



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2025/00770**
Datum: 25.03.2025
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	13.05.2025	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.05.2025	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 198 Quartiersentwicklung Liebenauer Straße
 - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ in der Fassung vom 25.03.2025 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ in der Fassung vom 25.03.2025 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung 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 (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

Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Halle (Saale) beabsichtigt, die aktuell brachliegende, östlich der Liebenauer Straße und westlich der Merseburger Straße befindliche innerstädtische Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Flächen ein nutzungsgemischtes urbanes Quartier vor. An die vorhandene Blockrandbebauung im Norden des Gebietes angelehnt, gruppieren sich drei unterschiedlich gestaltete, blockartige Baukörper um einen zentralen, öffentlich zugänglichen Quartiersplatz, welcher zu einem neuen Quartiersmittelpunkt entwickelt werden soll.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für einen innerstädtischen, verdichteten Wohnstandort auf aktuell brachliegenden Flächen bei gleichzeitiger Gewährleistung von langfristigen Entwicklungsperspektiven für die vor Ort ansässigen gewerblichen Nutzungen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Halle (Saale), etwa 2 km vom Stadtzentrum entfernt. Es befindet sich in der Flur 2 der Gemarkung Halle und hat eine Größe von ca. 7,7 Hektar.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch die Lauchstädter Straße, im Osten durch die Merseburger Straße, im Süden durch die Huttenstraße und im Westen durch die Liebenauer Straße begrenzt.

3. Planverfahren

Das Planverfahren wird auf Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Der Stadtrat hat am 30.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 23 vom 04.12.2019 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit der Offenlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 23.07.2021 bis zum 27.08.2021 erfolgt. Parallel dazu ist die frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 23.07.2021 erfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere folgende Anregungen und Hinweise im Entwurf berücksichtigt:

Die Untere Naturschutzbehörde merkte an, dass durch die Bebauung der momentan brach-

liegenden Fläche Lebensräume für Brutvögel verloren gehen, welche im Verhältnis 1:2 auszugleichen sind.

Dieser Forderung wurde gefolgt und die Begründung im Kapitel 7.8.3 sowie der Umweltbericht im Kapitel 2.3.2 dahingehend ergänzt.

Die Abteilung Denkmalschutz hat darauf hingewiesen, dass auf das Fahrrecht für Radfahrer über das Capitol-Grundstück verzichtet werden sollte, da die dann möglicherweise notwendigen baulichen Veränderungen mit dem Denkmalschutz nicht vereinbar wären. Diesem Hinweis wurde gefolgt und das Fahrrecht für Radfahrer in der Planzeichnung entfernt.

Die Abteilung Denkmalschutz wies darauf hin, dass es aufgrund straßenrechtlicher Beschilderungs- und Markierungsnotwendigkeiten keine explizite Ausweisung der Hafensbahntrasse als Rad-/Fußweg geben sollte (Radnutzung bleibt aber bestehen). Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Bezeichnung im Plan geändert.

Der Forderung der Anwohnerschaft zum Verzicht der Erschließung von Tiefgaragen über die Lauchstädter Straße wurde dahingehend gefolgt, dass im Schallgutachten zum Bebauungsplan ermittelt wurde, welcher Umfang an Erschließung über die Lauchstädter Straße möglich ist, ohne nicht vertretbare Lärmbelastigungen hervorzurufen. Somit soll nur noch ein Teil der Erschließung der Tiefgaragen über die Lauchstädter Straße erfolgen.

Keine Berücksichtigung fanden Forderungen der Anwohnerschaft zur Verringerung der maximal möglichen Dichte im noch unbebauten Planbereich, eine Forderung der Unteren Naturschutzbehörde zur Anlage von Grünflächen und eine Forderung der Abteilung Denkmalschutz, eine erkennbare Zäsur zwischen der Hafensbahntrasse und der Zufahrt zum Teilgebiet 5 herzustellen. Ferner wurden Kritikpunkte der Industrie- und Handelskammer zur Einzelhandels-Verträglichkeitsanalyse als unbegründet angesehen, und fanden demnach ebenfalls keine Berücksichtigung.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 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. Aus den in der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergeben sich keine Anhaltspunkte oder wichtige Gründe für eine verlängerte öffentliche Auslegung, sodass diese gemäß der in § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebenen Frist für die Dauer eines Monats durchgeführt werden soll.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Planung wurde zuerst am 1. August 2019 und nach Konkretisierung der Planung am 15. Februar 2024 im Jour Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Dabei wurde die Quartiersentwicklung mit verschiedenen Wohnangeboten als grundsätzlich familienverträglich eingestuft. Ebenso wurde die Festsetzung zur sozialen Wohnraumförderung als familienverträglich eingestuft. Als nicht familienverträglich wurden folgende Punkte, hier zusammengefasst, angeführt:

- Gefährdung der Sicherheit durch zu viele Ausfahrten im Bereich Liebenauer Straße/Hafensbahntrasse sowie fehlende Abgrenzungen zwischen Fußwegen und verkehrlicher Erschließung,
- die mangelnde Einbindung und fehlende Erweiterung der Begrünung der Hafensbahntrasse und
- die Dichte der Bebauung.

Die mangelhafte Klärung der Spielplatzversorgung wurde im Nachgang des Termins vom 15. Februar 2024 dahingehend geklärt, dass der bestehende Spielplatz an der Breitenfelder Straße, östlich des Plangebietes, erweitert werden soll.

Insgesamt wurde die Planung im Jour Fixe Familienverträglichkeit vom 15. Februar 2024 jedoch abgelehnt.

5. Klimawirkung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes und seines im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades ist das Ausgangsklima bereits als stark belastet einzustufen. Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Eine relevante Zunahme der versiegelten Flächen wird aufgrund der bestehenden, fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes nicht stattfinden. Mikroklimatische Funktionen werden sich nicht weiter negativ verändern. Die Begrünung der Dächer und Fassaden von Gebäuden und Tiefgaragen ist im Bebauungsplan festgesetzt, sodass sich diese Klimaanpassungsmaßnahmen positiv auf das Umgebungsklima auswirken. Die geplanten Baumpflanzungen auf bzw. in der Umgebung der Stellplätze erhöhen die Verschattung und vermindern mikroklimatische Belastungen.

Die Bedeutung hinsichtlich (makro-)klimatischer Ausgleichsfunktionen sowie Kaltluftentstehungspotenzial sind bei einem überwiegend durch Bebauung/Versiegelung geprägten Gebiet dagegen als untergeordnet anzusehen. Durch eine Neubebauung gehen keine für die Umgebung wichtigen klimawirksamen Gebiete verloren. Aus den hier genannten Gründen wird auf die Anfertigung eines mikroklimatischen Gutachtens verzichtet.

Die aus dem Bebauungsplan resultierenden Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Zur Speicherung von Niederschlagswasser sowie zur Drosselung seines Abflusses in das öffentliche System wurden Flächen zur Anlage von Dachbegrünungen auf Gebäuden sowie auf Tiefgaragen festgesetzt.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Da das Plangebiet auch städtische Flächen und Flächen, für die keine privaten Entwicklungsabsichten von Investoren mit einer Größe von 2,23 ha (28,82 % der Gesamtfläche) umfasst, hatte die Stadt Halle (Saale) erklärt, für diese Flächen die anteiligen Planungskosten zu übernehmen. Die Übernahme der anteiligen Planungskosten war im Haushaltsjahr 2020 im Produkt 1.51101 Räumliche Planung bereits entsprechend veranschlagt.

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.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Stadt keine weiteren Kosten, wie Nachfolgekosten und Kosten für Unterhaltungsmaßnahmen, abzusehen.

7. Pro und Contra

Pro:

- Schaffung eines attraktiven nutzungsgemischten urbanen Quartiers,
- Qualitätsvolles diversifiziertes Wohnangebot für unterschiedlichste Zielgruppen,
- Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche und damit Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen in nichtintegrierter Lage,
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes,
- Erhalt und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen,

- Erhalt der wohnortnahen Versorgung durch Sicherung der langfristigen Entwicklungspotenziale der ansässigen Einzelhandelsnutzung,
- Aufwertung der Freiraumstrukturen im Quartier und Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes.

Contra:

- Lärmemissionen durch gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Wohnnutzungen (diesbezüglich wurden entsprechende Maßnahmen basierend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen).
- Paralleler Autoverkehr entlang der Hafenbahntrasse auf der Zufahrt zu den Teilgebieten TG 5.1, 5.2 und 5.3
- Fokussierung mehr auf urbane Funktionen (Wohnen, Dienstleistung, Einzelhandel und sonstiges Gewerbe) als auf Grünräume; Verzicht auf die Grünvernetzung entlang der Hafenbahntrasse

Anlagen:

Anlage 1 Entwurf B-Plan Nr. 198 Fassung vom 25.03.2025

Anlage 2 Entwurf Begründung Fassung vom 25.03.2025

Gutachten gesamt

Anlage 3 Artenschutzfachbeitrag Fassung vom 14.07.2020

Anlage 4 Schallimmissionsprognose Fassung vom 29.12.2022

Anlage 5 Verträglichkeitsanalyse Fassung vom 03.11.2020