begutachtet (Gutachterliche Stellungnahme vom 25.01.2024) Alle drei Linden sind bereits leicht geschädigt (u.a. Aufastungswunden, Druckzwiesel). Auch die Umpflanzungsfähigkeit der Bäume wurde im Gutachten geprüft, diese ist aufgrund des engen Raumes der Baumscheibe technisch schwer umsetzbar. Da für das Ausstechen des Ballens ein Platzbedarf von 2 m im Radius bestehen muss. Die Bäume Nr. 2 und 3 stehen im Wurzelverbund, welcher schwierig zu trennen ist. Der Rückbau des Fußweges im Verbund mit einer Bestandsleitung erweist sich als schwierig, da die untergründige Wurzelausbreitung nicht einschätzbar ist. Aus diesen Gründen besteht in Anbetracht der Qualität der Bäume bezüglich einer möglichen Umpflanzung eine Unverhältnismäßigkeit gegenüber einer Neupflanzung.

Baum als Lebens-
raum / Artenschutz

Für die Realisierung des Vorhabens wird eine ökologische Baubegleitung durchgeführt. Diese wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die ökologische Baubegleitung stellt jegliche tatsächlich vorhandenen oder potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten an den Bäumen fest und verortet einen entsprechenden vorgezogenen und fachlich korrekten Ausgleich mindestens im Verhältnis 1:2. Diese Maßnahmen werden in frühzeitiger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde stattfinden.

In allen Fällen werden die Bäume mit einem zeitlichen Abstand vor Fällung / Baubeginn und nochmals direkt vor Fällung / Baubeginn von einer Fachperson begutachtet. Eine Fällung der Bäume darf zudem gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Vogelschutzzeit stattfinden, also nur im Zeitraum Oktober bis Februar. Im Vorhaben ist die Neupflanzung von drei Bäumen geplant, weitere Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Über die Ersatzpflanzungen von Bäumen werden die Habitate für Kleinlebewesen und Vögel wiederhergestellt und langfristig gesichert.

<p>in der jetzigen Zeit / Überhitzung der Innenstädte /Klimawandel</p>	<p>Das Vorhaben reagiert auf die zunehmende Überhitzung der Innenstadt, indem alle geeigneten Dachflächen einfach intensiv begrünt werden sowie ein Pocketpark mit drei Baumneupflanzungen angelegt wird. Auch auf die Stellplätze im Innenhof der Wohn- und Geschäftshäuser wird jetzt zugunsten einer Begrünung verzichtet. Diese Maßnahmen verbessern das Stadt- und Mikroklima sowie die Regenwasserspeicherung gegenüber dem Status quo wesentlich. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes findet eine städtebauliche Innenentwicklung statt, die im Besonderen den Grundsätzen der Bauleitplanung § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entspricht. Hiernach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen (zur Vermeidung von Außenentwicklung - Neuinanspruchnahme von großflächigen Grün- bzw. Landwirtschaftsflächen am Stadtrand).</p>
<p>im Umfeld wenig Grün vorhanden, Bäume sind wichtig fürs Stadtklima</p>	<p>Mit dem Vorhaben wird eine ehemals bebaute Fläche baulich wiederhergestellt und eine sehr zentrale Lage im historischen Stadtzentrum stadträumlich repariert. Die hohe Bebauungsdichte und die ausgeprägte Urbanität sind typische stadträumliche Merkmale für die Altstadt von Halle (Saale). Dem stehen ausgeprägte und weitläufige Park- und Freibereiche entlang der Saale gegenüber. Im Quartier selbst werden die zu fällenden Bäume durch Neupflanzungen ausgeglichen. Darüber hinaus tragen Begrünungsmaßnahmen im Quartiersinnenhof und im Pocketpark sowie auf den Dachflächen der neuen Gebäude zu einer Verbesserung des Stadt- und Mikroklimas bei. Derzeit ist diese Fläche nur ein riesiger Schotterparkplatz, der außer den Bäumen kein weiteres Grün aufweist. Das Vorhaben schafft neue stadträumliche Qualitäten durch zusätzliche Grünflächen mit Aufenthaltsqualitäten.</p>
<p>Gebäudeanpassung zugunsten Baumerhalt</p>	<p>Eine Bebauung, die den Baumerhalt berücksichtigt, wurde geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass (wie in der Begründung bereits dargelegt)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. durch ein Zurücksetzen der Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen bei Beibehaltung der erforderlichen Gebäudetiefen nicht eingehalten werden können, 2. die dafür notwendige Verlegung der Tiefgaragenzufahrt im Hinblick auf die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte äußerst problematisch ist, da eine unzulässige Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch Lärm ausgeschlossen werden muss. Somit wären Teile des Vorhabens nicht realisierbar. Dies führt wirtschaftlich dazu, dass dieses Vorhaben in seiner Gesamtheit nicht umsetzbar wäre, 3. das denkmalpflegerische Ziel, die Einhaltung der Baufluchten der historischen Blockrandbebauung nicht berücksichtigt wird.
<p>Aufgaben Stadt Halle (neue Bäume pflanzen, abgestorbene ersetzen, Baumerhalt)</p>	<p>Die Stadt Halle (Saale) bemüht sich nach Kräften um den Erhalt von Bäumen in öffentlicher Rechtsträgerschaft, pflanzt nach Möglichkeit nach und erhält den Baumbestand. Die Bäume, deren Fällung hier diskutiert wird, befinden sich aber auf dem Vorhabengrundstück. Im Antragsverfahren zur Baumfällung werden alle Anforderungen an erforderliche Ersatzmaßnahmen bestimmt werden.</p>

Neunutzung des Areals als Grünfläche	Ziel der Vorhabenträgerin ist es, hier eine Bebauung zu errichten. Eine Nutzung des Areals als private Grünfläche ist für die Vorhabenträgerin nicht wirtschaftlich darstellbar.
Neuanpflanzung von schattenspendenden Stadtbäumen	Eine Neuanpflanzung von drei Bäumen erfolgt innerhalb des Pocketparks, wo es auch zwischen den Bäumen Sitzgelegenheiten geben wird. Weitere Ersatzpflanzungen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
Bezug zur historischen Karte (von 1748)	Die in der Abbildung der historischen Karte (von 1748) dargestellten Grünstrukturen sind immer in den Blockinnenbereichen verortet. Dem kommt auch die Planung zum Bebauungsplan nach. Der Innenbereich des Vorhabens wurde vollständig (unter Ausschluss von Stellplätzen) begrünt. Im Vorentwurf vorgesehene Stellplätze wurden zugunsten von Bepflanzungen entfernt. Durch die notwendige Tiefgarage ist eine Bepflanzung mit Bäumen allerdings ausgeschlossen. Mögliche Anpflanzungen auf der Tiefgarage werden umgesetzt. Innerhalb des Pocketparks ist die Neupflanzung von drei Bäumen geplant.
Wieso konnte auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet werden?	<p>Auf eine Umweltprüfung kann verzichtet werden, wenn ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Hier liegt ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 12 BauGB und ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vor, sodass gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung notwendig wird.</p> <p>Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist dabei nicht vorzubereiten oder zu begründen.</p> <p>In der ortsüblichen Bekanntmachung der Beschlüsse wurde gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.</p>

Die anderen in der Petition für den Erhalt der Linden in der Großen Brauhausstraße angesprochenen Aspekte, wie z.B. die Baumfällungen in der Willy-Brandt-Straße oder der unverzügliche Schutz aller Stadtbäume betreffen nicht dieses Bauleitplanverfahren und finden in der Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 inhaltlich keine Berücksichtigung.

Außerdem wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die Einbeziehung eines weiteren Flurstücks in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan angeregt. Dies ist rechtlich nicht möglich, da beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabenträger über die Grundstücke selbst verfügen können muss.

Eine Stellungnahme wendet sich gegen das angestrebte Nutzungsspektrum, es sollen keine Schank- und Speisewirtschaften, die eine zusätzliche Lärmbelastung bedeuten und auch keine nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe im Plangebiet zugelassen werden. Die Festsetzung zur zulässigen Nutzungsart soll den dem zentralen Standort entsprechenden Zielen zur Nutzungsmischung und zur Stärkung der Versorgungsfunktion dienen und solche Nutzungen als zulässig erklären, die typisch für die Altstadt sind. Die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss wurde durch schalltechnische Untersuchungen belegt. Wesentlich störende Gewerbebetriebe sind nicht geplant. Die Nutzungsfestsetzungen, die eine für die halesche Altstadt typische Nutzungsunterlagerung und -mischung zulassen, sollen daher beibehalten werden.

Einige Einwohner und Einwohnerinnen sprachen sich gegen die Schaffung von Parkraum im Stadtzentrum aus bzw. wünschten eine weitere Reduzierung der PKW-Stellplätze.

Die mit dem Vorhaben verbundenen notwendigen Stellplätze stellen das absolut erforderliche Minimum dar. Eine weitere Reduzierung, bzw. ein Verzicht auf Stellplätze ist unter den heutigen Bedingungen und nach derzeitigem Mobilitätsverhalten unrealistisch.

Durch andere Einwohner und Einwohnerinnen wiederum wurde die Anzahl der künftigen PKW-Stellplätze als zu gering eingeschätzt. Auch hier wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Planverfahrens ein Mobilitätskonzept erarbeitet wurde, welches den Nachweis des reduzierten Stellplatzbedarfes unter Berücksichtigung von Maßnahmen erbringt. Die mit dem Vorhaben geschaffenen Stellplätze sind notwendig für die geplanten Nutzungen.

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Abwägung vom 08.07.2024

Anlage 2 Gutachterliche Stellungnahme „Beurteilung der Machbarkeit einer Großbaumverpflanzung im Zuge eines Neubaus“ vom 25.01.2024