

STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“

Begründung zum Entwurf

Plan und Recht GmbH

Aktualitätsstand der Planung: 25.07.2023

Inhalt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A	5
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	5
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	6
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	6
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen.....	7
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....	18
4.1. Übergeordnete Planungen	18
4.1.1. Landes- und Regionalplanung	18
4.1.2. Flächennutzungsplanung.....	22
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB).....	22
4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB).....	22
4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	23
4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	23
4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	24
4.2.5. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	27
4.2.6. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	28
4.2.7. Wohnungspolitisches Konzept 2018	29
4.2.8. Sonstige städtebauliche Konzepte	29
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	29
5. Städtebauliche Bestandssituation.....	31
5.1. Eigentumsverhältnisse	31
5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur.....	31
5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	39
5.4. Sonstige technische Infrastruktur	39
5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	41
5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	43
6. Planungskonzept / Vorhabenbeschreibung	44
6.1. Städtebauliches Konzept/Vorhabenbeschreibung.....	44
6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept	45
6.3. Verkehrskonzept/Erschließung	48
6.4. Planungsalternativen.....	52
6.4.1. Gesamtstädtisch.....	52

6.4.2.	Innerhalb des Plangebietes	52
7.	Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	53
7.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept.....	54
7.2.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	54
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)	55
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO) ...	58
7.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	60
7.2.4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO).....	60
7.2.5.	Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bis Nr. 10, Nr. 16, Nr. 22 ... BauGB)	64
7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	64
7.3.1.	Äußere Erschließung.....	64
7.3.2.	Innere Erschließung.....	65
7.3.3.	Ruhender Verkehr	65
7.3.4.	ÖPNV	65
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	66
7.5.	Ver- und Entsorgung; Abfallentsorgung.....	67
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	67
7.7.	Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	70
7.8.	Nachrichtliche Übernahmen	71
8.	Flächenbilanz.....	71
9.	Planverwirklichung/Durchführungsvertrag.....	71
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB).....	72
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)	72
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	74
10.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	75
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	75
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	75
10.6.	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	76
10.7.	Belange des städtischen Haushaltes	76
	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B	77
1.	Ziele des Umweltschutzes	77
2.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	77
2.1.	Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse).....	77

2.1.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	77
2.1.2.	Boden	79
2.1.3.	Wasser	80
2.1.4.	Luft, Klima.....	81
2.1.5.	Landschaft	81
2.1.6.	Mensch	81
2.1.7.	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	82
2.1.8.	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete	82
2.1.9.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.1 bis 2.1.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	82
2.1.10.	Zusammenfassende Bewertung	83
2.2.	Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft	83
2.3.	Umweltbezogene Maßnahmen.....	83
	Rechtsgrundlagen (Auswahl).....	87
	Literatur	87

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Mitten in der historischen Klostervorstadt in Halle (Saale), zwischen Tuchrähmen, Packhofgasse, Mansfelder Straße und Robert-Franz-Ring, befindet sich ein etwa 4.583 m² großes Areal. Im südwestlichen Bereich dieses Areals ist mit den Gebäuden Packhofgasse 1 sowie Mansfelder Straße 58-60, bestehend aus Vorderhäusern aus dem frühen 18. (Nr. 58) und 19. Jahrhundert (Nr. 59 und 60) und einem zweiflügeligen Hinterhaus aus dem frühen 19. Jahrhundert, überwiegend denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten. Nordöstlichen an das Areal angrenzend befinden sich die Baudenkmäler Mansfelder Straße 66 und Robert-Franz-Ring 1A. Im Übrigen wird das Areal zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße heute als Parkplatz genutzt; eine Bebauung lässt sich in diesem Teilbereich bis in die 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts nachweisen.

Mit dem Parkplatz wird eine große Fläche in zentraler Innenstadtlage für den ruhenden PKW-Verkehr beansprucht. Die Baudenkmäler sind von Leerstand betroffen und befinden sich in teils sehr schlechtem Bauzustand. Um einem weiteren Verfall entgegenzuwirken und eine langfristige Erhaltung der Denkmäler zu ermöglichen, besteht Handlungsbedarf.

Das Ziel ist es, eine projektbezogene Planung zu entwickeln, die sowohl eine Bebaubarkeit der unbebauten Teilbereiche des Quartiers und somit eine Nutzbarmachung des Parkplatzes für Wohnbebauung erreicht, als auch die Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz ermöglicht. Zudem soll der aktuell aufgebrochene Quartiersblock zwischen Robert-Franz-Ring und Packhofgasse, der eine Lücke im städtischen Baukörper darstellt, geschlossen werden. Ferner ist eine Verbesserung der ökologischen Qualität des Quartiers zu erreichen, da zwar im Bestand mit einer auf dem Parkplatz befindlichen Kastanie ein Mindestmaß an ökologischer Wertigkeit vorhanden ist, jedoch im Übrigen eine stark anthropogen überformte Fläche vorliegt.

Der geplante städtebauliche Entwurf der Vorhabenträgerin lässt sich im Rahmen des im Gebiet zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße nicht umsetzen. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein geeignetes Instrument gefunden, um sowohl die privaten als auch die skizzierten öffentlichen Zielsetzungen für dieses Quartier zu vereinen und verbindlich zur Umsetzung zu bringen. Der Eigentümer beantragte die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Schreiben vom 16.10.2020.

Die Planungen zum damaligen Zeitpunkt sahen noch ein gänzlich anderes Konzept vor: Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz sollten abgerissen werden, die Kastanie als stadtbildprägender Solitärbaum sollte entnommen werden und ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 900 m² sollte realisiert werden. Auch das Erschließungskonzept sah eine ausschließliche Andienung über den Tuchrähmen vor. Im Zuge der vorgezogenen frühzeitigen Beteiligungen sowie der politischen Willensbildung wurden wesentliche Projektparameter geändert. Unter dieser Prämisse hat der Stadtrat am 22.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/Mansfelder Straße“ beschlossen. Das geplante Projekt der „Wohn- und Geschäftshäuser“ sieht zum einen die Sanierung der denkmalgeschützten Vorderhäuser der Packhofgasse 1 und der Mansfelder Straße 58-59 sowie des zweiflügeligen Hinterhauses Mansfelder Straße 58/59 vor. Die denkmalgeschützte Fassade der Mansfelder Straße 60 wird ebenfalls vollständig erhalten. Zum anderen erfolgt die Errichtung eines Neubaus mit einer Mischung aus Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie kleinteiliger Ladenflächen. 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. Es entstehen zwei Innenhöfe, die miteinander verbunden und mit Aufenthaltsmöglichkeiten, einer ansprechenden Gestaltung, Bepflanzungen und Spielflächen versehen sind. Sofern der Neubau Flachdächer vorsieht, werden diese als begrünte Biodiversitätsdächer errichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt die geplanten Kubaturen und die vorgesehene Freiflächen- und Grünordnungskonzeption des Vorhabens.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der historischen Klostervorstadt, unmittelbar westlich der historischen Altstadt von Halle (Saale) im Stadtbezirk Mitte. Die Entfernung zur westlich gelegenen Saale beträgt etwa 100 m. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Mansfelder Straße und im Westen an die Ankerstraße bzw. die Packhofgasse. Östlich des Plangebiets befindet sich die denkmalgeschützte Bebauung Mansfelder Straße 66/Robert-Franz-Ring 1a, nördlich befindet sich der Tuchrähmen sowie daran anschließend der Flutgraben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Baugrundstück zwischen Mansfelder Straße, Packhofgasse und Tuchrähmen sowie die Straßenverkehrsflächen des Tuchrähmen, der Packhofgasse und Teile der Ankerstraße sowie Mansfelder Straße, sodass das Plangebiet insgesamt eine Fläche von ca. 7.065 m² umfasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ ersetzt den Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße in seinem Geltungsbereich. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße bleibt das existierende Baurecht bestehen.

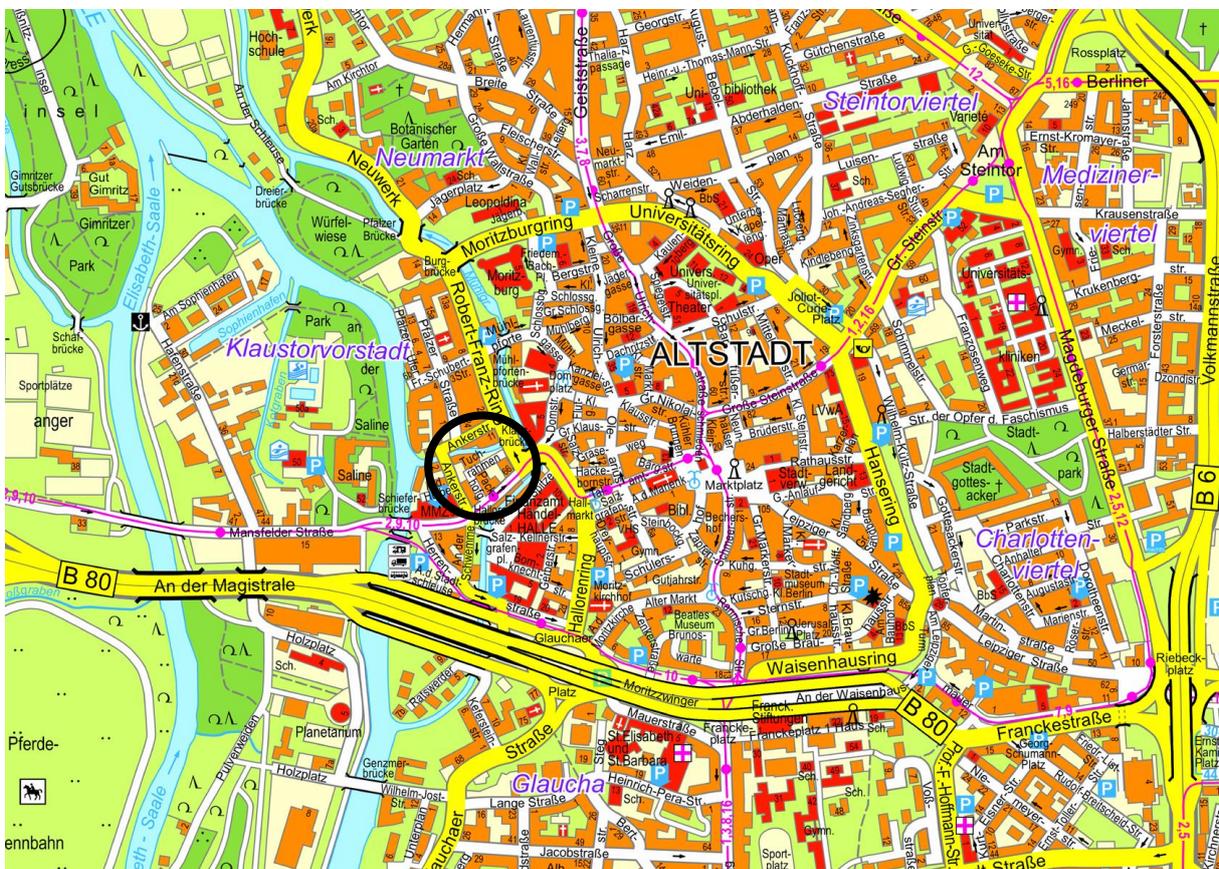


Abbildung 1: Übersicht Plangebiet (Quelle: <http://geodienste.halle.de/halgis/>; verändert)

Abbildung 2 zeigt ein Luftbild des Bereichs um Tuchrähmen und Mansfelder Straße. Im Osten führen die Domstraße, vom nordöstlich gelegenen Dom kommend, und der Hallorenring, vom südöstlich gelegenen Hallmarkt kommend, auf die Klausbrücke über den Mühlgraben. An der Klausbrücke beginnt die Klostervorstadt mit der Mansfelder Straße als Hauptstraße. Der Robert-Franz-Ring führt von der Klausbrücke aus in nördliche Richtung, die Mansfelder Straße in südwestliche Richtung. Von der Mansfelder Straße aus gehen die Packhofgasse und schließlich die Ankerstraße nach Norden hin ab. Der Tuchrähmen erschließt von der Packhofgasse ausgehend das Quartiersinnere.



Abbildung 2: Luftbild Mansfelder Straße (2020) (Quelle: © LVermeo Sachsen-Anhalt 2020; verändert)

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des Tuchrähmen begrenzt. Im Osten endet es an der Bestandsbebauung am Robert-Franz-Ring 1A und der Mansfelder Straße 66. Die südliche Grenze bildet das Bord des Gehwegs der Mansfelder Straße. Im Westen wird das Plangebiet von der Packhofgasse begrenzt. Der Anschluss des Tuchrähmen über den Parkplatz an der Ankerstraße liegt ebenfalls innerhalb des Plangebiets.

Neben den privaten Grundstücken der Vorhabenträgerin werden somit einzelne weitere Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgenommen (vgl. Planzeichnung).

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Halle, Flur 35, Flurstücke 14, 15 (tlw.), 22 (tlw.).

Gemarkung Halle, Flur 36, Flurstücke 1, 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4/1, 4/2, 5/1, 7/2, 8, 9/2, 12/2, 12/3, 66 (tlw.), 72, 73, 74, 75, 76, 77.

Die Flurstücke 1, 2/1, 2/2, 2/3, 3, 4/2, 8, 12/3, 72, 73, 74, 75, 76 und 77 in der Flur 36 befinden sich vollständig im Eigentum der Vorhabenträgerin, die übrigen Flurstücke in der Flur 36 sowie der Flur 35 gehören der Stadt Halle (Saale).

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

Am 16.10.2020 beantragte die Vorhabenträgerin THOR Fünfte GmbH & Co. GK, eine Tochtergesellschaft der NORSK AG, die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB. Das Vorhabengrundstück liegt innerhalb des qualifiziert beplanten Gebiets des Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße.

Das Aufstellungsverfahren wird als **beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt. Die in § 13a Abs. 1 S. 1 und 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Es handelt sich um

einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung.¹ Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Halle (Saale) und ist durch die aufstehende Bebauung sowie den Parkplatz, der mit einer Verdichtung und Überformung der natürlichen Geländeoberfläche einhergeht, baulich genutzt.

Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls gegeben:

- Der für die Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB entscheidende **Größenwert von weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche** wird durch den Bebauungsplan deutlich eingehalten. Eine Pflicht zur Kumulation der Grundflächenberechnung mit anderen Bebauungsplänen, die sich in der Nachbarschaft in Aufstellung befinden, besteht nicht, da zu den nächstgelegenen Bebauungsplanverfahren weder ein enger räumlicher noch ein enger sachlicher Zusammenhang besteht.
- 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. Nach der Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18.6.2 sind zwar allgemein vorprüfungspflichtig: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m². **Der untere Schwellenwert wird hier jedoch weder durch Einzelvorhaben noch durch kumulierende Vorhaben erreicht.**
- Anhaltspunkte für **eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter** (d.h. für die Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebiets) oder dafür, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder zur Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG (Seveso)** zu beachten sind, bestehen nicht.

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 und privaten Belange wurde vom 18.11.2020 bis zum 18.12.2020 eine vorgezogene frühzeitige Behördenbeteiligung und vom 30.11.2020 bis zum 14.12.2020 eine vorgezogene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, waren entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert. Die bereitgestellten Unterlagen beinhalteten zahlreiche Architektenentwürfe zu u.a. Gebäudekubaturen, Grundrissen, Fassadengestaltung, Erschließung und Dachbegrünung, darüber hinaus einen Übersichtsplan zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einen Auszug aus dem Protokoll der Gestaltungsbeiratssitzung vom 02.11.2020.

Im Rahmen der vorgezogenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lagen die oben genannten Unterlagen im Technischen Rathaus der Stadtverwaltung Halle (Saale) aus 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.

Vorgezogene frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der vorgezogenen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.11.2020-18.12.2020 im Überblick dargestellt. Wie einleitend dargelegt, beziehen sich diese auf ein zwischenzeitlich überholtes Bebauungskonzept. Nachfolgend werden nur für das überarbeitete Planungskonzept relevante Stellungnahmen zusammengefasst:

Folgende Behörden äußerten sich nicht zur Planung:

*MITNETZ STROM – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH,
Handwerkskammer Halle (Saale),
Handelsverband Sachsen-Anhalt – Der Einzelhandel e. V.,
Evangelisches Kreiskirchenamt Halle,
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten,
Jüdische Gemeinde zu Halle,*

¹ Vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015 – 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174, Rn. 2.

*Katholische Kirche, Propsteipfarramt, St. Franziskus und Elisabeth,
Neuapostolische Kirche Sachsen/Thüringen,
Stadt Halle (Saale), FB Gesundheit, Team Hygiene (Umweltbezogener Gesundheitsschutz),
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr.*

Folgende Behörden erhoben keine Einwände bzw. stimmten der Planung uneingeschränkt zu:

*Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA),
MITNETZ GAS – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH,
GDMcom mbH,
Gascade Gastransport,
50Hertz Transmission,
Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau,
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt, Gewerbeaufsicht Süd,
Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt,
Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA) – NL Süd-Ost,
LMBV Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH,
FB Städtebau und Bauordnung, Untere Landesentwicklungsbehörde,
FB Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung,
FB Umwelt, Abt. Grünflächenpflege,
FB Immobilien, Abt. Liegenschaften,
FB Soziales,
FB Bildung.*

Folgende Behörden stimmten der Planung zu und äußerten Hinweise:

Technische bzw. formale Hinweise

Die *Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH* soll möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Ausführungsplanungen einbezogen werden, damit notwendige Maßnahmen der Telekommunikationsinfrastruktur abgestimmt werden können.

Die *Energieversorgung Halle GmbH* stellte Bestandspläne für die Themen Elektrotechnik, Fernwärme, Gas und Stadtbeleuchtung zur Verfügung. Vor Bauarbeiten im Bereich der Versorgungseinrichtungen ist eine Abstimmung vorzunehmen und ggf. die Einholung einer Schachterlaubnis einzuholen. Die Notwendigkeit von Netzerweiterungen für die Elektroenergie ist bei Vorliegen der Bedarfsangaben zu klären.²

Das *Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt* äußert einen formalen Hinweis zum Aktenzeichen von Geobasisdaten auf der Planzeichnung.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt* weist darauf hin, dass die Neue Hallesche Pfännerschaft e.V. Inhaberin der Bergbauberechtigung im Plangebiet ist und eine Abbaugenehmigung besitzt.³ Im Baugrund ist mit anthropogenen Auffüllungen erheblicher Mächtigkeit zu rechnen (z.T. bis über 5 Meter). Es werden Baugrunduntersuchungen bis zum anstehenden Festgesteinsuntergrund empfohlen. Der Grundwasserspiegel steht mit dem Wasserspiegel der Saale in hydraulischer Verbindung.

Das *Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402 (Immissionsschutz)* äußert Hinweise für den notwendigen Untersuchungsumfang des Immissionsschutzgutachtens.

Die *Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst im FB Sicherheit* äußert allgemeine Hinweise mit Blick auf die Zufahrten und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie die Löschwasserbereitstellung.

Die *Untere Bodenschutzbehörde/Altbergbau im FB Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde/Altbergbau* weist darauf hin, dass die Freiheit von schädlichen Bodenveränderungen trotz fehlenden Eintrags in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) nicht garantiert werden kann. Die in der Straßenverkehrsfläche gelegenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

Die *Untere Immissionsschutzbehörde im FB Umwelt* äußert Hinweise für den notwendigen Untersuchungsumfang des Immissionsschutzgutachtens.

² Stand 19.03.2021: Die Stromversorgung erfolgt über die Mansfelder Straße. Es sind keine Maßnahmen der Netzerweiterung oder die Errichtung einer Trafostation erforderlich, um die Versorgung sicherzustellen.

³ Von der *Neue Hallesche Pfännerschaft e. V.* ist keine Stellungnahme eingegangen, weder in der vorgezogenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch als Antwort auf eine direkte Kontaktaufnahme durch die Vorhabenträgerin.

Die *Untere Abfallbehörde im FB Umwelt* äußert Hinweise mit Blick auf die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen.

Die eingegangenen formalen und technischen Hinweise werden in der vorliegenden Planung und insbesondere im Planvollzug berücksichtigt.

Inhaltliche Hinweise:

Die *Untere Wasserbehörde im FB Umwelt* weist darauf hin, dass das Plangebiet am Überschwemmungsgebiet der Saale liegt. *„Der Höhenwert für ein HQ 100 beträgt 78,40m NHN. Bei Hochwasser ist zu einem Grundwasserstand bis zu diesem Wert zu rechnen.“*

Bei der Entwurfsplanung des Neubaukörpers und der Tiefgarage wurden die Wasserstände eines HQ₂₀₀ ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (= HQ_{Extrem}) berücksichtigt (vgl. Kap. 4.1.1 und 5.5). Den Hinweisen der Unteren Wasserbehörde wird entsprochen.

Die *Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst im FB Sicherheit* weist darauf hin, dass sich die geplante Wohnbebauung „im Überschwemmungsgebiet der Stadt Halle (Saale)“ befindet und deshalb während eines Hochwassers die Leistungen der Feuerwehr nur eingeschränkt oder gar nicht sichergestellt werden können.

Die geplante Wohnbebauung befindet sich außerhalb der amtlichen Überschwemmungsgebiete der Saale. Der Tuchrähmen, die Packhofgasse und die Mansfelder Straße sind von einem HQ₁₀₀ nicht betroffen und stehen daher in einem entsprechenden Hochwasserfall für die Leistungen der Feuerwehr zur Verfügung. Von einem HQ₂₀₀ ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (= HQ_{Extrem}) ist die Packhofgasse nicht und der Tuchrähmen nur im äußersten östlichen Bereich (< 0,5m Wasserstandhöhe) betroffen. Die Mansfelder Straße ist vom HQ_{Extrem} mit einer prognostizierten Wasserstandhöhe von < 0,5m und in einem Teilbereich von > 0,5m betroffen. Die Leistungen der Feuerwehr wären in diesem Fall insoweit eingeschränkt. Die Innenhöfe des Vorhabengrundstücks sind von einem HQ_{Extrem} nicht betroffen (vgl. Kap. 5.5).

Folgende Behörden äußerten Einwände gegen die Planung, hier thematisch gegliedert:

Denkmalschutz

Die *Abteilung Denkmalschutz im FB Städtebau und Bauordnung* (damals FB Bauen, Stellungnahme vom 18.12.2020) äußert gegenüber dem Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände: *„Grundsätzlich bestehen gegen das o.g. Vorhaben aus der fachlichen Sicht der Abteilung Denkmalschutz keine Einwände.“* Sie äußert jedoch Bedenken hinsichtlich des ursprünglich geplanten vollständigen Abrisses des zweiflügeligen Hinterhauses Mansfelder Straße Nr. 58/59. Das Hinterhaus Nr. 58 ist aus denkmalfachlicher Sicht *zwingend*, das Hinterhaus Nr. 59 *dringend* zu erhalten.

Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* (Stellungnahme vom 28.12.2020) befürwortet die geplante Erhaltung der Vorderhäuser Mansfelder Str. 58-59 und Packhofgasse 1, spricht sich jedoch gegen einen Abriss des Hinterhauses Mansfelder Straße 58/59 aus: *„Die Hofflügel sind Bestandteil der Baudenkmale und außerdem denkmalkonstitutive Teile des Denkmalbereiches Klostervorstadt. Ihrer Aufgabe kann aus denkmalfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.“*

Weiter heißt es: *„Die Tordurchfahrten und die Hofflügel sollten erhalten werden; insbesondere der Flügel am Gebäude Mansfelder Str. 58, der sich entlang der Packhofgasse erstreckt, ist [...] unbedingt zu erhalten.“* Im Bestand sind die Tordurchfahrten verschlossen und der direkte Weg in die Höfe somit nicht möglich. Die Planung sieht eine Ertüchtigung der historischen Tore und eine freie Zugänglichkeit der Höfe vor. Der historische Seitenflügel des Gebäudes Mansfelder Str. 58 an der Packhofgasse wird saniert und einer Nutzung zugeführt (vgl. Kap. 6.1).

Der überarbeitete Entwurf berücksichtigt die Stellungnahmen der Denkmalbehörden vollumfänglich. Die bestehenden Baudenkmäler werden erhalten und saniert. Im Falle der Mansfelder Straße 60 steht lediglich die Fassade unter Denkmalschutz. Diese wird erhalten und das dahinter liegende Gebäude neu errichtet, das sich aber in seinem Grundriss an den Öffnungen der Fassade orientiert. Weitere Einzelheiten zum Denkmalschutz können dem Kapitel 5.2 entnommen werden.

Anlieferung

Im Zuge des Planverfahrens wurden für die Anlieferung des Supermarkts zwei Varianten geprüft (vgl. Verkehrliches Erschließungsgutachten). Die Variante 1 sieht eine Anlieferung über die Mansfelder Straße vor (Variante 1a mit westlichem Anfahrtsweg, Variante 1b mit östlichem Anfahrtsweg), die Variante 2 sieht eine Anlieferung über den Tuchrähmen vor. Der westliche Bereich des Tuchrähmen ist mit einem historischen Feldsteinpflaster belegt. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für Bewohner*innen und Beschäftigte des geplanten Wohn- und Geschäftsquartier ist in beiden Varianten im östlichen Bereich des Tuchrähmen geplant.

Pro Anlieferung Mansfelder Straße (Var. 1) / Kontra Anlieferung Tuchrähmen (Var. 2)

Die *Abteilung Denkmalschutz im FB Städtebau und Bauordnung* äußert in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2020 Bedenken mit Blick auf die geplante Supermarkt-Anlieferung über den Tuchrähmen („Variante 2): *„Die vollständige Erhaltung des in ungebundener Bauweise verlegten historischen Feldsteinpflasters im westlichen Bereich des Tuchrähmen ist aus denkmalfachlicher Sicht unbedingt zu gewährleisten.“* Eine Anlieferung über die Mansfelder Straße („Variante 1“) ist die Vorzugsvariante aus denkmalpflegerischer Sicht.

Die *Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt* (Stellungnahme vom 28.12.2020) lautet: *„Um die Wege mit ihren historischen Oberflächen (insbesondere die Kopf- bzw. Feldsteinpflaster) sowie die kleinteiligeren Strukturen im nordwestlichen Bereich zu entlasten, sollte eine Erschließung entweder nach Variante VIa oder VIb [Anm.: siehe Erläuterung oben] verfolgt werden. Eine Hofeinfahrt auf der Seite der Mansfelder Straße entspräche den historischen Strukturen durchaus, wäre jedoch in ihrer Gestaltung und Ausbildung noch darzustellen. Auch hier sollte ein möglichst harmonisches Erscheinungsbild in Abstimmung auf die Fassade angestrebt werden.“*

Die *Abteilung Straßen- und Brückenbau im FB Mobilität* (Stellungnahme vom 18.12.2020) als Straßenbaulastträger stimmt der Variante 2 einer Anlieferung über den Tuchrähmen nicht zu: *„Der Ausbaustandard der Straße Tuchrähmen ist für ein ständiges Befahren mit dreiachsigen Lieferverkehr / LKW nicht ausgelegt. Das in ungebundener Bauweise verlegte Feldsteinpflaster wird bei ständigem Befahren mit LKW (Anlieferung) infolge der Lenkvorgänge auf engstem Raum zerstört werden.“*

Aus Sicht der *Abteilung Straßenverwaltung im FB Bauen* (Stellungnahme vom 18.12.2020) *„wird der Erschließungsvariante mit LKW-Anlieferung direkt von der Mansfelder Straße aus der Vorzug gegeben. Eine regelmäßige LKW-Andienung vom Tuchrähmen aus widerspricht dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Verkehrsanlage im straßenrechtlichen Sinn.“* Eine Anlieferung über die Mansfelder Straße ist *„am ehesten noch konfliktfrei hinsichtlich der Verkehrssicherheit aber auch der Auswirkungen auf das Umfeld möglich.“*

Kontra Anlieferung Mansfelder Straße (Var. 1) / Pro Anlieferung Tuchrähmen (Var. 2)

Die *Abteilung Stadtordnung im FB Sicherheit* (Stellungnahme vom 10.12.2020) als untere Verkehrsbehörde weist darauf hin, dass die in Variante 1b als Fahrbewegung vorgesehene direkte Einfahrt in die Mansfelder Straße aus östlicher Richtung verkehrsrechtlich nicht möglich ist. Die Einfahrt aus Richtung Hallorenring in die Mansfelder Straße ist untersagt.

Die *Polizeiinspektion Halle (Saale)* äußert in ihrer Stellungnahme vom 27.11.2020 Bedenken mit Blick auf eine Anlieferung über die Mansfelder Straße: Die *„Anlieferung in der Variante (V) 1a ist derzeit rechtlich möglich, setzt aber durch das Rangieren nach hinten eine besondere Gefahrenquelle. Insbesondere kann eine längere Zeit nicht die rechte Seite des Fahrzeuges eingesehen werden. Dieser Zustand ist bei jedem Einbiegen gegeben, wird aber durch eine hohe Belegung von zu Fuß Gehenden bzw. Rad Fahrenden eine besondere Bedeutung bekommen. Die V 1b ist derzeit rechtlich nicht möglich und bedarf einer Ämterabstimmung zur Änderung der Beschilderung mit deren Verlagerung von Verkehrsströmen.“* Bevorzugt wird eine Anlieferung über den Tuchrähmen (Variante 2).

Die *Abt. Mobilität im FB Planen* (Stellungnahme vom 17.12.2020) lehnt eine Anlieferung über die Mansfelder Straße (Varianten 1a und 1b) mit folgender Begründung ab: *„Rangierbewegungen durch Lieferfahrzeuge sind im Gleisbereich der Straßenbahn in der Mansfelder Straße grundsätzlich zu vermeiden, um Behinderungen bzw. Gefährdungen des Straßenbahnverkehrs sowie des Kfz-, Rad- und Fußverkehrs zu vermeiden.“* Eine Anlieferung über den Tuchrähmen (Variante 2) wird bevorzugt.

Die *Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG)* verweist in ihrer Stellungnahme vom 14.12.2020 darauf, dass die Mansfelder Straße eine der am stärksten belegten Streckenabschnitte im Liniennetz des ÖPNV in Halle (Saale) ist (36 Fahrten/h). *„Die Hallesche Verkehrs-AG hat die Varianten zur Anlieferung Supermarkt und Zufahrt Tiefgarage über Ankerstraße und Tuchrähmen bezüglich der betrieblichen und verkehrlichen Belange geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung schließt sich die Hallesche Verkehrs-AG der Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Halle (Saale) zur Variante 2 an (Variante 2: Anlieferung Supermarkt und Zufahrt Tiefgarage über Ankerstraße und Tuchrähmen).“*

Diese und weitere Belange sind in die Abwägungsentscheidung aufzunehmen. Im Ergebnis sieht die vorliegende Planung eine Anlieferung nach der Variante 1 über die Mansfelder Straße vor (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 6.3 Verkehrskonzept/Erschließung, Kap. 6.4.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebiets, Kap. 10.1 Belange der Bevölkerung und Kap. 10.2 Belange der Baukultur).

Umweltbelange

Die *untere Naturschutzbehörde im FB Umwelt* lehnt in ihrer Stellungnahme vom 17.12.2020 eine Entfernung der auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Kastanie ab: *„Es handelt es sich hierbei um einen solitär stehenden standort- und stadtbildprägenden Einzelbaum, der auch weiterhin festgesetzt und sein Bestand gesichert werden muss. Nach aktuellem Baumgutachten ist die Kastanie gegenwärtig standsicher und hat eine Lebenserwartung von 20 Jahren. Die Bruchsicherheit ist aktuell nicht gegeben, kann aber durch entsprechende Pflegemaßnahmen hergestellt werden. Das Bauvorhaben ist so zu planen, dass der Wurzelbereich des Baumes (Kronen – Radius 7,5 m + 1,5 m) nicht beeinträchtigt wird.“* Der Forderung nach einer Erhaltung der Kastanie wird entsprochen. Weitere Hintergrundinformationen zur ökologischen Bestandssituation und zur Abwägungsentscheidung sind Kap. 5.5, Kap. 6.2, Kap. 6.4.2 und Kap. 10.3 zu entnehmen.

Das *Dienstleistungszentrum Klimaschutz* fordert, Dach- und Fassadenbegrünung verbindlich im Projekt festzuschreiben. Die Pflanzungen auf der Tiefgarage und der sonstigen Dachflächen sind mit ausreichendem Substrat und Bewässerungsmöglichkeiten zu planen. Die klimatische Wirkung des gesamten Projekts soll mitbetrachtet werden.

Eine Begrünung von Flachdächern wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, Die geplanten ökologischen Maßnahmen einer Dachbegrünung und einer teilweisen Begrünung der Höfe wurden auf ihre klimatische Wirkung hin geprüft (vgl. Kap. 6.2, Kap. 7.4, Teil B Kap. 2.3.1).

Sonstiges

Die *Abteilung Straßen- und Brückenbau im FB Mobilität* (Stellungnahme vom 18.12.2020) als Straßenbaulastträger äußert Bedenken mit Blick auf die geplante zweispurige Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage. Man fordert, die Tiefgaragenzufahrt auf eine Spur zu verringern und eine Befahrung des Tuchrähmen mit Baufahrzeugen auszuschließen.

Da die Tiefgarage über 1.000 m² Nutzfläche aufweist, ist sie als Großgarage zu betrachten. Nach § 2 Abs. 4 Garagenverordnung LSA müssen Großgaragen getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten haben. Die Nutzung des Tuchrähmen durch Baufahrzeuge während der Bauphase ist unumgänglich. Zum Schutz der Feldsteinbefestigung kann für die Dauer der Bautätigkeiten auf eine Lage Vlies eine Asphalttragdeckschicht aufgebracht werden. Das Pflaster wird somit während der Bauphase ausreichend geschützt. Insofern soll der Stellungnahme nicht gefolgt werden (vgl. Kap. 6.3).

Die *Regionale Planungsgemeinschaft Halle* äußert in ihrer Stellungnahme vom 15.12.2020 Bedenken mit Blick auf die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zum Hochwasserschutz. Die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung wird in Kap. 4.1.1 i.V.m. Kap. 10.6 geprüft; die Bedenken der regionalen Planungsgemeinschaft Halle werden ausgeräumt.

Die *Abteilung Baugenehmigung im FB Bauen* weist in ihrer Stellungnahme vom 18.12.2020 darauf hin, dass die geplanten Gebäudehöhen am Tuchrähmen die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen unterschreiten. Zudem muss im Rahmen des Bebauungsplans *„die städtebauliche Notwendigkeit der verursachten Gebäudehöhen begründet werden.“* Die Auswirkungen einer Unterschreitung der Abstandsflächen wurden fachlich geprüft und im Ergebnis als vertretbar beurteilt (vgl. Kap. 7.2.4). Die städtebauliche Begründung der geplanten Gebäudehöhen ist Kap. 6.1 und Kap. 7.2.2 zu entnehmen.

Vorgezogene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der vorgezogenen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 30.11.2020 bis zum 14.12.2020 im Überblick dargestellt. Es sind lediglich zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen:

In der *Stellungnahme 1* vom 14.01.2021 werden Bedenken mit Blick auf die Parksituation und die kapazitätsmäßig begrenzten Zufahrtswege für den motorisierten Individualverkehr geäußert. Ferner sei die Eignung der Mansfelder Straße für den Radverkehr nicht zufriedenstellend.

Der Fahrradweg der Mansfelder Straße liegt außerhalb des Plangebiets. Eine Verbesserung der Radwege im Bereich der Mansfelder Straße ist keine Maßnahme der vorliegenden Planung. Weitere Informationen zur geplanten Verkehrskonzeption und der untergeordneten Bedeutung des PKW-Verkehrs im geplanten „Wohn- und Geschäftsquartier“ lassen sich Kap. 6.3 und Kap. 7.3 entnehmen.

In der *Stellungnahme 2* vom 11.12.2020 wird die vorgesehene Erhaltung der Vorderhäuser Nr. 58 bis 60 befürwortet. Der im Vorentwurf noch geplante Abriss der Hinterhäuser **(1)** wird dagegen abgelehnt, da diese einen wichtigen Denkmalwert haben und der Bauzustand besser sei als in den Planunterlagen dargestellt. Die Höhenstaffelung und Fassadengestaltung **(2)** in der Mansfelder Straße füge sich nicht ein und marginalisiere die bestehenden Altbauten. Es wird eine Reduzierung der Baumasse mit stärkerer Gliederung gefordert. Ferner wird angemerkt, dass sich die erhebliche Bodenversiegelung **(3)** nicht durch die Dachbegrünung aufwiegen ließe und dass eine Beseitigung der Kastanie **(4)** einen erheblichen Verlust bedeute. Für den geplanten Lebensmittelhahversorger bestehe kein Bedarf an diesem Standort und die erhöhte Verkehrsbelastung solle vermieden werden **(5)**.

Der *Stellungnahme 2* wird nur teilweise gefolgt. Die Hinterhäuser **(1)** bleiben nach einer Überarbeitung des Entwurfs erhalten und sollen saniert werden. Die Höhenstaffelung und Fassadengestaltung **(2)** im Bereich der Mansfelder Straße werden von der Denkmalfachbehörde befürwortet und daher nicht einer grundlegenden Änderung unterzogen (vgl. Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 28.12.2020). Das Vorhabengrundstück ist in der Bestandssituation fast vollständig mit einem teilversiegelten Parkplatz belegt und somit überwiegend anthropogen überformt **(3)**. Zwar wird ein Großteil der Flächen mit baulichen Anlagen überbaut bzw. unterbaut und somit stärker versiegelt, jedoch entstehen durch Maßnahmen der Freiraum- und Grünordnung mehr als 500 m² Vegetationsflächen, die aus landschaftsplanerischer Sicht eine ökologische Aufwertung bedeuten (vgl. Kap. 5.5, Kap. 6.2, Kap. 10.3, Teil B, Kap. 2.1.2 und 2.3.1). Die Kastanie **(4)** bleibt nach der Überarbeitung des Entwurfs erhalten und wird in die Gestaltung des Innenhofs miteinbezogen (vgl. Planzeichnung, Vorhaben und Erschließungsplan, Kap. 5.5, Kap. 6.2, Kap. 10.3, Teil B, Kap. 2.1.2 und 2.3.1). Dem Einzelhandelsgutachten zufolge sind von der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters **(5)** mit einer Verkaufsfläche von höchstens 900 m² und einer Geschossfläche von höchstens 1.199 m², wie er im Vorentwurf noch vorgesehen war, keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Halle (Saale) und die oder die integrierten Nahversorgungsstandorte in der Umgebung zu erwarten (vgl. Kap. 4.2.4, Kap. 6.1, Kap. 7.2.1). Da der Entwurf nur einen kleinflächigen Lebensmitteldiscounter mit max. 799 m² Verkaufsfläche zulässt, sind erst recht keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gestaltungsbeirat am 02.11.2020

Die Vorhabenträgerin stellte ihr Projekt am 02.11.2020 im Gestaltungsbeirat der Stadt Halle (Saale) vor. Der Gestaltungsbeirat äußerte folgende Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess, die hier aufgrund der zwischenzeitlichen Überarbeitung des Entwurfs nur auszugsweise wiedergegeben werden:

a) Insgesamt wurde die vorgelegte komplexe Entwurfsplanung positiv aufgenommen, da für die oben beschriebenen räumlichen und logistischen Themen klare Lösungsansätze vorgelegt wurden, wenn auch die Dichte sicherlich an der oberen Grenze liegt.

b) In der Diskussion mit der Bauherrschaft und dem Architekten wird das Thema angesprochen, ob es Möglichkeiten gibt, die Planung so zu verändern, dass ein Erhalt der o.g. Kastanie möglich ist; dies wird jedoch verneint und anhand von verschiedenen mündlich vorgetragenen Argumenten auch glaubhaft begründet.⁴

d) Die Wohnungsgrundrisse oberhalb der großen Verkaufsflächen werden durch einen Mittelgang erschlossen, diese Lösung scheint nicht optimal und sollte nochmals überarbeitet werden.

e) Fassaden: Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich die leichten Höhenversprünge der neuen Hausfassaden, sie bilden die historische Parzellierung ab. Eine Weiterbearbeitung der

⁴ So der Wortlaut im Protokoll der Gestaltungsbeiratssitzung vom 02.11.2020.

neuen Fassaden an der Mansfelder Straße sollte eine Differenzierung zwischen Erd- bzw. Sockelgeschoss und den Obergeschossen ausbilden; weiterhin sollte jetzt im nächsten Schritt auf jeden Fall die für die EG Nutzung angedachte Werbung schon jetzt planerisch mitberücksichtigt werden.

g) Der Abriss der jeweiligen Hinterhäuser (Hofbebauung) der beiden Parzellen Mansfelder Straße 58 und 59 wird sehr kritisch gesehen und wurde diskutiert; deren möglicher Erhalt soll auf jeden Fall nochmals sorgfältig geprüft werden, da sie – auch gemäß des Gutachtens des LDAs – entscheidende Zeugniswerte darstellen. Auch ein Teilerhalt steht als Möglichkeit im Raum.

Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurden in der Planung folgendermaßen berücksichtigt:

Zu a) Die hohe Dichte wird durch die innerstädtische Lage und das Freiraum- und Grünordnungskonzept gerechtfertigt. Letzteres sieht eine Dachbegrünung sowie eine teilweise Begrünung der Innenhöfe vor. Zudem kann die Kastanie als Solitärbaum erhalten bleiben. Da die Höfe durch teilweise großflächiges Pflaster gestaltet werden, ist eine gewisse Wasser- und Luftdurchlässigkeit gegeben. Weiteres kann dem Kapitel 7.2.2 entnommen werden.

Zu b) Durch die Umplanung kann die Kastanie erhalten und somit dem Wunsch des Gestaltungsbeirats entsprochen werden.

Zu d) Die Erschließung im Neubau oberhalb der Ladenflächen über einen Mittelgang ermöglicht eine effiziente Nutzung des betroffenen Gebäudeteils und eine Anordnung der Wohnnutzungen auf beiden Seiten des Flurs. Der Anregung des Gestaltungsbeirats mit Blick auf eine grundlegende Überarbeitung der Erschließung der Grundrisse soll insofern nicht gefolgt werden.

Zu e) Die gewünschte Fassadengliederung zwischen den Erdgeschossen und Obergeschossen ist in den Entwürfen umgesetzt. Die Notwendigkeit eines Werbeanlagenkonzepts besteht allerdings nicht. An den denkmalgeschützten Gebäuden in der Mansfelder Straße 59/59 bzw. der denkmalgeschützten Fassade der Mansfelder Straße 60 ist das Anbringen von Werbeanlagen ohnehin mit den Fachbehörden abzustimmen. Im Übrigen liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (vgl. Kap. 4.2.7). Diese wird u.a. mit besonders erhaltenswerten Fassadengliederungen und -details begründet. Werbeanlagen bedürfen daher ohnehin einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung. Die Fassadenlandschaft und damit die Ortsbildprägung störende Werbeanlagen können über das Erhaltungsrecht ausgeschlossen werden. Zudem kann derzeit noch gar nicht abgesehen werden, welche gewerblichen Nutzer im Quartier ansässig sein und welche Ansprüche diese an Werbeanlagen haben werden.

Zu g) Der Bauzustand der Hinterhäuser wurde gutachterlich geprüft, vgl. dazu die Ausführungen zur vorhandenen Nutzung und Bebauung in Kap. 5.2. Der im Gestaltungsbeirat diskutierte Vorentwurf wurde abgeändert und sieht nun die Erhaltung der Hinterhäuser Mansfelder Str. 58/59 vor. Die Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Projekts mit einer umfassenden Erhaltung der Denkmäler erfolgt in Kap. 6.1. Weitere Ausführungen zur geplanten Sanierung der Hinterhäuser Mansfelder Str. 58/59 und zur Abwägung der Belange der Baukultur sind Kap. 10.2 zu entnehmen. Der Anregung des Gestaltungsbeirats mit Blick auf eine umfassende Erhaltung der denkmalgeschützten Hinterhäuser Mansfelder Str. 58/59 soll gefolgt werden.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Ratssitzung vom 22.12.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss stellt keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den späteren Bauleitplan dar (BverwG, Beschl. v. 15.04.1988 – 4 N 4/87, NVwZ 1988, 917), ist jedoch bundesrechtliche Voraussetzung u.a. für den Beschluss einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und die vorgezogene Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 33 BauGB. 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.

Gestaltungsbeirat am 07.11.2022 (1. Wiedervorlage)

Auf Wiedervorlage stellte die Vorhabenträgerin das überarbeitete Konzept am 07.11.2022 erneut im Gestaltungsbeirat der Stadt Halle (Saale) vor. Es wird 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.

Im westlichen Hof wird eine hohe Dichte erreicht, die in Abhängigkeit von der Nutzung des denkmalgeschützten Hofgebäudes besonders für die einseitig am Mittelgang ausgerichteten kleineren Wohneinheiten noch genauer betrachtet werden sollte. Insbesondere am Tuchrähmen sollte zudem neben den räumlichen Brüchen auch eine weitere Differenzierung in der Fassadengestaltung diskutiert werden.

Die Ausgestaltung der Fassaden wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, sondern wird im Zuge der weiteren Detailplanungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt. Die bauliche Dichte im westlichen Hof ist hoch, allerdings reagiert der Entwurf durch die Grundrissgestaltung und Anordnung der Erschließungsflächen darauf. So sind an der „Engstelle“ zwischen den Hofgebäuden der Mansfelder Str. 58/59 und der Bebauung am Tuchrähmen im Bereich des Neubaus Erschließungsflächen des Hauses insgesamt wie der Wohnungen geplant. Die konkrete Nutzung der Hofgebäude wird erst im weiteren Projektverlauf konkretisiert. Durch die Erhaltung und Ertüchtigung des Baudenkmals ist aber auch zukünftig von einer Brandwand zur Neubebauung hin auszugehen, sodass hier keine neuen Einsichtnahmemöglichkeiten o.ä. zu erwarten sind.

Förmliche Behördenbeteiligung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.04.2023-23.05.2023 im Überblick dargestellt.

Folgende Behörden äußerten sich nicht zur Planung:

*Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Facility Management,
Handelsverband Sachsen-Anhalt – Der Einzelhandel e.V.,
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Evangelisches Kreiskirchenamt Halle,
Gemeinschaft der Siebenten-Tags-Adventisten,
Jüdische Gemeinde zu Halle,
Katholische Kirche, Propsteipfarramt, St. Franziskus und Elisabeth,
Stadt Halle (Saale), FB Umwelt, Untere Wasserbehörde/Altbergbau,
Stadt Halle (Saale), FB Umwelt, Untere Naturschutzbehörde,
Stadt Halle (Saale), FB Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung.*

Folgende Behörden erhoben keine Einwände bzw. stimmten der Planung uneingeschränkt zu:

*MITNETZ GAS – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH,
Handwerkskammer Halle (Saale),
Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt,
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 402,
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat 407,
Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt,
Regionale Planungsgemeinschaft Halle,
Neuapostolische Kirche Sachsen/Thüringen,
Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Untere Landesentwicklungsbehörde,
Stadt Halle (Saale), FB Städtebau und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde,
Stadt Halle (Saale), FB Mobilität, Abteilung Straßen- und Brückenbau,*

Folgende Behörden stimmten der Planung zu und äußerten Hinweise:

Die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wies darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien mit regionaler und überregionaler Bedeutung befinden. Der Kabelbestand

befindet sich in den als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Arealen, in denen nur am Parkplatz Ankerstraße/Tuchrähmen bauliche Maßnahmen geplant sind (vgl. Kapitel 6.3).

Die *Energieversorgung Halle Netz GmbH* weist darauf hin, dass die Handlungshinweise „Richtlinien zum Schutz der Versorgungsleitungen“ ausdrücklich zu beachten sind. Neue Netzanschlüsse sind anzumelden bzw. zu beantragen. Für die neue, mediale Erschließung ist ein Erschließungs- und Versorgungskonzept inklusive einer Rahmenterminplanung zu erstellen. Zudem ist auf die vorhandenen Anlagen zur Telekommunikation für Ver- und Entsorger Rücksicht zu nehmen. Schließlich sei die Trennung der Gasnetzanschlüsse für die Häuser Mansfelder Straße 58 und 59, die derzeit gesperrt sind, rechtzeitig zu beantragen. Die Mindestanforderungen für Planungen zur Straßenbeleuchtung sind zwingend einzuhalten.

Die *MITNETZ STROM – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH* weist darauf hin, dass die bauausführende Firma die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand über das Internetportal einzuholen hat.

Laut Stellungnahme der *Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH* ist für die Trinkwasserversorgung (hier Hausanschluss) ein Schieberkreuz an der Versorgungsleitung zu setzen, um die Versorgungssicherheit bei planmäßigen Arbeiten oder Störungen zu gewährleisten. Es ist ferner nötig, einen Erschließungsvertrag zum Bau und zur Übernahme von trinkwasser- und abwassertechnischen Anlagen abzuschließen. Zudem ist die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) genauso zu beachten wie die Anforderungen an eine fachgerechte Planung der Entsorgung (ausreichende Dimensionierung der Straßen und der Müllstandplätze).

Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege)* regt an, die Fensteröffnungen in den Neubauten am Tuchrähmen hinsichtlich ihrer Größe und Anordnung noch zu überarbeiten – diese Detailabstimmungen sollten aber im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen. Die *Abteilung Bodendenkmalpflege* weist darauf hin, dass bei Erdeingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen sei. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Dokumentationsauflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Das *Polizeirevier Halle (Saale), Abteilung Verkehrsorganisation* weist darauf hin, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz auszuschließen seien und dass im Falle eines Kampfmittelfundes die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten seien.

Der *FB Umwelt, Untere Abfallbehörde* weist auf die notwendige ordnungsgemäße Behandlung von Abfällen aus Abbrucharbeiten und Bodenaushüben hin.

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

Das für *Referat 404 (Wasser) des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt* wies darauf hin, dass sich ein kleiner Teil des Geltungsbereichs innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets an der Saale im Stadtgebiet Halle befindet. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. Kapitel 7.8).

Aufgrund einer Forderung des *Polizeireviere Halle (Saale), Abteilung Verkehrsorganisation* wird die Formulierung zum Rangieren während der Anlieferung der Ladenflächen in Kapitel 6.3 angepasst.

Durch einen Hinweis des *FB Sicherheit, Untere Verkehrsbehörde* werden die Angaben zur sozialen Infrastruktur in der Umgebung des geplanten Vorhabens in Kapitel 5.2 angepasst.

Redaktionelle Fehler bei diversen technischen Vorschriften und Regelwerken zum Brandschutz konnten durch die Stellungnahme des *FB Sicherheit, Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst* in Kapitel 5.4 angepasst werden.

Aufgrund der Stellungnahme des *FB Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde* wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung des erwarteten Verkehrsaufkommens erstellt. Diese bildet die Grundlage, um auch die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Umgebung genauer zu untersuchen. Im Ergebnis ist gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung von einer Reduktion des zu erwartenden Verkehrsaufkommens auszugehen, sodass die Umgebung nicht nachteilig durch Verkehrslärm berührt wird.

Ein weiterer Hinweis der gleichen Behörde führte zur Klarstellung in den textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2, dass die DIN 4109:2018-01, Teil 1 und 2 in Bezug genommen wird. Es handelt sich dabei lediglich um eine redaktionelle Änderung der Festsetzung, die nicht zum Erfordernis einer erneuten Offenlage führte.

Weiterhin wurde das Lärmschutzgutachten überarbeitet und es erfolgte eine Berechnung des Verkehrslärms auf Grundlage der RLS 19. Diese führte zu keiner erstmaligen oder stärkeren Betroffenheit von Belangen. Die Nebenzeichnung auf der Planzeichnung wurde entsprechend des überarbeiteten Gutachtens angepasst. In diesem Zuge wurde auch die Farbigkeit kontrastreicher gestaltet.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Bezeichnung der Festsetzungen bzw. ihre Unterkapitelung nicht in Absätzen erfolge. Die Bezeichnungen in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wurden daraufhin redaktionell angepasst.

Schließlich wurde aufgrund einer befürchteten Agglomerationswirkung die Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt auf 799 m² oder alternativ die Streichung der Worte „je Betrieb“ in der textlichen Festsetzung 2.2 gefordert. Zur Klarstellung wurde die Streichung des Zusatzes „je Betrieb“ in der textlichen Festsetzung vorgenommen. Im Durchführungsvertrag enthält die Vorhabenkonkretisierung außerdem die Formulierung, dass die Verkaufsflächen von Einzelhandelsflächen nur im Erdgeschoss angeordnet werden.

Folgende Behörden äußerten Einwände gegen die Planung, hier thematisch gegliedert:

Erschließung

Die *Hallesche Verkehrs-AG (HAVAG)* hält an ihren Einwendungen aus der vorgezogenen frühzeitigen Behördenbeteiligung fest (s.o.). Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Belangen findet in den Kapiteln 6.3, 6.4.2 und 10.5 statt.

Einzelhandel

Nach Ansicht der *Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau* sind nähere Aussagen zum Einzelhandel notwendig. Demnach sei den Unterlagen nicht zu entnehmen, ob die zentrale Prämisse der Auswirkungsanalyse (vgl. Kapitel 4.2.4) auch umgesetzt wird oder andere Betriebsformen, wie z.B. ein Biomarkt, zu erwarten wären. Zudem solle ergänzend zur Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche je Betrieb auch die maximal zulässige Geschossfläche zur Abgrenzung von großflächigem Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Es wird auf die Ausführungen zum Einzelhandel in Kapitel 4.2.4 und 7.2.1 verwiesen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind nur Lebensmitteldiscounter zulässig, sodass andere Betriebsformen unzulässig sind. Aufgrund der verbindlichen Beschränkung der Verkaufsfläche ist keine ergänzende Festsetzung der Geschossfläche notwendig, da auch die Verkaufsfläche ein hinreichendes Kriterium zur Abgrenzung von klein- und großflächigem Einzelhandel ist.

Lärmschutz

In seiner Stellungnahme monierte der *FB Umwelt, Untere Immissionsschutzbehörde*, dass aufgrund der notwendigen Lüftungseinrichtungen an der Mansfelder Straße ggf. ein Konflikt mit dem Denkmalschutz drohe. Neben der Öffnungsklausel in der textlichen Festsetzung Nr. 6, Abs. 4 ist nicht von einem unüberwindbaren Konflikt auszugehen, da die Denkmalbehörden im Rahmen der Beteiligung keine Einwände äußerten. Durch die Anordnung schutzbedürftiger Räume besteht zudem im Bereich des Neubaus und der Mansfelder Straße 60 die Möglichkeit, auf etwaige Konflikte angemessen zu reagieren.

Anpflanzung von Bäumen

Der *FB Gesundheit, Team Hygiene* fordert in seiner Stellungnahme, dass bei Neuanpflanzungen von Bäumen auf die Sorten Birke, Haselnuss, Erle und Trauben-Eiche aufgrund möglicher allergischer Reaktionen bzw. zur Verhinderung der Verbreitung des Eichenprozessionsspinners zu verzichten sei. Unabhängig davon, dass der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung 5 Abs. 5 nur eine Ersatzpflanzung im Falle des Abgangs der zu erhaltenden Kastanie vorsieht, müssen Festsetzungen aus rein städtebaulichen Erwägungen gestützt werden. Potenzielle allergische Reaktionen stellen ebenso wenig wie die Verhinderung der Ausbreitung invasiver Arten eine städtebauliche Begründung dar.

Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen / Mansfelder Straße“ mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 9 vom 21.04.2023, in der Zeit vom 03.05.2023 bis 05.06.2023 stattgefunden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Übergeordnete Planungen

4.1.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

• Landesentwicklungsplan (LEP)

Das Plangebiet befindet sich in dem laut Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) aus dem Jahr 2010 festgelegten Oberzentrum Halle (Saale).

Die Ziele im LEP LSA für die Vorranggebiete für den Hochwasserschutz lauten wie folgt [Eigene Hervorhebung]:

Z 121: „Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.“

Z 122: „Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.“

Z 123: „Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden festgelegt:

Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

Aland, Biese, Bode, Elbe, Elbeumflut, Großer Graben, Havel, Milde, Mulde, Ohre, Saale, Schwarze Elster, Selke, Tanger, Uchte, Umflutehle, Unstrut, Weiße Elster

2. die vorhandenen Flutungspolder an der Havel, an der Unstrut und am Aland sowie die Flächen für die geplanten Flutungspolder an der Elbe und an der Mulde,

3. die hinter dem Deich gelegenen Gebiete an der Elbe, an der Havel, an der Mulde und an der Schwarzen Elster, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden sollen,

4. die Stauflächen von vorhandenen und geplanten Hochwasserrückhaltebecken.“

Z 124: „In den Regionalen Entwicklungsplänen sind die unter **Z 123 Nummer 2-4** genannten Vorranggebiete für Hochwasserschutz räumlich konkret festzulegen.“

Weiterhin sind zu beachten:

Z 126: „**Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz** sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.“

Und zu berücksichtigen:

G 93: „Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sollen in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt werden.“

Die im LEP festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz beschränken sich im Bereich der Saale auf die amtlichen Überschwemmungsgebiete (vgl. Begründung zu LEP Ziel 123 Ziffer 1). Der Bebauungsplan erfasst die amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiete nur in der nordwestlichsten Ecke seines Geltungsbereichs (Ankerstraße), in der aber nicht die Zulässigkeit neuer baulicher Maßnahmen begründet wird – es wird lediglich die schon bestehende Straße erfasst. Der nördlich des Plangebiets gelegene Flutgraben und der südöstlich gelegene Mühlgraben sind Seitenarme der Saale. Die folgende Abbildung zeigt die amtlich festgesetzten

Überschwemmungsgebiete im Bereich Tuchrähmen / Mansfelder Straße.⁵ Das Plangebiet liegt außerhalb der amtlichen Überschwemmungsgebiete und somit außerhalb der im LEP festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz.

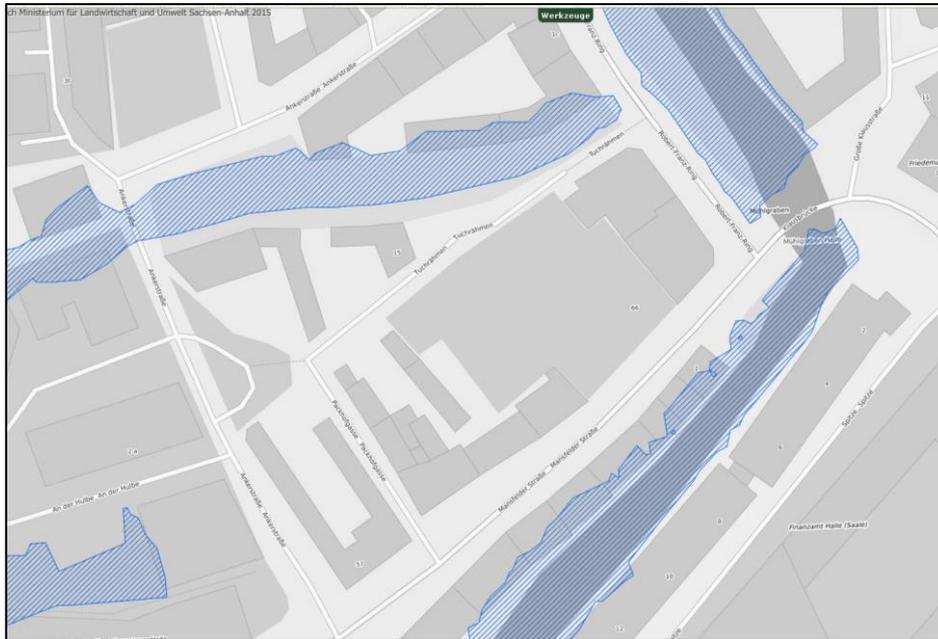


Abbildung 3: Amtliche Überschwemmungsgebiete (Quelle: © GeoBasis-DE / LvermGeo LSA)

Die Ziele zum Thema Hochwasserschutz Z 121 bis Z 125 (LEP Kap. 4.1.2) werden beachtet. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ermittelt und in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden (vgl. Kap. 5.5, Kap. 6.1 und Kap. 10.6).

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 8. März 2022 die Neuaufstellung des LEP beschlossen. Der neue LEP soll bis zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen.⁶ Die Ziele von in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplänen sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt allerdings noch kein Entwurf des LEP vor, sodass dieser vorerst unberücksichtigt bleiben muss.

• Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan Halle aus dem Jahr 2010 enthält – abgesehen von einer Konkretisierung der bereits erörterten Ziele des LEP – keine weiteren Ziele der Raumordnung mit Blick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Die im REP Halle festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz enthalten weitere, zum Teil nicht wasserrechtlich festgesetzte Überschwemmungsbereiche. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser konkretisierten Vorranggebiete für den Hochwasserschutz im Bereich der Saale (vgl. die folgende Abbildung).

⁵ Gemäß § 76 Abs. 2 WHG i.V.m. § 99 Abs. 1 WG LSA (durch Verordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete); § 76 Abs. 3 WHG i.V.m. § 100 Abs. 1 WG LSA (vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete); § 99 Abs. 1 S. 3 WG LSA (als festgesetzt geltende Überschwemmungsgebiete).

⁶ Vgl. Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): <https://mid.sachsen-anhalt.de/infrastruktur/raumordnung-und-landesentwicklung/neuaufstellung-des-landesentwicklungsplanes/>; Abruf am 12.07.2022.

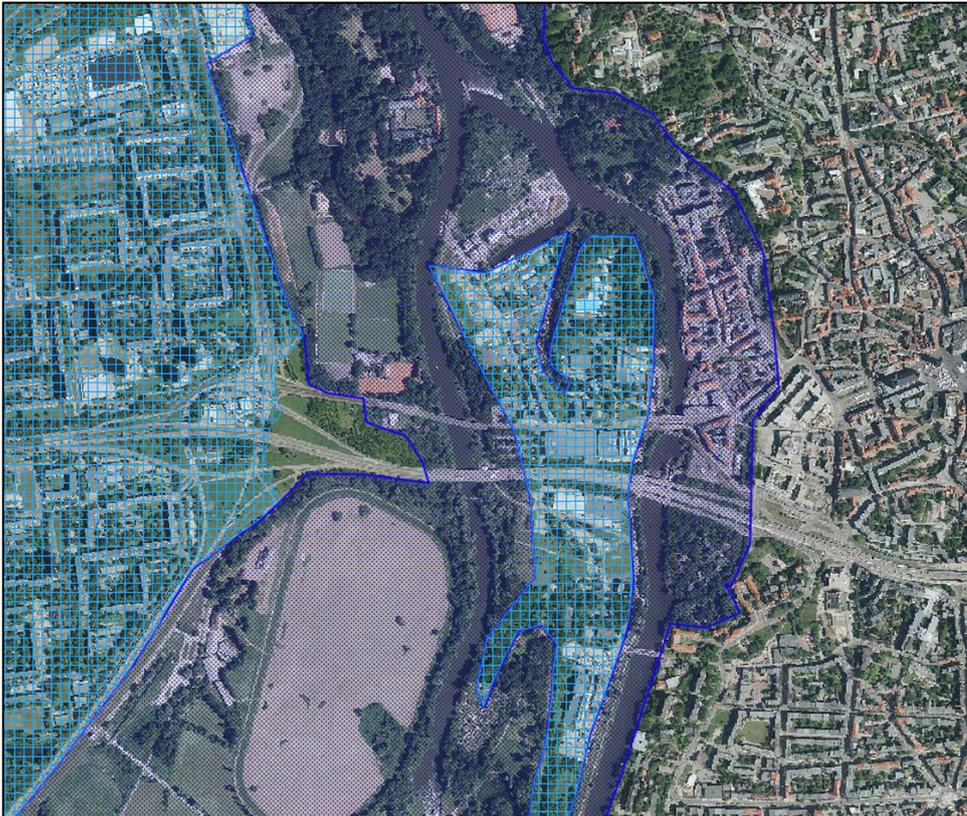


Abbildung 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz (gepunktet), Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz (gerastert) (Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft, unveröffentlicht)

Die für die im LEP festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz geltenden Ziele LEP Z 121 und LEP Z 122 werden für die erweiterten Vorranggebiete für Hochwasserschutz im REP Halle übernommen. Demnach gelten für den gesamten Bereich der Klostervorstadt zwischen Mühlgraben und Saale, **auf einer Fläche von ca. 25 ha in der nördlichen Innenstadt**, folgende Ziele [Eigene Hervorhebung]:

Z 5.3.4.1: „Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. **Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.** (LEP LSA 3.3.3)“

Z 5.3.4.2: „Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung **von Neubebauung freizuhalten.** (LEP LSA 3.3.3)“

Für die konkretisierten Vorranggebiete für Hochwasserschutz im Bereich der Saale gilt ferner: Z 5.3.4.4: „II. Saale (MSH, SK, HAL, BLK)
Erhalt bzw. wo erforderlich Wiederherstellung des naturnahen Oberflächengewässersystems sowie der Nass- und Feuchtgebiete. Die abflussverzögernde Wirkung von Auenwäldern sowie der Tal- und Auenbereiche sind zu erhalten bzw. zu entwickeln, um so zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt beizutragen. Überschwemmungsgebiete sollen erhalten oder nach Möglichkeit wieder gewonnen sowie der Hochwasserabfluss geregelt werden. Gleichzeitig sind die Sicherung der Vielzahl naturschutzrechtlich wertvoller Biotope, wie z.B. feuchte Hochstaudenfluren, Weich- und Hartholzauenwälder und der nachhaltige Schutz von Lebensräumen für vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten im Auenbereich sicher zu stellen.“

In der Begründung zu den Zielen 5.3.4.1 bis 5.3.4.3 für die Vorranggebiete für Hochwasserschutz im REP Halle heißt es (Auszug, Eigene Hervorhebung):

„Die im LEP LSA unter Punkt 3.3.3. festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz wurden in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen und durch weitere z. T. nicht wasserrechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete kleinerer Fließgewässer ergänzt.

Mit der Festschreibung von Vorranggebieten für Hochwasserschutz werden an den genannten Flüssen

- **siedlungsfreie Überschwemmungsgebiete sichergestellt,**
- **die Errichtung von Neubauten für gewerbliche und Wohnzwecke ausgeschlossen** (andere Bauwerke wie z.B. Brücken, Leitungen bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde),
- die Voraussetzungen für die Rückgewinnung von Überflutungsräumen und die Renaturierung der Fließgewässer geschaffen,
- die Regulationsfähigkeit des Bodens für den Wasserhaushalt erhalten und verbessert sowie
- nicht standortgerechte Bebauungen und Bodennutzungen, Flächenversiegelungen und Bodenverdichtungen minimiert, um so die Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers zu gewährleisten.“

Wie bereits erwähnt, liegt ein großer Teil der historischen Klostervorstadt innerhalb des Vorranggebiets für Hochwasserschutz zwischen Saale und Mühlgraben (ca. 25 ha Siedlungsraum der nördlichen Innenstadt). Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz (REP Halle) geht deutlich über die Überschwemmungsbereiche der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, d.h. ein HQ₂₀₀ ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen, welches in Sachsen-Anhalt als HQ_{Extrem} gilt, hinaus:

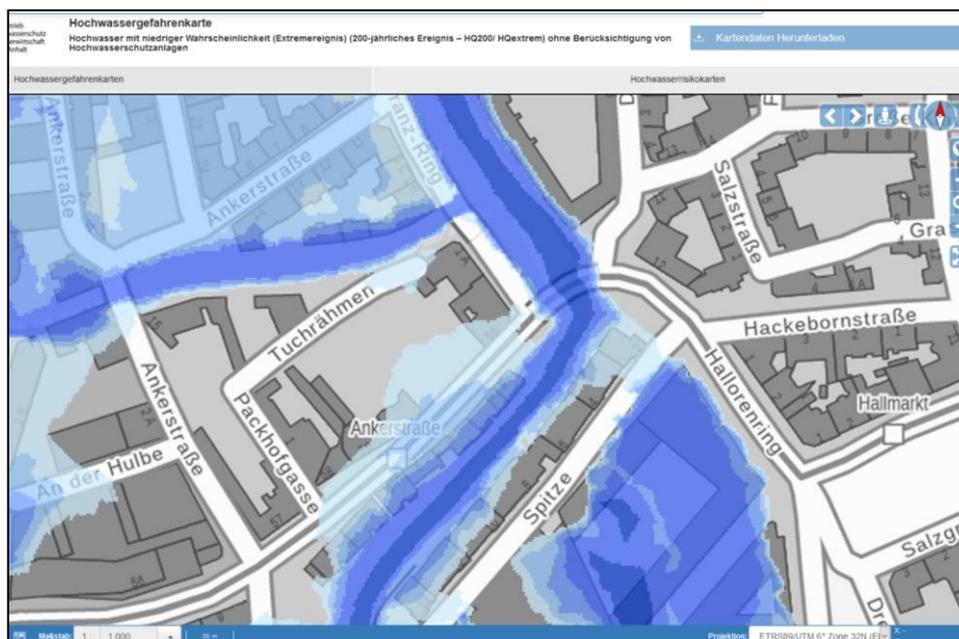


Abbildung 5: HQ₂₀₀ ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (Quelle: © Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW))

Gemäß den aufgeführten Zielen im REP Halle sollen die Vorranggebiete für Hochwasserschutz „in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems“ (Z 5.3.4.1) erhalten und von **Neubauung** freigehalten werden, um siedlungsfreie Überschwemmungsgebiete sicherzustellen (Z 5.3.4.2).

Ähnlich wie bei der Auslegung des § 78 Abs. 1 WHG, wo die „Ausweisung neuer Baugebiete“ in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt wird, muss auch hier durch Auslegung geklärt werden, was mit dem Begriff der „Neubauung“ gemeint ist. Von einer **Neubauung im Sinne des REP** kann nur dann gesprochen werden, wenn es sich nicht um Maßnahmen auf der Rechtsgrundlage eines vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB innerhalb eines vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt. Anderenfalls würde der REP enteignende Wirkung haben, was nicht

die Absicht der Planverfasser gewesen sein kann. Eine Neubebauung wird auch nicht dadurch ausgelöst, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße hier in einem Teil seines Geltungsbereichs durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt bzw. abgelöst wird. Denn im Sinne des REP wird hier keine Neubebauung veranlasst, sondern nur eine gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße geänderte Bebauung. Auch bei der Auslegung des § 78 WHG ist anerkannt, dass es sich bei der Änderung vorhandener Pläne ohne Erweiterung des Geltungsbereichs (einschließlich der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung) nicht um die Ausweisung „neuer Baugebiete“ handelt (vgl. dazu *Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Die Abwägung in der Bauleitplanung* (2018), Rn. 2033).⁷

Nach alledem stellen die hier geplanten Neubauten im Geltungsbereich eines schon zuvor rechtsverbindlichen Bebauungsplans keine „Neubebauung“ im Sinne des REP dar.

Derzeit wird der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle fortgeschrieben und liegt in der Fassung der Teiländerung des 2. Entwurfs vom 10.11.2020 vor. Mit der Fortschreibung sollen die bisherigen Festlegungen zu Vorranggebieten für den Hochwasserschutz aufgehoben und festgelegt werden. Zwar werden weiterhin Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festgelegt. Weder in den textlichen Festlegungen noch in der Begründung ist aber davon die Rede, dass siedlungsfreie Überschwemmungsbereiche sicherzustellen bzw. die Errichtung von Neubauten für gewerbliche oder Wohnzwecke ausgeschlossen sein soll. Neben der o.g. Auslegung der geltenden Ziele der Raumordnung sprechen auch die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigenden Ziele der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans dafür, eine Bebaubarkeit der Fläche und keinen Widerspruch zu raumordnerischen Belangen anzunehmen.

Das betroffene Vorranggebiet für Hochwasserschutz im Bereich der Klostervorstadt zwischen Saale und Mühlgraben steht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit nicht entgegen. Unberührt bleibt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere der „Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen“ sind (§ 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG). Zudem sind im Rahmen der vorliegenden Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen. Alle diese Anforderungen an die Abwägung sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan enthält für den Planbereich die Darstellung einer **gemischten Baufläche**. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Wohn- und Geschäftsquartiers vor. Dieses bietet Raum für Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen (Büro- und Geschäftsräume), die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie für einen kleinflächigen, integrierten Lebensmitteldiscounter. Die geplante Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung lässt sich aus der gemischten Baufläche des Flächennutzungsplans entwickeln. Somit wird das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gewahrt.

4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB)

4.2.1. Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und Nr. 11 BauGB)

Landschaftsplan

⁷ Siehe auch BVerwG, Beschl. v. 03.06.2014 – 4 CN 6.12, NVwZ 2014, 1377, Leitsatz 1: „§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG erfasst nur solche Flächen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, die erstmalig einer Bebauung zugeführt werden sollen. Bloße Umplanungen, etwa die Änderung der Gebietsart eines bereits bestehenden Baugebiets, fallen nicht hierunter. In diesem Fall sind die Belange des Hochwasserschutzes im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 12, Abs. 7, § 2 Abs. 3 BauGB) sowie der für die Vorhabenzulassung erforderlichen hochwasserschutzrechtlichen Abweichungsentscheidungen (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 WHG) zu berücksichtigen.“

Der Landschaftsplan ordnet die Flächen am Flutgraben und die Saaleufer in die Grünplanung der Stadt ein. Folgerungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan 2013 werden die Saaleufer als Bestandteil des Biotopverbundes Hallesches Saaletal ausgewiesen. Auch daraus ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Schussfolgerungen.

Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011

Der Luftreinhalteplan wurde mit Wirkung zum 01.09.2011 in Kraft gesetzt. In diesem Plan wurde die Innenstadt der Stadt Halle (Saale) als Umweltzone festgelegt. Das Plangebiet ist hiervon betroffen. Konsequenzen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich daraus nicht.

Lärmaktionsplanung

Die Stadt Halle (Saale) ist gemäß § 47b Nr. 2 BImSchG ein Ballungsraum, womit die Stadt zur Erstellung von strategischen Lärmkarten verpflichtet ist. Der Lärmaktionsplan der Stufe 1 wurde im Jahr 2008 fertiggestellt. Der Lärmaktionsplan der Stufe 2 folgte im Jahr 2017. Seit 2019 liegt die Lärmaktionsplanung der 3. Stufe vor, die im Wesentlichen eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans der 2. Stufe darstellt. Die Maßnahmen der zweiten Stufe sind überwiegend weiterzuerfolgen.

Ziel ist es, eine kompakte Stadtstruktur zu schaffen, um kurze innerstädtische Wegebeziehungen zu erzielen. Hierbei ist u.a. die Nähe zu zentralen Bereichen und zur ÖPNV-Erschließung als Prüfkriterium für eine lärmarme Siedlungsentwicklung angegeben. Die vorliegende Planung entspricht diesen Vorgaben: Das Plangebiet ist mit der Straßenbahn-Haltestelle in der Mansfelder Straße direkt an den ÖPNV angeschlossen. Die Wohnungen sind kompakt geschnitten und zentrumsnah gelegen.

Maßnahmen zur aktiven Lärminderung im Plangebiet und in der näheren Umgebung sind nicht vorgesehen. Die für den Robert-Franz-Ring gemäß Lärmaktionsplan vorgesehene Fahrbahnanierung mit lärmindernden Fahrbahnbelägen als Maßnahme der Lärminderung „3. Priorität“ (2. Lärmaktionsplan, Anlage 1, S. 3) wird aktuell vom Fachbereich Mobilität nicht mehr als zweckmäßig erachtet.

4.2.2. Stadtmobilitätsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Stadtmobilitätsplan definiert folgende zentrale verkehrspolitische Leitlinien für die Stadt Halle (Saale): Gute Erreichbarkeit und leistungsfähige Netzstruktur, nachhaltige urbane Mobilität und attraktiver ÖPNV in einem starken Umweltverbund. Diese Zielsetzungen sind in erster Linie bei verkehrspolitisch relevanten Planungen zu berücksichtigen. Im Kontext der vorliegenden Planung finden die Belange einer nachhaltigen urbanen Mobilität mit guter ÖPNV-Anbindung Berücksichtigung.

4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025 der Stadt Halle (Saale) aus dem Jahr 2017 enthält strategische Zielvorstellungen und Handlungsschwerpunkte für verschiedene städtische Teilräume. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Teilraums Innere Stadt (vgl. ISEK 2025, Karte III-1). Im Folgenden wird die vorliegende Planung anhand der zentralen konzeptionellen Ziele für den Teilraum Innere Stadt geprüft.

Der Teilraum Innere Stadt besteht aus der Altstadt und den angrenzenden gründerzeitlichen Stadterweiterungen. Die städtebauliche Bedeutung dieses Stadtraums ergibt sich aus historisch gewachsenen Strukturen. Die Altstadt mit den angrenzenden Stadtbereichen bildet einen wichtigen Schwerpunktraum der künftigen Stadtentwicklung, da sich hier unterschiedliche Funktionen überlagern und eine Vielzahl von strategischen Projekten verortet ist. „Das bauliche und kulturelle Erbe sowie die sozialen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen der Inneren Stadt bilden die besten Voraussetzungen, das Leitbild der kompakten, integrierten und klimagerechten Stadt umzusetzen bzw. zu qualifizieren“ (ISEK 2025, S. 203). Insofern bilden sich spezifische Entwicklungsstrategien und Leitziele für verschiedene Kernthemen heraus, die für die gegenständliche Planung von Bedeutung sind.

Städtebau und Wohnen (ISEK 2025, S. 204ff.)

Die Altstadt und die angrenzenden Gründerzeitgebiete bilden einen räumlichen Schwerpunkt mit Blick auf den Denkmalschutz und die Erhaltung stadtbildprägender Bausubstanz. Die Sanierung von leerstehenden oder suboptimal genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und eine Nachnutzung zu Wohnzwecken sind von großer Bedeutung. Dabei zählt die Rettung und Sanierung der „Rote-Liste“-Objekte zu den strategischen Projekten.

Die Innere Stadt ist ein beliebter Wohnstandort mit Flächenreserven in Baulücken und auf kleineren Brachen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist der Nachverdichtung im Teilraum Innere Stadt zentrale Relevanz beizumessen.

Sowohl das Ziel einer denkmalgerechten Erneuerung stadtbildprägender Bausubstanz als auch das Ziel einer Nachverdichtung auf innerstädtischen Potenzialflächen wird mit der vorliegenden Planung verfolgt. Mit den Gebäuden Mansfelder Straße 58 und 59 inklusive deren Hinterhäusern liegen zwei auf der „Roten Liste“ erfasste existenziell gefährdete Baudenkmale innerhalb des Geltungsbereichs, die erhalten und denkmalgerecht saniert werden. Die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Fassade der Mansfelder Straße 60 wird erhalten und in das neu entstehende Gebäude integriert.

Wirtschaft und Beschäftigung

Im Bereich der Altstadt und der Innenstadtviertel soll auf eine Stärkung der innerstädtischen Nutzungsmischung hingewirkt werden. Das Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen in Form von Büro- und Geschäftsräumen sowie Dienstleistungsangeboten prägt den Charakter einer attraktiven und modernen Innenstadt. Kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglichen eine nachhaltige Mobilität und reduzierte Pendlerverkehre.

Das geplante Vorhaben sieht eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel vor. Den Zielsetzungen des ISEK 2025 wird somit entsprochen.

Einzelhandel und Nahversorgung

Der Teilraum Innere Stadt hat in seiner Einzelhandelsfunktion eine stadtweite Bedeutung, die durch eine Verbesserung von Qualität und Vielfalt des Angebots weiter gefestigt werden soll. Angesichts des Einwohnerzuwachses in der Hallenser Innenstadt gilt es, die Nahversorgungsfunktion insbesondere in den Ergänzungsbereichen der Altstadt zu stärken (ISEK 2025, S. 211).

In der Karte III-1 des ISEK 2025 werden die räumlichen Schwerpunkte im Teilraum Innere Stadt zeichnerisch dargestellt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 liegt innerhalb des Bereichs „Stärkung Zentren/Einzelhandel/Nahversorgung“. Somit entspricht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße grundsätzlich den konzeptionellen Zielsetzungen des ISEK 2025.

Das Vorhaben steht mit den Zielen und Handlungsschwerpunkten des ISEK 2025 im Einklang.

4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale), beschlossen am 28.10.2020 (VII/2019/00059), lassen sich fünf übergeordnete Entwicklungszielstellungen entnehmen (vgl. EZK Halle 2020, S. 54). Im vorliegenden Kontext von besonderer Bedeutung sind Ziel 2 und 4:

Ziel 2: Stärkung und Weiterentwicklung des Hauptzentrums Altstadt:

(Auszug) *„Das Hauptzentrum Altstadt hat Priorität innerhalb der halleischen Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.“*

Ziel 4: Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Nahversorgung:

(Auszug) *„Sicherung und Weiterentwicklung der fußläufigen bzw. wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.“*

(Auszug) *„Städtebaulich integrierte Standorte sichern, stärken und ergänzen. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden.“*

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) führt folgende Kriterien für Nahversorgungsstandorte an (EZK Halle 2020, S. 113):

- *„Der Standort ist siedlungsräumlich integriert und weist einen eindeutigen funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf, d. h. er ist in der Regel von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar.*
- *Der Standort verfügt i.d.R. über einen ÖPNV-Anschluss.*
- *Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der räumlichen Nahversorgung bei:*
 - *Der Nahversorgungsradius des Standortes überschneidet sich nicht mehr als 50 % mit den Nahversorgungsradien von Betrieben anderer Standorte (unter Beachtung von städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren).*
 - *Besondere Nahversorgungsstandorte weisen zusätzlich zu den oben genannten Kriterien mindestens ein weiteres Merkmal auf, das je nach Typ des besonderen Nahversorgungsstandortes zu differenzieren ist.“*

Konkret werden an die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche folgende Anforderungen gestellt (EZK Halle 2020, S. 134, eigene Hervorhebung):

*„Zur Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auch **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Lagen eine Ansiedlung oder Verkaufsflächen-erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment** möglich sein. Hierbei soll der jeweilige Vorhabenstandort stets hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion (Kriterien für besondere Nahversorgungsstandorte, Nahversorgungsstandorte, sonstige integrierte Nahversorger) geprüft werden. Eine konzeptkonforme Verkaufsflächendimensionierung leitet sich aus dem **Nahversorgungsprüfschema** ab. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Nahversorgung sind im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsprüfung auszuschließen.“*

Die folgende Abbildung zeigt das ausgefüllte Nahversorgungsprüfschema. Daraufhin werden die einzelnen Prüfroutinen begründet und eine Gesamtbetrachtung der Verträglichkeit des Lebensmitteldiscounters mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle/Saale angestellt.

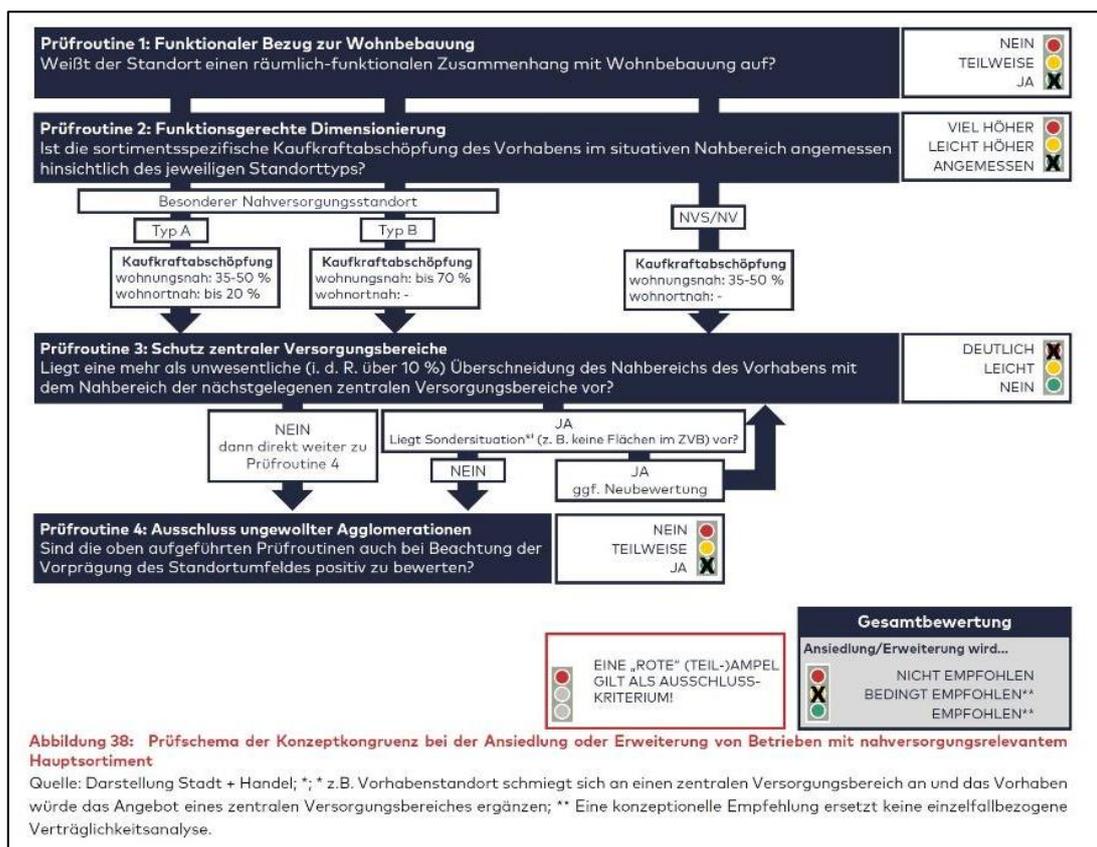


Abbildung 6: Nahversorgungsprüfschema (EZK Halle 2020, S. 135)

Prüfroutine 1: Der räumlich-funktionale Zusammenhang mit Wohnbebauung ist in ausreichendem Maße gegeben. Innerhalb des Plangebiets besteht nach der Realisierung des Vorhabens ein hoher Wohnanteil. Weitere Wohnbebauung schließt sich im direkten Umfeld des Plangebiets an: südlich der Mansfelder Straße, westlich der Packhofgasse, nördlich des Plangebiets zwischen dem Robert-Franz-Ring und der Saale (vgl. Einzelhandelsgutachten, S. 26f.).

Prüfroutine 2: Die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im situativen Nahbereich ist angemessen. Es entsteht ein Lebensmitteleinzelhandel der mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 m² zulässig ist. Das Vorhaben bindet die vorhandene Kaufkraft im nahen Umfeld. Die Kaufkraftabschöpfung liegt nach Einzelhandelsgutachten bei 31 % und somit unter dem Orientierungswert von 35 % (vgl. Einzelhandelsgutachten, S. 29.).

Prüfroutine 3: Das Einzelhandelsvorhaben liegt unmittelbar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Altstadt (A-Zentrum). Es findet eine deutliche Überschneidung des Nahbereichs des Vorhabens mit dem Nahbereich dieses zentralen Versorgungsbereichs statt. Jedoch handelt es sich um eine Sondersituation, wie im Folgenden ausgeführt wird:
 Der zentrale Versorgungsbereich Altstadt (A-Zentrum) dient primär nicht der Nahversorgung, sondern der Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs. Die Nahversorgung ist nur ein Nebeneffekt, der je nach konkreter Lage ergänzungsfähig und ergänzungsbedürftig ist. Im näheren Umfeld des Vorhabengebiets befindet sich bereits Wohnbevölkerung, die durch die Realisierung des Plans noch zunehmen wird. Die Ergänzung der Nahversorgung mit einem Lebensmitteldiscounter mit ganz überwiegendem Nahversorgungsangebot ist daher unter diesen Umständen gerechtfertigt. Das Nahversorgungsprüfschema geht von einer Konkurrenzsituation zwischen Nahversorger und ZVB aus, die hier nicht vorliegt. Damit im Einklang steht auch die Ausweisung des Bereichs „Stärkung Zentren/ Einzelhandel/ Nahversorgung“ im Teilraum Innere Stadt in der Karte III-1 des ISEK 2025, der den Vorhabenstandort umfasst (vgl. Kap. 4.2.3). Die im Rahmen der Prüfroutine 3 vorgesehene Sondersituation ist hier einschlägig. Für weitere Ausführungen zu dieser Prüfroutine vgl. das Einzelhandelsgutachten auf S. 30f.

Prüfroutine 4: Die nächstgelegenen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe befinden sich am ca. 250m östlich gelegenen Hallmarkt. Die Entstehung ungewollter Einzelhandelsagglomerationen durch das in Rede stehende Vorhaben ist nicht zu erwarten (vgl. Einzelhandelsgutachten, S. 31f.)

Gesamtbetrachtung: Mit dem geplanten Vorhaben der Errichtung eines Lebensmitteldiscounters an der Mansfelder Straße / Tuchrähmen entsteht ein neuer integrierter Standort der Nahversorgung. Er verbessert die Versorgung des Quartiers westlich des Hallorenrings, zwischen dem Robert-Franz-Ring und der Saale und übernimmt dadurch eine ergänzende und unterstützende Funktion zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt (A-Zentrum). Die schematische Betrachtung mithilfe des Nahversorgungsprüfschemas im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) kommt aufgrund der atypischen Fallkonstellation zum Ergebnis, dass eine bedingte Empfehlung für das Vorhaben auszusprechen ist. Bedingt insofern, als im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden muss, dass der Einzelhandelsbetrieb nach Art und Umfang tatsächlich als Discounter in Ergänzung und nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Altstadt (A-Zentrum) fungiert. Der Bereich „Stärkung Zentren/ Einzelhandel/ Nahversorgung“ im Teilraum Innere Stadt geht über den zentralen Versorgungsbereich Altstadt (A-Zentrum) hinaus und schließt das Vorhabengebiet ein (vgl. Kap. 4.2.3).

Die Verträglichkeit der Errichtung des dargestellten Lebensmitteldiscounters mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) wurde gutachterlich überprüft. Das Gutachten kommt für die ehemals geplante Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 900 m² zu dem Ergebnis: *„Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten“* (Einzelhandelsgutachten, S. 38). Für den nunmehr auf eine Verkaufsfläche von maximal 799 m² beschränkten Lebensmitteldiscounter gilt das erst recht. Die aus fachgutachterlicher Sicht festgestellte städtebauliche Sondersituation lässt eine Neubewertung der Prüfroutine 3 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) 2020 zu. Dieser Aspekt ist Bestandteil der planerischen Gesamtabwägung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209.

4.2.5. Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept 2018

Das integrierte kommunale Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) ist eine strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für zukünftige Maßnahmen zur Verbesserung des städtischen Klimas. Darin aufgelistet sind Maßnahmen zur Verringerung bzw. Vermeidung von CO₂-Emissionen. Die Fortschreibung des integrierten kommunalen Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Halle (Saale) wurde im Jahr 2018 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossen. Im Klimaschutzkonzept unter der Rubrik Stadtentwicklung sowie im Handlungsfeld B, Stadtentwicklung, werden die Erhaltung und Fortentwicklung des grünen Charakters der Stadt als Maßnahme aufgelistet. Ebenfalls wird die Pflege des Bestandes als ein Ziel aufgelistet.

Die Bestandssituation hinsichtlich der Themen Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten wird in Kap. 5.5 dargestellt. Das geplante Freiraum- und Grünordnungskonzept ist Kap. 6.2 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. In Teil B, Kap. 2.1.4 Luft, Klima und Kap. 2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden die umweltbezogenen Belange, u.a. mit Blick auf Klimaschutz und Klimaanpassung ausführlich beurteilt. Eine zusammenfassende Darstellung der Abwägung zu den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist Kap. 10.3 zu entnehmen.

Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle

Im Jahr 2021 wurde der Fachbeitrag Stadtklima vom Rat der Stadt Halle (Saale) beschlossen. Er zielt darauf ab, Planungsgrundlagen und Entscheidungshilfen zu erarbeiten, welche helfen sollen, das städtische Klima der Stadt Halle (Saale) zu erfassen und als Belang in der Stadtentwicklung stärker zu verankern. Es nimmt den Bestand zu unterschiedlichen Themenfeldern auf, bewertet diesen und leitet daraus Maßnahmeempfehlungen ab. Das Plangebiet wird im Fachbeitrag Klima dem Bezirk 03 „Nördliche Innenstadt“ zugeordnet. Dieses zeichnet sich durch einen hohen durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 75,7% sowie einen geringen Flächenanteil mit Vegetationsbedeckung (35,8%) aus. Das Plangebiet wird in der Klimafunktionskarte dem Klimatop „Innenstadtklima“ zugeordnet, in dem durch die starke Versiegelung und Bebauung die Durchlüftung erheblich behindert ist und die Entstehung städtischer Wärmeinseln stark begünstigt wird.

Als allgemeine Maßnahme zur Verbesserung des Stadtklimas wird u.a. die Dachbegrünung genannt, die insbesondere gegen den Wärmeinseleffekt helfen kann. Weiterhin wird die Sicherung des Großgrüns, zu dem u.a. die im Bestand befindliche Kastanie ist, empfohlen. Auch zum Umgang mit Niederschlagswasser, u.a. zur Hinleitung zu Bäumen und dem Zurückhalten im Boden oder in langfristigen Behältern, werden Hinweise gegeben.

Konkret für den Bezirk nördliche Innenstadt wird ein hoher Handlungsbedarf, insbesondere für Maßnahmen zur Verringerung der ausgeprägten Überwärmung, identifiziert. Aufgrund der mangelnden Durchgrünung wird insbesondere die Bepflanzung und Entsiegelung von Innenhöfen, die Dachbegrünung von Flachdächern sowie die Prüfung der Begrünung von Fassaden empfohlen.

Der Bebauungsplan liegt mit der festgesetzten GRZ von 0,98 deutlich über dem Durchschnittswert des Bezirks nördliche Innenstadt. Somit ist davon auszugehen, dass er zur weiteren Überwärmung des Stadtteils beiträgt. Um diese Auswirkungen abzumildern, wird eine intensive Dachbegrünung, die teilweise als Biodiversitätsdach auszugestalten ist, festgesetzt. Zugleich übernehmen die Dachflächen auch eine Retentionsfunktion, indem sie eine festgesetzte Drosselmenge von 1,0 l/s nachweisen müssen. Um trotz des hohen Versiegelungsgrades eine möglichst effektive Versickerung vor Ort zu ermöglichen, werden für die Innenhofflächen Abflussbeiwerte festgesetzt. Zudem wird die stadtbildprägende Kastanie erhalten, der Wurzelbereich darf nicht überbaut werden. Schließlich ist eine Begrünung der Innenhöfe gemäß des in Kapitel 6.2 beschriebenen Freiraum- und Grünordnungskonzepts geplant.

4.2.6. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Das Plangebiet liegt, mit Ausnahme eines kleinen Bereichs der Straßenverkehrsfläche im östlichen Tuchrähmen, außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „historischer Altstadt kern“.

Gemäß dem Stadtumbaukonzept Nördliche Innenstadt im ISEK 2025 liegt das Plangebiet innerhalb des Kernbereichs des Stadtumbaugebiets (vgl. ISEK 2025, Karte IV-1). *„Ziel ist es, die gründerzeitliche Stadtstruktur mit ihrer städtebaulichen und auch identitätsstiftenden Bedeutung zu stärken, die noch vorhandenen Bruchstellen wie Bruchflächen und Baulücken zu entwickeln und Defizite in der Vernetzung und Nutzung zu beheben.“* (ISEK 2025, S. 277) Die Ergänzungsbereiche des Stadtzentrums sollen mit Blick auf die Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt, Nahversorgungsfunktionen sollen ausgebaut und gestärkt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Fördergebiets „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Im Kontext des Ziels der Stärkung des Hauptzentrums als Wohnort sind im Bereich zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße Teilflächen als „Leerstand mit Wohnungspotential“ sowie „Potentialfläche Wohnen“ dargestellt (Integriertes Handlungskonzept Aktive Stadt- und Ortsteilzentren der Stadt Halle (Saale) 2013, S. 33). Das Ziel der Stärkung des Hauptzentrums als Wirtschaftsraum und Arbeitsraum weist für das Plangebiet „Potentialflächen für Kreativwirtschaft“ aus (ebd., S. 31). Im Rahmen der Stärkung des Hauptzentrums als Ort des Handels ist das Plangebiet Teil des ausgewiesenen Ergänzungsbereichs (ebd., S. 27).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Stadt Halle (Saale) zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung“ Nr. 7, Bereich 4: östliche Mansfelder Straße. Gemäß der **Begründung der Satzung** sollen die historisch wertvollen, stadtbildprägenden Wohn- und Geschäftsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung mit ihrer städtebaulichen und kulturell-künstlerischen Qualität und ihrer Mischnutzung von Gewerbe in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen erhalten werden. Die Sanierung der Gebäude und die Erhaltung innerhalb des Gebiets der Satzung ist aus dem Blickwinkel des Jahres 2001 (Inkrafttreten der Satzung) besonders erschwert, u.a. wegen einer hohen Verkehrslärmbelastung und dem Überangebot von Wohnraum in Halle (Saale). Die Erhaltungssatzung verfolgt das Ziel, neue Impulse für die Erhaltung und Entwicklung innerstädtischer Strukturen zu geben und deren Erscheinungsbild deutlich zu verbessern. Mithilfe von Fördermitteln sollen Anreize zur Investition in die Erhaltung und den Neubau von Gebäuden geschaffen werden (Begründung der Erhaltungssatzung Nr. 7, S. 1f.).

Das geplante Vorhaben der überwiegenden Erhaltung und baulichen Weiterentwicklung des Quartiers zwischen Tuchrähmen, Packhofgasse und Mansfelder Straße steht mit den Erhaltungszielen der Erhaltungssatzung Nr. 7 im Einklang. Bauvorhaben innerhalb einer

städtebaulichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bedürfen der Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 173 BauGB.

4.2.7. Wohnungspolitisches Konzept 2018

Das Wohnungspolitische Konzept 2018 knüpft an das ISEK und die dort enthaltenen wohnungspolitischen Ziele und Leitlinien an. Es stellt die Handlungsprioritäten und Orientierung auf die Umsetzung strategischer Maßnahmen in den Vordergrund, mit denen die Ziele erreicht werden sollen. Das qualitative Angebotsdefizit soll demnach u.a. durch eine zielgruppenorientierte Qualifizierung der Bestände, den Erhalt sozialer Mischung in der Inneren Stadt sowie mehr Angebot in nachgefragten Lagen sowie mehr Angebot an familienfreundlichem Wohneigentum behoben werden. Hinzu kommen aus den Herausforderungen des demographischen Wandels und des Klimawandels Querschnittsaufgaben wie z.B. die generationengerechte Anpassung von Wohnraum und Wohnumfeld als Quartierslösungen sowie die Weiterentwicklung und Stärkung des ÖPNV.

Um preisgünstigen Wohnraum in der Inneren Stadt zu erhalten, soll u.a. die soziale Verträglichkeit und Diversität bei größeren Neubau- und Modernisierungsprojekten beachtet werden. Dazu soll im Dialog mit Vorhabenträgerinnen ein angemessener Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten bereitgestellt werden. Darüber hinaus sollen zur Flächenaktivierung auch kleinteilige Innenentwicklungspotenziale v.a. in den Gründerzeitquartieren genutzt werden.

Der Bebauungsplan unterstützt auf vielfältige Art und Weise die Umsetzung des Wohnungspolitischen Konzepts 2018: Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen 15%-igen Anteil der geschaffenen Wohnfläche zur sozialen Wohnraumversorgung bereitzustellen und hilft somit, die soziale Mischung in der Inneren Stadt erhalten. Zudem orientieren sich die Grundrisse und Nutzungen (z.B. betreutes Wohnen) an unterschiedlichen Zielgruppen wie Senior*innen und Familien. Durch die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie den Fahrradabstellraum inklusive Ladestation für E-Bikes und Stellplätze für Lastenräder wird ein Beitrag zur Mobilitätswende geleistet. Der Fahrradabstellraum ist sowohl über die Mansfelder Straße (via den Innenhof) als auch über den Tuchrähmen zugänglich. Schließlich dient die Planung auch der Entwicklung einer untergenutzten bzw. brach liegenden Fläche in der Innenstadt.

4.2.8. Sonstige städtebauliche Konzepte

Spielflächenkonzeption 2020

Die im September 2020 vom Stadtrat der Stadt Halle (Saale) beschlossene 3. Fortschreibung der Spielflächenkonzeption der Stadt Halle (Saale) enthält ein Leitbild für ein kinderfreundliches und bedarfsgerechtes Spielflächenangebot, ein Zielkonzept für die anzustrebende Spielflächenversorgung, sowie Regelungen zum konkreten Handlungsbedarf und den notwendigen Investitionen für die Verbesserung der Spielflächenversorgung.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einem Spielflächendefizit. Die gemäß Bauordnung notwendigen Spielflächen für Kinder von 0 bis 6 Jahren werden im Plangebiet nachgewiesen. Für die gemäß der Spielflächenkonzeption geforderten Spielflächen für Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 18 Jahren ist eine finanzielle Beteiligung an Spielflächen in der Umgebung vorgesehen.

Es sind keine weiteren städtebaulichen Konzepte betroffen.

4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Am 29. Mai 1991 beschloss der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 für das innerstädtische Baugebiet „Spitze“. Später wurde der beabsichtigte Geltungsbereich in drei Einzelbereiche aufgeteilt. Vorliegend relevant ist der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.11.2001

rechtsverbindlich wurde. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße liegt am westlichen Rand des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Historischer Altstadt kern“ (öffentliche Bekanntmachung am 30.06.1995), überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs der Sanierungssatzung (vgl. die folgende Abbildung). Es ist wie folgt umgrenzt:

- **Nordgrenze:** Flutgraben, Gemarkung Halle, Flur 35, Flurstück Nr. 17 und 18, Nordseite;
- **Ostgrenze:** Robert-Franz-Ring, Westseite;
- **Südgrenze:** Mansfelder Straße, Nordseite;
- **Westgrenze:** Saale, Gemarkung Halle, Flur 12, Flurstück Nr. 32/4, östliches Ufer.

Z

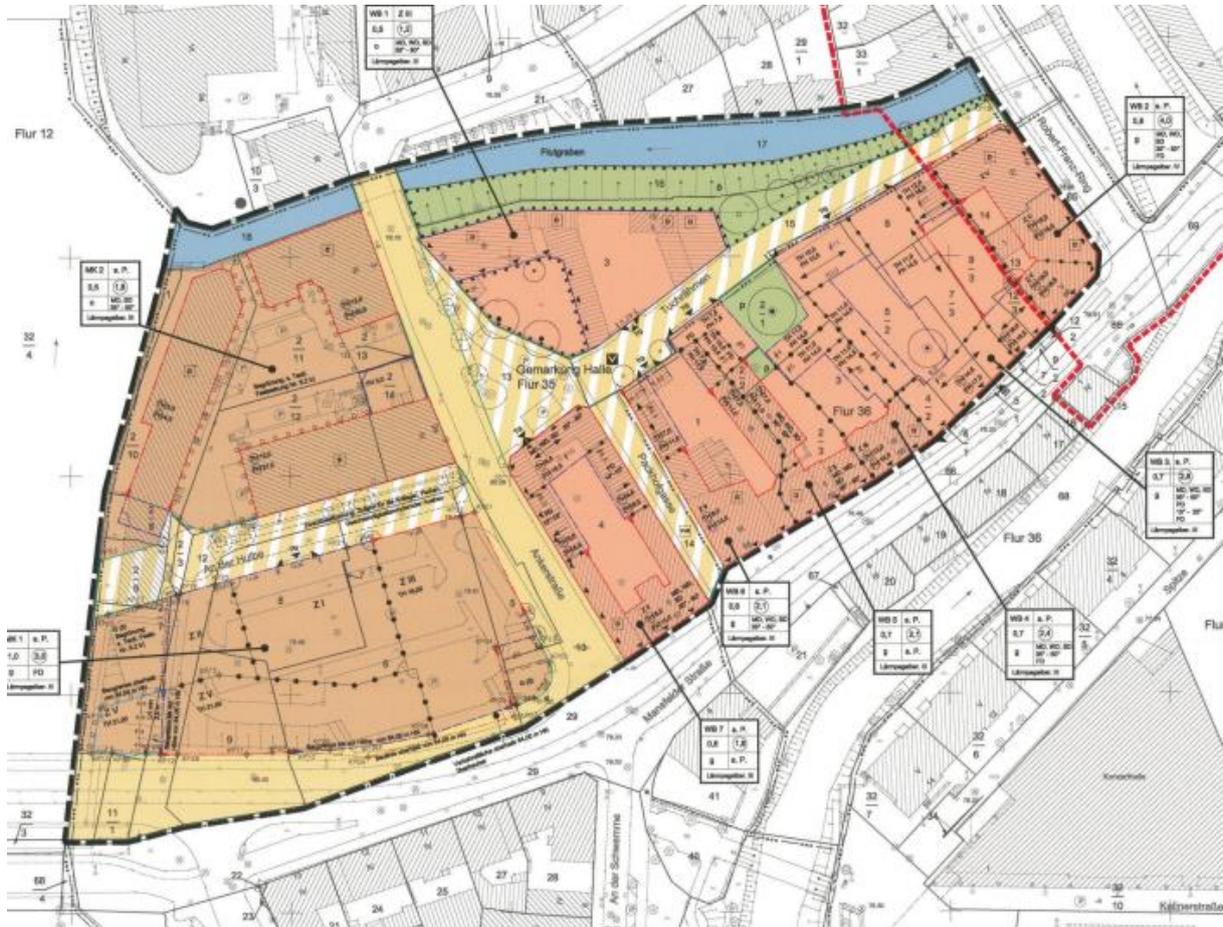


Abbildung 7: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße (Quelle: Stadt Halle (Saale) 2001)

Der westliche Teil des Plangebiets ist als Kerngebiet festgesetzt. Dort wurde das „Mitteldeutsche Medienzentrum“ (MMZ) errichtet. Der östliche Teil des Plangebiets (östlich der Ankerstraße) wurde als besonderes Wohngebiet i.S. des § 4a BauNVO festgesetzt, aufgeteilt in sieben Teilgebiete (von WB 1 bis WB 7).

Die städtebauliche Idee des Bebauungsplans Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße besteht gemäß Begründung S. 5 in der „Erhaltung und Entwicklung der Wohnfunktion in kleinteiliger Mischung mit anderen verträglichen Nutzungen“ unter „Herausbildung einer angemessenen baulichen Gliederung und Gestaltung von Neubauten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz“. Dazu gliedert der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße das Baugebiet mittels Baulinien und Baugrenzen in einzelne Gebäudegrundrisse mit vier Innenhöfen. Für die Gebäude werden Traufhöhen und Firsthöhen sowie Dachformen festgesetzt. Die östlich angrenzende Packhofgasse ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt, wenngleich aktuell auch mit KFZ befahrbar. Der nördlich angrenzende Tuchrähmen ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Südlich angrenzend an den Tuchrähmen ist ein zu erhaltener Baum mit einer kleinen privaten Grünfläche festgesetzt. Ein weiterer festgesetzter Baumstandort

(Kastanie) befindet sich im Inneren der Fläche zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße. Am Flutgraben sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße entspricht mit seinen Festsetzungen den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt und der Vorhabenträgerin nicht mehr (vgl. Kap. 1). Die für die Teilbaugebiete WB 3 bis WB 6 im Plan enthaltenen Festsetzungen passen nicht zu dem aktuell geplanten Projekt einer vorhabenbezogenen Entwicklung des Quartiers in Form der Neuerrichtung von Wohn- und Geschäftshäusern inklusive kleinteiliger Ladenflächen bei gleichzeitiger Sanierung und langfristiger Erhaltung großer Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz an der Packhofgasse 1 und Mansfelder Straße 58-60. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 werden darüber hinaus ökologischen Belangen Rechnung getragen und spezifische Regelungen zur Schaffung von Biodiversitätsdachflächen sowie weitere grünordnerische Maßnahmen planerisch gesichert. Dies stellt eine ökologische Aufwertung zum Bestand des in weiten Teilen anthropogen überformten Quartiers zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße dar. Der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße enthält Festsetzungen über eine kleine private Grünfläche und die Erhaltung zweier Laubbäume, von denen jedoch nur noch einer existiert. Zudem werden auch eine extensive Dach- sowie eine zusätzliche Fassadenbegrünung festgesetzt. Der landschaftsplanerische Umgang mit dem vorhandenen Baum und die Betrachtung der Umweltbelange generell wird in den Kap. 5.5, 6.2, 6.4.2 und Teil B, Kap. 2.1.1 und Kap. 2.3.1 behandelt.

Eine detaillierte Gegenüberstellung der zulässigen Nutzungen gemäß des bisherigen Bebauungsplans und des neuen Bebauungsplans ist nicht notwendig. Da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, ist das Nutzungsspektrum ohnehin in enger Zusammenarbeit mit der Vorhabenträgerin abgestimmt. Aus diesem Grund finden auch die Regelungen der §§ 39 ff. BauGB über etwaige Planungsschäden im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Anwendung. Bei den im Geltungsbereich liegenden Straßen „Tuchrähmen“ und „Packhofgasse“ handelt es sich um Flächen, die bislang als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind. Diese werden künftig als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die tatsächliche Nutzung abzubilden. Zudem wird ein bestehender Parkplatz innerhalb der festgesetzten Grünfläche ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 bleibt der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße unverändert rechtswirksam.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Das als Wohn- und Geschäftsquartier festgesetzte Gebiet befindet sich vollständig im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale). Da die im Straßenraum zu ergreifenden Maßnahmen zur Sicherung der Erschließung von der Vorhabenträgerin finanziert und das im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin vereinbart wird, herrscht insoweit eine Konkordanz der Interessen. Daher ist es möglich, auch die sich im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen.

5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Überblick und Nutzung:

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit der Mansfelder Straße 58 und 59, der Packhofgasse 1 (bauhistorisch der Mansfelder Straße 58 zuzuordnen) und der Mansfelder Straße 60 (nur Fassade) denkmalgeschützte Bausubstanz vorhanden. Die Mansfelder Straße war im 18. und 19. Jahrhundert als Hauptstraße der Klostervorstadt der wichtigste Zugang zur Stadt Halle (Saale) aus westlicher Richtung. Hier entstanden zahlreiche Gasthäuser mit Ausspannhöfen, so auch in der Mansfelder Straße 53/55 („Zu den drei Kugeln“), 57 (*Goldnes Herz*), 58 (*Die grüne Tanne*), 59 (*Der Simson*) und 64-66 (*Der Goldene Hahn*). In der Bestandssituation sind die innerhalb des Plangebiets gelegenen Gebäude und die Hinterhäuser mitsamt der Hofstrukturen von umfassendem Leerstand betroffen. Die Funktion der Gebäude in dieser bedeutsamen Lage vor den Toren der Halleschen Altstadt ist verlorengegangen. Entsprechend ist die Bausubstanz in schlechtem Zustand, ohne konkrete

Perspektive einer Instandsetzung und Wiedernutzbarmachung. Ohne spezifische Maßnahmen zur Erhaltung der vorhandenen Baudenkmäler entlang der Mansfelder Straße würde sich der Verfall fortsetzen.

Bauhistorie:

Im Folgenden wird die Bauhistorie der genannten Denkmäler zusammengefasst umrissen. Nähere Details finden sich in der bauhistorischen Untersuchung von Tomaschek, Büro für Bauforschung in der Denkmalpflege.

Abbildung 8 zeigt die vorhandenen Gebäudeteile der Mansfelder Straße 58 und 59. Von besonderem Interesse sind die Teile Nr. a und b (**Vorderhäuser**), d und k (**Hinterhäuser**) und c (**westliches Seitengebäude**, entspricht Packhofgasse 1), da diese unter Denkmalschutz stehen. Die Gebäude bzw. Gebäudeteile e (19. Jh., Hofüberbauung mit Küche), f (1884, Wohnhaus), g (19. Jh., Stall, Garage), h (1962/1963, Garagen) und i (1987/1988, Schuppen) sind nicht denkmalgeschützt. Abbildung 8 gibt darüber hinaus Aufschluss über die 1925/1927, 1987/1988 und nach 1996 abgebrochene Bebauung im östlichen Bereich (gelb markiert).

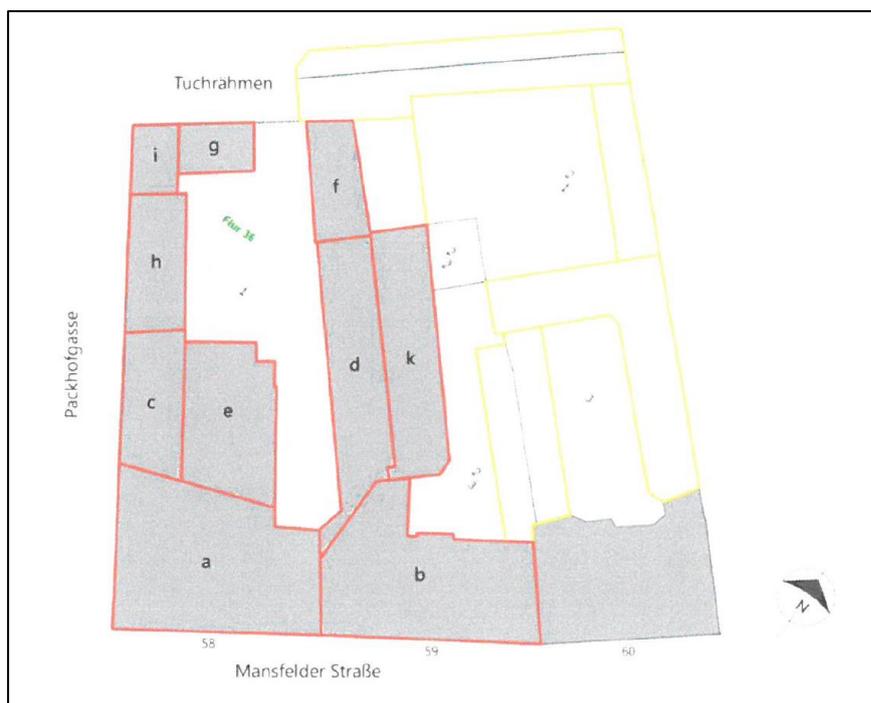


Abbildung 8: Mansfelder Straße 58-60 – Gebäudebestand (Quelle: Bauhistorische Untersuchung, S. 10)

Mansfelder Str. 58 (a) / Vorderhaus

Das Vorderhaus der Mansfelder Straße 58 wurde 1723/1724 als Teil eines Ausspannhofs errichtet (ehemaliger Gasthof ‚Grüne Tanne‘). Im Erdgeschoss lässt sich ein Substanzverlust nach Umbauten hauptsächlich in den 1930er Jahren nachweisen. Die Obergeschosse und das Mansardgeschoss weisen Beherbergungsgrundrisse auf. Es sind vereinzelte Teile der original barocken Ausstattung erhalten. Der Keller unter dem Vorderhaus der Mansfelder Str. 58 stammt von der Vorgängerbebauung und ist somit älter.

Mansfelder Str. 58 (c) / Seitenflügel

Das westliche Seitengebäude (entspricht Packhofgasse 1) weist im Kern Bausubstanz aus dem Jahr 1652 auf. Ehemals ein Laubenganghaus, lässt sich wie im Vorderhaus ein Substanzverlust im EG nach Umbauten in den 1930er-Jahren feststellen. Die historische Raumaufteilung im Obergeschoss ist erhalten. Der Laubengang ist geschlossen. Es ist keine ältere Ausstattung erhalten.

Mansfelder Str. 58 (d) / Hinterhaus

Das östliche Seitengebäude, vereinfacht gesagt das Hinterhaus der Mansfelder Straße 58, wurde 1800/1801 errichtet und vor 1817/1818 nach Norden verlängert. Es war ursprünglich zweigeschossig mit Pultdach, im EG als Pferdestall und im OG als Getreideboden genutzt. In den 1920er-Jahren wurde das OG zum Fremdenzimmer umgenutzt. In den Jahren 1987/1988 folgte eine starke Überformung des Gebäudes durch den Umbau zu Büros, den Ausbau des Dachgeschosses, den teilweisen Austausch des Fassadenfachwerks und einen grauen Verputz. Erhalten sind Teile der originalen Fachwerktrännwände und Fachwerkfassaden (1. OG) sowie die Fachwerkrückwand auf der Grenzlinie. Es ist keine ältere Ausstattung erhalten.



Abb. 9: Vorderhaus Nr. 58 (Quelle: Bäuerle)



Abb. 10: Hinterhaus Nr. 58 (Quelle: Bäuerle)



Abb. 11: Garagen, Schuppen Nr. 58 / Packhofgasse 1 (Quelle: Bäuerle)

Mansfelder Str. 59 (b) / Vorderhaus

Das heutige Vorderhaus der Mansfelder Straße 59 wurde als Wohnhaus in den Jahren 1828/1829 errichtet, teils in massiver Bauweise, teils mit Fachwerk. Es verdrängte den Ausspänn-Gasthof ‚der Simson‘ aus dem 18. Jahrhundert. Wegen Denkmalstatusbemühungen ab 1950 und entsprechendem Umgang mit dem Gebäude ist ein Großteil der originalen Ausstattung erhalten: ein klassizistischer Saal im Obergeschoss mit Stuckdecke und Eingangsportal, zahlreiche Türblätter mit Drückern und Beschlägen, zwei originale und weitere etwa um 1900 aufwendig gestaltete Fenster. Über einen Laubengang besteht Anschluss an das ältere Hinterhaus. Seit den 1970er-Jahren steht das Vorderhaus im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt.



Abb. 11: Vorderhaus Nr. 59 (Quelle: Bäuerle)

Mansfelder Str. 59 (k) / Hinterhaus

Das westliche Seitengebäude, vereinfacht gesagt das Hinterhaus der Mansfelder Straße 59, wurde etwa in den Jahren 1817/1818 als zweigeschossiger Speicher errichtet. 1875 wurde es zu einem dreigeschossigen Wohnhaus ausgebaut. Die Raumteilung und die Ausstattung (Treppe, Türblätter, ein Fenster) von 1875 sind fast vollständig erhalten.

Mansfelder Str. 60

Das Gebäude Mansfelder Straße 60, erbaut im Jahr 1828, ist ein dreigeschossiger Putzbau mit repräsentativer Neorenaissancefassade. Es wird als Wohnhaus genutzt. Die Fassade der Mansfelder Straße 60 gilt als Kulturdenkmal im Sinne eines Bestandteils des Denkmalbereichs Klostervorstadt.



Abb. 12: Hinterhaus Nr. 59 (Quelle: Bäuerle)



Abb. 13: Parkplatz
(Quelle: Bäuerle)



Abb. 14: Nr. 60 Seitenansicht
(Quelle: Bäuerle)



Abb. 15: Nr. 60 Vorderansicht
(Quelle: Bäuerle)

Bauzustand:

Nach holztechnischen und statisch-konstruktiven Untersuchungen wurde festgestellt, dass die historische und denkmalgeschützte Bausubstanz der Mansfelder Straße 58-60 zahlreiche Mängel aufweist. Nach Aussage der Abteilung Denkmalschutz befinden sich die Baudenkmäler Mansfelder Str. 58/59 auf der „Roten Liste“ existenziell gefährdeter Baudenkmäler. Es folgen Auszüge und Zusammenfassungen der im Planverfahren eingeholten Gutachten:

„Beide Gebäude sind im Laufe der Zeit ohne viel Rücksicht auf bauphysikalische und konstruktive Zusammenhänge mehrfach um- und ausgebaut worden. Die Verformungen der Holzbalkendecken im Haus 58 sind ein deutliches Zeichen dafür. Im Haus 59 hat es im Erdgeschoß vor vielen Jahren einen Befall durch den Echten Hausschwamm gegeben. Der mineralische Fußbodenaufbau, die Hohldecken-Stahlträgerdecke und die mit Hohlblocksteinen eingezogene Mittelwand sind Sanierungsmethoden von vor 1990. Da keine neuen Fruchtkörper oder andere Indizien eines Befalls gefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass der Befall nicht mehr aktiv ist. Ein durchwachsen vom Haus Nummer 60 kann allerdings nicht ausgeschlossen werden.“

Die Wartung und Instandhaltung der Gebäudehüllen sind in den letzten 30 Jahren minimal durchgeführt worden. Alle gefundenen Schäden sind mit einigem Aufwand und Sachverstand reparierbar. Der relativ gute Zustand der Dachverbandshölzer lässt auf eine Behandlung mit nicht mehr zugelassenen Holzschutzmitteln schließen.“ (vgl. 1. Holztechnischer Untersuchungsbericht, S. 34)

Im zweiflügeligen Hinterhaus der Mansfelder Str. 58 und 59 wurden folgende Mängel festgestellt (Zusammenfassung):

Mansfelder Str. 58, Hinterhaus:

- **Erdgeschoss**

Schadensbereiche 2 und 5: Braunfäule an Fachwerkschwellen, Fachwerkpfosten und Fachwerkstreben, Nagekäferschäden.

• **1. Obergeschoss**

Schadensbereiche 19 bis 16: Fachwerkschwellen, Deckenbalken weisen Braunfäule auf, Schlupflöcher und Fraßgänge des Nagekäfers erkennbar; gelber Porenschwamm an Deckenbalken; ebenfalls an Deckenbalken brauner Keller- oder Warzenschwamm, westlicher Balkenkopf dadurch zerstört; an allen Pfostenfüßen des Fachwerks ist Braunfäule erkennbar.

• **Dachgeschoss:**

Schadensbereich 18: Auf allen Deckenbereichen liegt ein ca. 110 cm dicker Estrich mit überschlägiger Belastung.

Mansfelder Str. 59, Hinterhaus:

• **Erdgeschoss:**

Schadensbereiche 4-9, 12-16: Echter Hausschwamm an der Schwelle, starke Schädigung durch Braunfäule-Erreger; Fachwerkpfosten durch Braunfäule und den gescheckten Nagekäfer stark beschädigt; Dielung ist durch Moderfäulepilze und gewöhnlichen Nagekäfer stark geschädigt; massive Schädigung aller Decken und Wandteile durch den Echten Hausschwamm; die Unterseite des Gebäudes ist teilweise zerstört, so dass sich das Gebäude teilweise abgesenkt hat.

• **1. Obergeschoss:**

Schadensbereiche 2 und 3: An Dielung und Deckenbalken sind Schlupflöcher und Fraßgänge des Gewöhnlichen Nagekäfers erkennbar.

• **Dachgeschoss:**

Nachweis von mittlerweile verbotenen Holzschutzmitteln gegen Pilze und Insekten. Aktuell keine Nutzung möglich wegen Gesundheitsgefahr. *„Ein Abbruch der Dachkonstruktion und deren Erneuerung wäre eine kostspielige Alternative.“* (2. Holztechnischer Untersuchungsbericht, S. 7).

Es folgen Auszüge aus der statisch-konstruktiven Stellungnahme:

Zu Vorderhaus Nr. 58: *„Die Dachkonstruktion macht auf den ersten Blick einen guten Eindruck, es sind keine größeren Schadstellen erkennbar. Je nach Nutzungskonzept sind ggf. punktuelle Ertüchtigungen erforderlich.“*

Zu Vorderhaus Nr. 59: *„Der Zustand der Dachkonstruktion macht einen soliden und guten Eindruck. Die Dacheindeckung ist vermutlich zu erneuern.“*

Zu Hinterhaus Nr. 58: *„Beim Hinterhaus [...] sollte die Dachkonstruktion erneuert werden, da an mehreren Stellen deutliche Schäden erkennbar waren. Weiterhin wird durch die Mischbauweise des 2. Obergeschosses aus KS-Mauerwerk und Holzständerwänden angeraten, einen Rückbau durchzuführen und ggf. mit Holzbauweise neu aufzubauen. Bei den Holzbalken-Geschossdecken ist davon auszugehen, dass die Grenzwerte der Gebrauchstauglichkeit (Verformungen) nicht eingehalten werden und Ertüchtigungen notwendig sind. Das Erdgeschoss konnte nicht betrachtet werden, da kein Zugang vorhanden war. Grundsätzlich fehlen in den Geschossen auch aussteifende Querwände.“*

Zu Hinterhaus Nr. 59: *„Der im Obergeschoss vorhandene Laubengang im Übergang zum Hinterhaus ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu entfernen und bei Bedarf neu zu errichten, da die anzusetzenden Verkehrslasten von der bestehenden Konstruktion wohl nicht aufgenommen werden können. Das Hinterhaus wurde nicht begangen, da [...] auf giftige/schädliche Stoffe im Dachgeschoss hingewiesen wurde.“*

Zu Vorderhaus Nr. 60: *„Die Geschossdecken über [dem] Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss sind in einigen Bereichen eingebrochen und nicht betretbar. Vor allem die Geschossdecken, welche direkt an den parkplatzseitigen Gebäudegiebel anschließen sollten, sind über alle Geschosse nicht mehr vorhanden. Hier besteht dringender Handlungsbedarf bzgl. einer Giebelsicherung. Die Giebelwand steht von Decke über KG bis Decke über 2. OG vollkommen*

frei.⁸ [...] Die hofseitige Gebäudeaußenwand muss teilweise oder sogar komplett abgebrochen und neu aufgemauert werden, da in mehreren Bereichen deutliche Schäden erkennbar sind.“

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz im Rahmen des geplanten Projekts „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ wird in Kap. 6.1 (Vorhabenbeschreibung) und Kap. 10.2 (Belange der Baukultur) erörtert.

Das im Gebiet vorhandene, in ungebundener Bauweise verlegte historische Feldsteinpflaster in der Packhofgasse und im westlichen Abschnitt des Tuchrähmen (auf 52 m Länge ab der Packhofgasse) ist denkmalkonstitutiv für den Denkmalbereich Klostervorstadt. Der Umgang mit dem historischen Pflaster wird in Kap. 6.3 (Vorhabenbeschreibung / Erschließung) und Kap. 6.4.2 betrachtet.

Baudenkmäler im näheren Umfeld:

In der näheren Umgebung des Plangebiets liegen weitere Baudenkmäler an der Ankerstraße 15, der Mansfelder Straße 57 und 66 sowie am Robert-Franz-Ring 1A und 1B.

Ankerstraße 15

Das Denkmal an der Ankerstraße 15 besteht aus einem Hauptgebäude an der Ankerstraße und Nebengebäuden mit ummauerter Hofeinfahrt (Packhof) im hinteren Grundstücksbereich zum Tuchrähmen und der Packhofgasse. Das Hauptgebäude an der Ankerstraße ist ein straßenbildprägender zweieinhalbgeschossiger Putzbau mit Schweifgiebel in schlichten Formen barockisierenden Jugendstils. Das Baudenkmal Ankerstraße 15 wurde 1836 als Anwesen eines Zimmermeisters in einer inselähnlichen Lage zwischen Flutgraben, Tuchrähmen und Ankerstraße errichtet. Eine Umgestaltung erfolgte 1904.



Abbildung 16: Ankerstraße 15 - Hauptgebäude
(Quelle: Catatine (<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:HAL-Ankerstr15.JPG>), <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode>)



Abbildung 17: Ankerstraße 15 – Packhof (Quelle: Bäuerle)

⁸ Kurzfristige Maßnahmen zur Sicherung der Giebelwand des Gebäudes Mansfelder Str. 60 befinden sich in Vorbereitung.

Mansfelder Straße 57:

Das Baudenkmal an der Mansfelder Straße 57 wurde im Jahr 1698 als Gutshof errichtet und im Jahr 1712 zu einem Ausspann-Gasthof umgebaut. Der Gasthof ‚Goldnes Herz‘, ein zweigeschossiger Putzbau mit großer Tordurchfahrt und hohem, mit Fledermausgauben besetztem Walmdach, ist in seiner Nutzung als Gasthof bis heute erhalten.

**Abbildung 18:** Mansfelder Straße 57

(Quelle: Catatine (https://commons.wikimedia.org/wiki/File:MansfelderStr57_GoldnesHerz.JPG), <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode>)

Mansfelder Straße 66 und Robert-Franz-Ring 1A:

Das Baudenkmal an der Ecke Mansfelder Straße 66/Robert-Franz-Ring 1A ist ein Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit. Es wurde 1903 erbaut und bildet einen Putzbau in Ecklage mit schlichtem Fassadenbild des Jugendstils, flach geschweiften Giebeln und großflächiger Ornamentik.

Robert-Franz-Ring 1B:

Das Baudenkmal am Robert-Franz-Ring 1B ist ebenfalls in der Gründerzeit entstanden. Es wurde um 1895 erbaut und bildet einen fünfgeschossigen Ziegelbau im Stil der Neorenaissance in exponierter Ecklage.

Bodendenkmalpflege

Die Vorhabenfläche ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals „Halle Innenstadt“. Erste sondierende archäologische Untersuchungen sind bereits erfolgt und entsprechende Dokumentationen gefertigt worden. Die fachlichen Anforderungen der Bodendenkmalpflege sind im Realisierungsprozess zu berücksichtigen.

Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. In einer Entfernung von weniger als 1 km gibt es drei Kindertagesstätten (Alter Markt 11, Ratswerder 5, Moritzburgring 8). Zwei Grundschulen sind in weniger als 1 km Entfernung vorhanden (Jägerplatz 24, Heinrich-Pera-Straße 13). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Glaucha (Heinrich-Pera-Straße 13). Weiterhin befindet sich in weniger als 1 km Entfernung die Integrierte Gesamtschule Am Planetarium (Holzplatz 4). Das Krankenhaus St. Elisabeth und St. Barbara (Mauerstraße 5) liegt in einer Entfernung von ca. 1 km.

**Abbildung 19:** Mansfelder Straße 66

(Quelle: Catatine (<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:MansfelderStr66-Halle.JPG>), <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode>)

**Abbildung 20:** Robert-Franz-Ring 1B

(Quelle: Catatine (<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:RobertFranzRingNr.1B.JPG>), <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode>)

5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Im Plangebiet und daran anschließend sind insgesamt vier Straßen vorzufinden:

- Im Süden liegt die Mansfelder Straße, die aus Westen kommend in das Zentrum der Stadt Halle (Saale) führt. Die Straße wird von fünf Straßenbahnlinien (Linie 2, 5, 9 (Wochenende + Feiertage), 10, 16) befahren und ist damit eine wichtige ÖPNV-Verbindung in Halle (Saale). Die Straßenbahnhaltestelle „Ankerstraße“ befindet sich unmittelbar angrenzend an das Vorhabengrundstück. Die Mansfelder Straße wird nur teilweise mit dem nördlichen Gehweg sowie der Einmündung in die Packhofgasse in den Geltungsbereich des Plans einbezogen.
- Im Südwesten liegt die Packhofgasse. Sie ist im Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr festgesetzt, ist jedoch aktuell auch für den KFZ-Verkehr befahrbar. Dies rührt u.a. daher, dass sich die gepflasterte Straßenoberfläche schlecht für einen reinen Fuß- und Radweg eignet. Die Packhofgasse wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Die Beschränkung auf Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird nicht übernommen.
- Im Westen liegt die Ankerstraße. Sie erstreckt sich von der Mansfelder Straße im Süden aus in nördlicher Richtung, verschwenkt hinter dem Flutgraben nach Osten und trifft auf den Robert-Franz-Ring. Die Ankerstraße ist beidseitig befahrbar und stark frequentiert. Sie wird insbesondere für die Fahrverbindung zwischen der nördlichen Innenstadt und der westlich der Saale gelegenen Halle-Neustadt genutzt, da die Mansfelder Straße für den Kraftfahrzeugverkehr nur in östlicher Richtung befahrbar ist. Die Ankerstraße wird im Bereich des Parkplatzes teilweise in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 einbezogen.
- Im Norden liegt der derzeit als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte Tuchrähmen. Eine Öffnung des Tuchrähmen zur Ankerstraße war bereits nach dem Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße vorgesehen, wurde bislang jedoch nicht realisiert. Für den Fuß- und Radverkehr besteht eine Durchwegung zum östlich gelegenen Robert-Franz-Ring. Der Tuchrähmen wird bis zum Anschluss an die Ankerstraße als reguläre Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Entlang des Robert-Franz-Rings und auf der Mansfelder Straße werden für den Radverkehr vorgehaltene Spuren auf der Fahrbahn geführt. Die Mansfelder Straße ist Bestandteil der wichtigen Fahrradrouten von Halle-Neustadt in die Innenstadt. Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle auf der Mansfelder Straße wird die dem Radverkehr zugeordnete Fahrspur unterbrochen. Innerhalb des Plangebiets gibt es keine Radwege. Es sind daher die vorhandenen Fahrbahnen und Mischverkehrsflächen für den Radverkehr zu nutzen. Für den Fußverkehr bestehen von der Mansfelder Straße aus mehrere Zugänge zum neu geplanten Quartier. Von der Packhofgasse und dem Tuchrähmen aus können die Wohngebäude erreicht werden. Allerdings handelt es sich dabei um keine öffentlich zugänglichen Durchgänge zum Quartier.

Innerhalb der privaten Baugebietsflächen gibt es keine öffentlichen Stellplätze. Im Bereich der einbezogenen Straßenverkehrsflächen hingegen sind insgesamt 27 Stellplätze vorhanden (davon 12 Bewohnerstellplätze im Tuchrähmen und 15 öffentliche Stellplätze auf dem Parkplatz der Ankerstraße).

5.4. Sonstige technische Infrastruktur

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Energieversorgung Halle Netz GmbH. Nach aktuellem Stand erfolgt die Stromversorgung über die Mansfelder Straße. Es sind keine Maßnahmen der Netzerweiterung oder die Errichtung einer Trafostation erforderlich, um die Versorgung sicherzustellen. Auch die Versorgung der Neubauten am Tuchrähmen soll über die vorhandenen Leitungen in der Mansfelder Straße erfolgen, um ein Öffnen der Pflasterung am Tuchrähmen zu verhindern.

Trinkwasser

Das Bebauungsplangebiet ist trinkwassertechnisch durch die Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 GGG in der Mansfelder Straße erschlossen.

Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Für die Ableitung von anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser können die jeweils vorhandenen Grundstücksanschlusskanäle für Schmutz- und Niederschlagswasser an der Mansfelder Straße genutzt werden (Trennsystem). In Richtung des Baugrundstückes sind bereits mehrere Grundstücksleitungen verlegt, sowohl schmutzwasser- als auch niederschlagswasserseitig. Die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist in der Dimension DN 250 ausgeführt. Die Regenwasserkanalisation weist eine Nennweite von DN 300 auf. Beide öffentliche Kanäle entwässern in südwestliche Richtung zum Kreuzungsbereich Ankerstraße / An der Schwemme.

Detaillierte Informationen zur Tiefenlage der Kanäle bzw. der vorhandenen Grundstücksanschlusskanäle (GAK) liegen nicht vor. Die absoluten Anschlusshöhen der GAK liegen bei rd. 75,8 bis 76,0 m NHN für das Schmutzwasser und ca. 76,1 bis 76,3 m NHN für Regenwasser.

Die Geländeoberkante (GOK) im Betrachtungsbereich liegt bei ca. 78,8 m NHN. Somit ist von einer Tiefenlage der öffentlichen Kanalisation in der Mansfelder Straße von etwa 2,50 m bis 3,0 m unter GOK auszugehen.

Die Anschlusshöhen der GAK am öffentlichen Kanal lassen jedoch verlässliche Rückschlüsse zu, wie tief die Anschlussleitungen auf dem Baugrundstück liegen. Es kann nach Einschätzung des Gutachters IPROconsult von einer Tiefe von etwa 2,0 m oder mehr ausgegangen werden. Für eine detaillierte Planung einer Grundstückentwässerungsanlage sind die relevanten Leitungen zwingend durch Suchschachtungen zu orten (vgl. für weitere Informationen das Entwässerungskonzept).

Der Stellungnahme des *Kanalnetzbetreibers HWS GmbH* vom 16.12.2020 sind folgende relevante Aussagen zur Entwässerung zu entnehmen:

- Der vom Grundstück abfließende Niederschlagswasserabfluss darf sich gegenüber dem aktuellen Bestand nicht erhöhen. Entsprechend der **Bestandsgebäude des Grundstückes** auf einer Fläche von 1.559 m² und der hydraulischen Situation im anliegenden Kanalnetz ergibt sich eine maximale Einleitmenge von 17 l/s.
- Bei stärkeren Regenereignissen können sich in der Vorflut hohe Wasserstände einstellen, sodass unter Umständen Niederschlagswasser vom Grundstück nicht ohne zusätzliche Energiezufuhr (Pumpe) dauerhaft in dieser Menge abfließen kann.
- Für das Grundstück ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.
- Zur abwassertechnischen Entsorgung sind bereits vorhandene Grundstücksanschlusskanäle zu nutzen.
- Pro Grundstück / Grundstücksanschlusskanal ist außerhalb der Gebäude auf dem Grundstück ein Hausanschluss-Schacht / Kontrollschacht zu errichten.
- Als Rückstauenebene ist die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle öffentlicher Entwässerungskanal definiert.
- Vom Grundstück darf kein Niederschlagswasser über öffentliche Verkehrsflächen abfließen.

Die Grundstücksentwässerung ist mit einer maximal zulässigen Einleitmenge von 17,0 l/s auszulegen.

Telekommunikation

Entlang der Mansfelder Straße und der Packhofgasse sowie im Kreuzungsbereich Parkplatz Ankerstraße/Tuchrähmen befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Eine Versorgung des Wohn- und Geschäftsquartiers mit Telekommunikationsinfrastruktur ist möglich. Bei einem Ausbau der Leitungen sind die geltenden Regelungen im TKG zu beachten.

Wärmeversorgung, Gas

Es sind keine Fernwärmeversorgungsleitungen vorhanden. Die Wärmeversorgung mit Fernwärme ist ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im Bereich des Tuchrähmen, befindet sich eine außer Betrieb gesetzte Gasleitung. Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Betrieb befindliche Gasleitungen. **Das Areal kann grundsätzlich über die Mansfelder Straße mit Erdgas versorgt werden.**

Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung ist für 96 m³/h über die vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m möglich. Die Anforderungen der DIN 14244, DVGW-Arbeitsblatt W 405 und DVGW-Merkblatt W 331 werden berücksichtigt. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr bzw. der DIN 14090 zu planen und auszuführen, sie können im Plangebiet nachgewiesen werden.

5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich westlich der Halleschen Innenstadt. Es fügt sich in die städtebauliche Blockrandstruktur der Klostervorstadt ein und ist dreiseitig von Straßenräumen mit Gebäudeblöcken umschlossen. Im Norden grenzen der Tuchrähmen und der begrünte Flutgraben an.

Freiraum:

Das Projektgebiet zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße ist heute größtenteils von einer Brachfläche mit Parkplatznutzung geprägt (nicht asphaltiert). Im Nordosten des Gebiets, unmittelbar anschließend an das Gebäude Robert-Franz-Ring 1A, befindet sich eine Garage. Eine ausgewachsene Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) steht mittig auf dem Parkplatz. Die Entfernung zur Mansfelder Straße beträgt vom Stamm aus etwa 17 m. Im hinterliegenden Hofbereich des Gebäudes Mansfelder Straße 58 befindet sich eine etwa 100 m² große ruderale Grünfläche mit geringem Aufwuchs. Das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten um ca. 1,40 m ab.

Im Bereich des Parkplatzes an der Ankerstraße sind insgesamt ca. 50 m² Straßenbegleitgrün vorhanden sowie ein ausgewachsener Laubbaum und drei junge Laubbäume mit Stammdurchmessern von je ca. 10 cm. Das Straßenbegleitgrün hat eine geringe ökologische Qualität.

Kastanie:

Die Kastanie stellt den zentralen Bestand an vorhandener Vegetation dar, weshalb ihr Zustand im Rahmen eines Baumgutachtens untersucht wurde. Zentrale Ergebnisse des Baumgutachtens werden im Folgenden beschrieben (vgl. dazu ausführlich das Baumgutachten):

Der Baum ist aktuell standsicher. Die Bruchsicherheit im Bereich der Zwieselanbindung (offener Holzkörper), des östlichen Stämmllings (Höhlung mit Rissbildung) und durch das vorhandene Totholz wird als gefährdet eingestuft. Da ein Zwiesel ohnehin durch die eingewachsene Rinde zwischen den Stämmllingen als potentiell bruchgefährdeter gilt, wirkt sich Fäule am Verzweigungspunkt des Zwiesels wesentlich gefährlicher als am geraden Stamm aus. Diesbezüglich ist bei Erhaltung des Baumes, zwecks Entlastung der geschwächten Holzstellen, ein umfassender Eingriff in die Krone erforderlich.

Die Lebenserwartung des Baums wird auf ca. weitere 20 Jahre geschätzt. Dies gilt jedoch in Abhängigkeit des Fortschreitens der Fäule, das spätestens in drei Jahren mittels Hubbühneneinsatz (9-10m Höhe) geprüft werden muss. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen bei Erhaltung des Baums werden im Baumgutachten aufgezeigt. Sofern keine spezifischen Pflegemaßnahmen ergriffen werden, ist die Erhaltung des Baums gefährdet (vgl. Baumgutachten, S. 10f.).

Ein mehrgeschossiges Gebäude muss einen Abstand von mindestens 9m zum Stamm der Kastanie einhalten.

Artenschutz:

Im Zuge einer artenschutzfachlichen Gebäudekontrolle wurden in den Gebäuden Mansfelder Straße 58-60 zwei Nistplätze des Hausrotschwanzes nachgewiesen. Zudem wurden Indizien für eine Nutzung der Gebäude als Sommerquartier und Zwischenquartier für einzelne Fledermäuse gefunden (vgl. artenschutzfachliche Gebäudekontrolle, S. 6).

Weitere Ausführungen zu Natur und Landschaft folgen in Teil B der Begründung.

Hochwasser:

Der Planungsraum liegt zum allergrößten Teil außerhalb der amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiete der Saale (vgl. Kap 4.1.1). Lediglich eine kleine Ecke der vom Geltungsbereich einbezogenen Ankerstraße liegt innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebiets.

Bei Normalwasserverhältnissen führt der Flutgraben kein Wasser. Im Hochwasserfall verbindet er die westlich gelegene Saale mit dem östlich sowie südlich befindlichen Mühlgraben. Es besteht ein Hochwasserrisiko und daher das Erfordernis, die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge zu prüfen.

Der Höhenwert für ein HQ₁₀₀ beträgt im Bereich des Plangebiets 78,40 m über NHN. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom HQ₁₀₀ nicht betroffen (vgl. die folgende Abbildung):

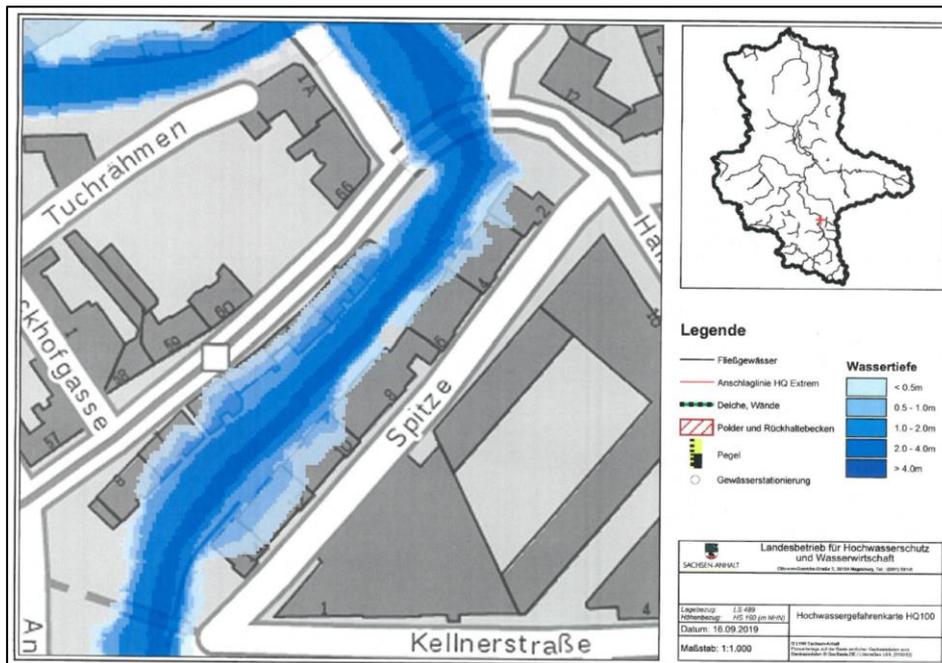


Abbildung 21: Hochwassergefahrenkarte HQ₁₀₀ (Quelle: © Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW))

Der Höhenwert für ein HQ₂₀₀ ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen (entspricht HQ_{Extrem} in Sachsen-Anhalt) beträgt im Bereich des Plangebiets 78,86 m über NHN. Die folgende Abbildung zeigt den simulierten Wasserstand im Plangebiet bei einem HQ_{Extrem}:



Abbildung 22: Hochwassergefahrenkarte HQ_{Extrem} (Quelle: © Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW))

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte ist bei einem HQ₂₀₀ ohne Hochwasserschutzanlagen (= HQ_{Extrem}) im östlichen Bereich des Tuchrähmen eine Wassertiefe von 0-0,5m zu erwarten. Im Bereich der Mansfelder Straße, vor allem im östlichen Bereich zwischen dem Gebäude Mansfelder Str. 60 und Mansfelder Str. 66, ist ebenfalls eine Wassertiefe von 0-0,5m zu erwarten. In einem kleinen Bereich östlich der Mansfelder Straße 60 ist eine Wassertiefe von etwas mehr als 0,5m prognostiziert.

Beim sogenannten „Jahrhunderthochwasser 2013“ in Halle (Saale) stieg die Saale am Pegel Halle-Trotha auf eine Wasserstandshöhe von 8,16 m, das bedeutet einen Höhenwert von 77,50 m über NHN am Pegel Halle-Trotha. Die Mansfelder Straße, die Packhofgasse und der Tuchrähmen waren vom

Hochwasser 2013 teilweise betroffen, wie die folgende, nicht fachwissenschaftlich oder amtlich evaluierte Kartendarstellung illustriert:



Abbildung 23: Überflutungsflächen am 05.06.2013, nicht amtlich
(Quelle: H2O EXTREM der MLU, URtml)

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind bei der Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB; vgl. dazu Kap. 6.1 und Kap. 10.6). Es gilt die Orientierung am HQ₂₀₀ ohne Hochwasserschutzmaßnahmen (= HQ_{Extrem}) gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebs für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt.

5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Die vorliegende Planung sieht die städtebauliche Entwicklung einer teilweise bebauten (Mansfelder Str. 58-60, Packhofgasse 1), teilweise als Parkplatz genutzten Fläche vor. Folgende Gegebenheiten und Belange sind im Zuge der Planung und Abwägung besonders zu berücksichtigen:

- Die denkmalgeschützte Bausubstanz stellt besondere Anforderungen an die vorliegende Planung. Aus denkmalfachlicher Perspektive ist eine möglichst weitgehende Sanierung der entsprechenden Gebäude bzw. Gebäudeteile der Mansfelder Str. 58-60 und Packhofgasse 1 geboten. Der Umgang mit einzelnen nicht denkmalgeschützten Gebäudeteilen und Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Schuppen unterliegt hingegen keinen besonderen Anforderungen.
- Bei der Planung der Erschließung ist das historische Feldsteinpflaster in der Packhofgasse und im westlichen Bereich des Tuchrähmen zu berücksichtigen.
- Bei der Planung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 sind die entsprechenden Anforderungen an die Versorgungsinfrastruktur zu beachten.
- Die vorhandene Kastanie bildet den zentralen Vegetationsbestand auf dem Vorhanggrundstück. Dies ist im Zuge der Freiflächen- und Grünplanung zu berücksichtigen.
- Bei der Planung von Wohnnutzung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, insbesondere mit Blick auf die von der Mansfelder Straße ausgehende starke Lärmbelastung durch den Straßenbahnverkehr.
- Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten.
- Die Belange des Hochwasserschutzes und insbesondere der Hochwasservorsorge sind zu berücksichtigen. Die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden ist zu prüfen.

- Sollten vor oder während der Bauarbeiten archäologische Kulturdenkmale freigelegt werden, ist die gesetzliche Meldepflicht zu beachten.

6. Planungskonzept / Vorhabenbeschreibung

6.1. Städtebauliches Konzept/Vorhabenbeschreibung

Städtebau

Der Entwurf zum neuen „Wohn- und Geschäftsquartier“ orientiert sich im Ausgangspunkt an den vorhandenen städtebaulichen Grundstrukturen und ergänzt diese durch eine Neubebauung in den suboptimal genutzten Teilflächen und Baulücken. Er sorgt somit in gleichem Maße für eine Erhaltung und eine Weiterentwicklung des gesamten Quartiers zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße.

Die geplanten Neubauten nehmen an der Mansfelder Straße im Osten die bestehenden Höhen der denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäuser Mansfelder Straße 66 und Robert-Franz-Ring 1A auf. Im weiteren Verlauf zur denkmalgeschützten Bausubstanz der Mansfelder Straße 60, 59 und 58 wird durch einen Höhenversprung an die niedrigeren Gebäudehöhen angeschlossen. Eine kleinteilige Fassadengliederung greift das Vorbild der historischen Bausubstanz auf.

In der Packhofgasse wird die Traufhöhe der denkmalgeschützten Bausubstanz aufgenommen und bis zum Tuchrähmen fortgeführt. Auch das Satteldach des geplanten Neubaus ist eine Reminiszenz an das Hinterhaus der Mansfelder Straße 59 und betont mit seinem Höhenversprung den altstädtischen Charakter. Im Tuchrähmen ist die städtebauliche Struktur vom Bestand im Robert-Franz-Ring 1A bis hin zur Packhofgasse als Blockrand ausgeprägt, der lediglich auf Höhe der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage ab dem ersten Obergeschoss unterbrochen wird. Die Firsthöhe der Satteldächer fällt von der Packhofgasse zur Tiefgaragenzufahrt hin ab. Im weiteren Verlauf greift die Traufhöhe das Baudenkmal Robert-Franz-Ring 1A auf und setzt im Übrigen mit seinen Satteldächern die Gestaltung der Bebauung entlang der Packhofgasse und des Tuchrähmen fort. Statt eigenständiger Bauten werden zur Blockinnengestaltung die Gebäude entlang des Tuchrähmen zum Teil in den Block „hineingebaut“. Das Hinterhaus Mansfelder Straße 58/59 verbleibt im Bestand und lässt in Verbindung mit den geplanten Hofstrukturen eine neue städtebauliche Interpretation der historischen Bebauungsstruktur entstehen. Das Bebauungskonzept samt Kubaturen und Fassadengestaltung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Weitere Informationen zum Städtebau sind in der Begründung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Kap. 7 enthalten.

Denkmalschutz

Die aktuell leerstehenden denkmalgeschützten Vorderhäuser der Mansfelder Straße 58, 59 und der Packhofgasse 1 werden in den Entwurf integriert und denkmalgerecht saniert. Die historische Fassade der Mansfelder Straße 60, die als Kulturdenkmal im Sinne eines Bestandteils eines Denkmalsbereichs gilt, wird ebenfalls erhalten und fachgerecht saniert.⁹ Das zweiflügelige Hinterhaus der Mansfelder Str. 58/59 bleibt ebenfalls erhalten und wird denkmal- und fachgerecht saniert. Die nicht denkmalgeschützten Nebengebäude wie Schuppen und Garagen werden abgerissen. Die konkreten Baumaßnahmen der Sanierung und der Neuerrichtung erfolgen in Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Notwendige Auflagen können im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden.

Eine nahezu vollständige Erhaltung der aktuell von Leerstand und Verfall betroffenen denkmalgeschützten Bausubstanz an der Mansfelder Straße 58-60 und Packhofgasse 1 wird durch die vorliegende Planung erstmals ermöglicht. Zum jetzigen Zeitpunkt ist keine realistische Alternative ersichtlich, wann und durch wen die denkmalgeschützte Bausubstanz an der Mansfelder Straße 58-60 und Packhofgasse 1 in einer vergleichbar umfangreichen Weise saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte, sollte die vorliegende Planung nicht zur Umsetzung kommen.

Das Projekt wird in zwei Teilgrundstücke aufgegliedert – das größere Grundstück mit dem Neubau und das kleinere Grundstück mit den denkmalgeschützten Altbauten.

Ausführungen zum historischen Feldsteinpflaster sind Kap. 6.3 Verkehrskonzept/Erschließung zu entnehmen.

Weitere Ausführungen zur Abwägung der Belange der Baukultur erfolgen in Kap. 10.2.

⁹ Kurzfristige Maßnahmen zur Sicherung der Giebelwand des Gebäudes Mansfelder Str. 60 befinden sich in Vorbereitung (vgl. Kap. 5.2).

Nutzung und Gestaltung

Das Projekt „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ sieht eine Nutzungsmischung aus Wohn-, Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen vor, die verschiedene Zielgruppen ansprechen soll. 15 Prozent der neu geschaffenen Wohnflächen werden dabei der sozialen Wohnraumversorgung dienen. Unterschiedliche Wohnungsgrößen lassen ein durchmischtes, generationsübergreifendes Wohnen zu. Während im Erdgeschoß der Neubauten neben Wohnen auch Gewerbeeinheiten in verschiedenen Größen vorgesehen sind, soll in den sanierten Altbauten eine Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzung entstehen.

Die denkmalgeschützten Vorderhäuser der Mansfelder Straße 58-59 sowie das Hofgebäude Nr. 58/59 und Packhofgasse 1 werden in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren fachgerecht saniert und soweit erforderlich ergänzt. Eine Sicherung dieser Baudenkmäler wird durch die vorliegende Planung ermöglicht. Die denkmalgeschützte Fassade des Gebäudes Mansfelder Straße Nr.60 bleibt erhalten. Die neuen Grundrisse werden Bezug auf die historische Fassadenstruktur nehmen.

Die Neubauten gehen auf die Kleinteiligkeit der historischen Nachbarbebauung ein. Zur Mansfelder Straße und zur Packhofgasse hin wird die Bauflucht der vorhandenen Gebäude mit dem Lückenschluss als Blockrandbebauung fortgeführt. Zum Tuchrähmen differenzieren kleine Vor- und Rücksprünge in der Fassade die Bebauungsstruktur. Die vorgeschlagene Kombination aus geneigten Dächern und begrünten Flachdächern wirkt identitätsstiftend und gibt dem Ensemble ein unverwechselbares Flair. Für die Fassaden wird eine Kombination aus Putz und Ziegel vorgesehen.

Durch die neue Bebauungsstruktur werden zwei miteinander verbundene Hofsituationen gebildet. Eine Durchwegung des Quartiers ist durch die vorhandenen Durchgänge der Altbauten sowie durch die neuen Durchgänge im Erdgeschoss der Neubauten gegeben. Von der Mansfelder Straße aus gelangt man durch einen großzügigen Durchgang zu einem einladenden Quartiersplatz (Hof 1 Ost), der im Erdgeschoß durch Gewerbeeinheiten belebt und durch den Erhalt der Kastanie als zentralen Großbaum mit Bauminselform maßgeblich bestimmt wird. Durch Hof 1 erreicht man den zweiten Hof (Hof 2 West). Dieser wird durch den Altbaubestand und die ergänzten Neubauten umschlossen und durch das zentrale, sanierte Hofgebäude Nr.58/59 geprägt. Spielflächen laden zum Verweilen ein. Die Tiefgarage wird unter den aufstehenden Gebäudeteilen des Neubaus angeordnet, die Höfe 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.

Weitere Informationen zur geplanten Nutzung sind in der Begründung zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Kap. 7 enthalten.

Hochwasservorsorge

In Kap. 5.5 wird das Thema Hochwasser als zu berücksichtigende Gegebenheit im Plangebiet und dessen Umgebung dargestellt. Im Zuge der Planung sind notwendige Maßnahmen der Hochwasservorsorge vorzusehen, um die Schäden im Hochwasserfall zu reduzieren.

Die Oberkante Fertigfußboden liegt im Neubau bei **79,50 m** über NHN und somit über den Höhenwerten für ein HQ_{100} und HQ_{200}/HQ_{Extrem} (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan). Aufgrund der geplanten Tiefgarage sind dennoch Maßnahmen erforderlich, damit bei einem HQ_{Extrem} keine Schäden eintreten können.

Die Tiefgarage wird als weiße Wanne ausgebildet, sodass von außen kein Wasser eindringen kann. Die „Schwachstelle“ Einfahrt wird so ausgebildet, dass der Höhenwert HQ_{100} eingehalten wird. Zum Schutz vor einem HQ_{200}/HQ_{Extrem} wird eine mobile Hochwasserschutzwand mit einer Höhe von ca. 0,6 m errichtet. Das Baudenkmal Mansfelder Straße 58 liegt nur an der östlichen Gebäudeecke unterhalb der Grenze zum HQ_{200}/HQ_{Extrem} . Die Gebäude Mansfelder Straße 59 und 60 hingegen wären teilweise von einem HQ_{200}/HQ_{Extrem} betroffen (vgl. Karte mit Wassertiefen in Kap. 5.5). Das Gelände steigt zum westlichen Tuchrähmen hin an, sodass das Hochwasserrisiko vor allem in Straßennähe zur Mansfelder Straße hin besteht. Aus Gründen des Denkmalschutzes werden an diesen drei Gebäuden keine mobilen Hochwasserschutzwände errichtet. Im Hochwasserfall sind die Hauseingänge durch gezielten Einsatz von Sandsäcken zu schützen.

6.2. Freiraum- und Grünordnungskonzept

Die vorliegende Planung sieht eine weitgehende bauliche Umgestaltung der Parkplatzflächen zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße vor. Die bestehende Ruderalflur im westlichen Bereich des Gebiets wird überbaut, stattdessen sollen eine Dachbegrünung und eine partielle Begrünung und Bepflanzung der Hofflächen erfolgen. Zudem bleibt die Kastanie inklusive eines sie umgebenden Rundbeets erhalten. Ihre ausreichende Bewässerung wird durch die Festsetzung einer ausreichenden Wasserdurchlässigkeit des Bodens sowie durch die ergänzende Bewässerung durch gesammeltes Niederschlagswasser gesichert. Im Folgenden wird das geplante Freiraum- und Grünordnungskonzept dem Bestand an Grünflächen gegenübergestellt:

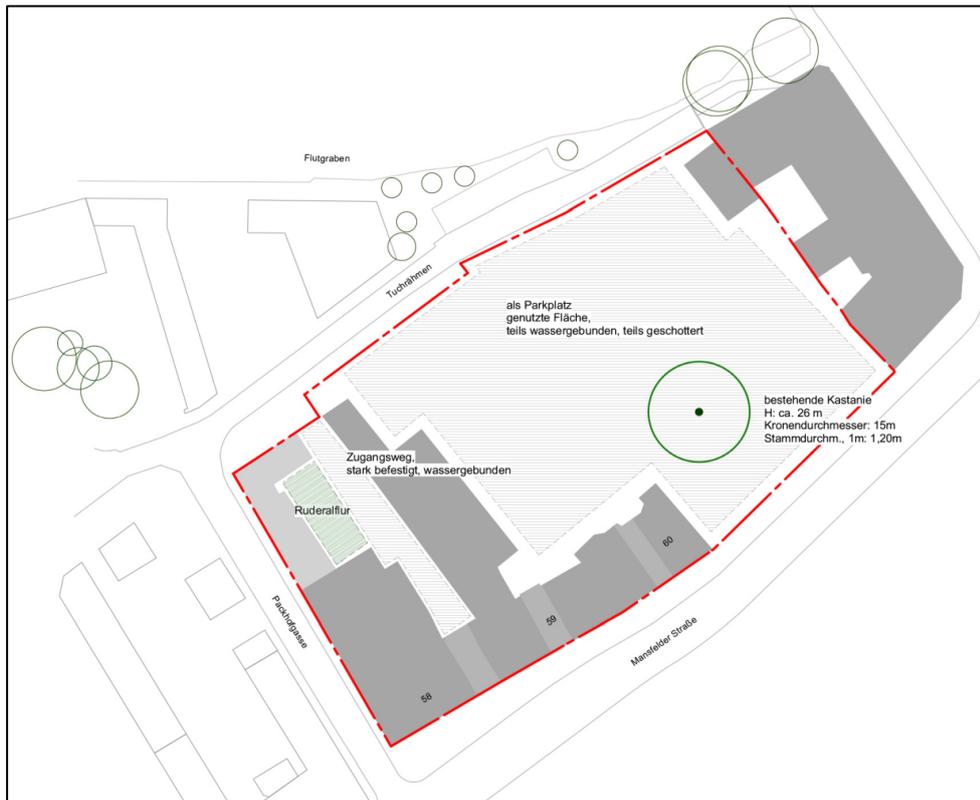


Abbildung 24: Grünflächen – Bestand im Wohn- und Geschäftquartier (Quelle: Büro Gehrhardt Landschaft)



Abbildung 25: Grünflächen – Planung im Wohn- und Geschäftsquartier (Quelle: Büro Gehrhardt Landschaft)

Der Großteil der neuen Grünflächen, ca. 620 m², wird über Dachbegrünungen hergestellt. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm, zu 50% mit mindestens 30 cm aufgebaut werden muss. In Verbindung mit der notwendigen Herstellung als Biodiversitätsdach nach der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 werden abwechslungsreiche Flächen geschaffen, die sich auf die innerstädtische Biodiversität äußerst positiv auswirken.

Die Hofflächen werden größtenteils mit einer Pflasterung gestaltet. In den Fugen können aber teilweise Strauch- und sonstige Anpflanzungen vorgenommen werden. Als gestalterische Elemente werden teilweise an den Rändern der Platzfläche sowie im Bereich des Kinderspielplatzes Grünflächen mit entsprechendem Aufwuchs entstehen.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Fassaden im Sinne des Denkmalschutzes mit Rücksprüngen, feingliedrigeren Fensteraufteilungen und in Kombination mit der Dichte der Bebauung wird auf eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit natürlicher Bewässerung verzichtet. Entlang der Straßenräume grenzen die Fassaden an die versiegelten Gehwegbereiche an. Hier ist keine bodengebundene Begrünung möglich. Die beiden Innenhöfe werden zum einen durch die große Kastanie und zum anderen durch das denkmalgeschützte Hinterhaus der Mansfelder Str. 59 geprägt. Eine zusätzliche Fassadenbegrünung würde die Enge der Hinterhöfe verstärken. Zudem sollen die Innenhöfe so viel Licht wie möglich in die Innenräume der Häuser führen. Hier wirkt eine üppige Fassadenbegrünung eher nachteilig. Lediglich einzelne Pflanzen, die in der späteren Ausführung an aufgehende Balkonstützen etc. gepflanzt werden könnten sind denkbar, würden aber im Rahmen der Betrachtung des Bebauungsplanes keine wesentliche Rolle übernehmen. Wandgebundene Gebäudebegrünungen sind sehr aufwendig und ihr Nutzen wird im fachlichen Diskurs aufgrund ihres hohen Investitions-, Pflege- und auch Energieaufwandes zunehmend in Zweifel gezogen. Hierfür werden spezielle Wandtragsysteme, eine ständige Bewässerung sowie Nährstoffversorgung mit Kontrollsystemen notwendig. Dies alles erfordert einen hohen Materialeinsatz und wird daher auch aus

ökologischer Sicht kontrovers diskutiert. Eine Anwendung ist daher an sehr präsenten Orten (Museumsbauten etc.) oder bei großflächiger Anlage empfehlenswert und stellt für das vorliegende Projekt keine Option dar.

6.3. Verkehrskonzept/Erschließung

Das Vorhaben wird über zwei Wege erschlossen: Der PKW-Verkehr wird über die Ankerstraße und den Tuchrähmen angebunden. Die Anlieferung der Ladenflächen erfolgt über die Mansfelder Straße (vgl. Abbildung 26).



Abbildung 26: Erschließungskonzept des Vorhabens (Grundlage: IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen)

Der Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage für den ruhenden PKW-Verkehr liegt zentral im Tuchrähmen, direkt gegenüber zu den öffentlichen Stellplätzen. Die Rampe soll mit einer Breite von 6,50 m ausgeführt werden, sodass eine gleichzeitige Ein- und Ausfahrt möglich ist. Die Schleppkurve belegt, dass der Begegnungsfall PKW/PKW konfliktfrei gelöst wird (vgl. Abbildung 27).

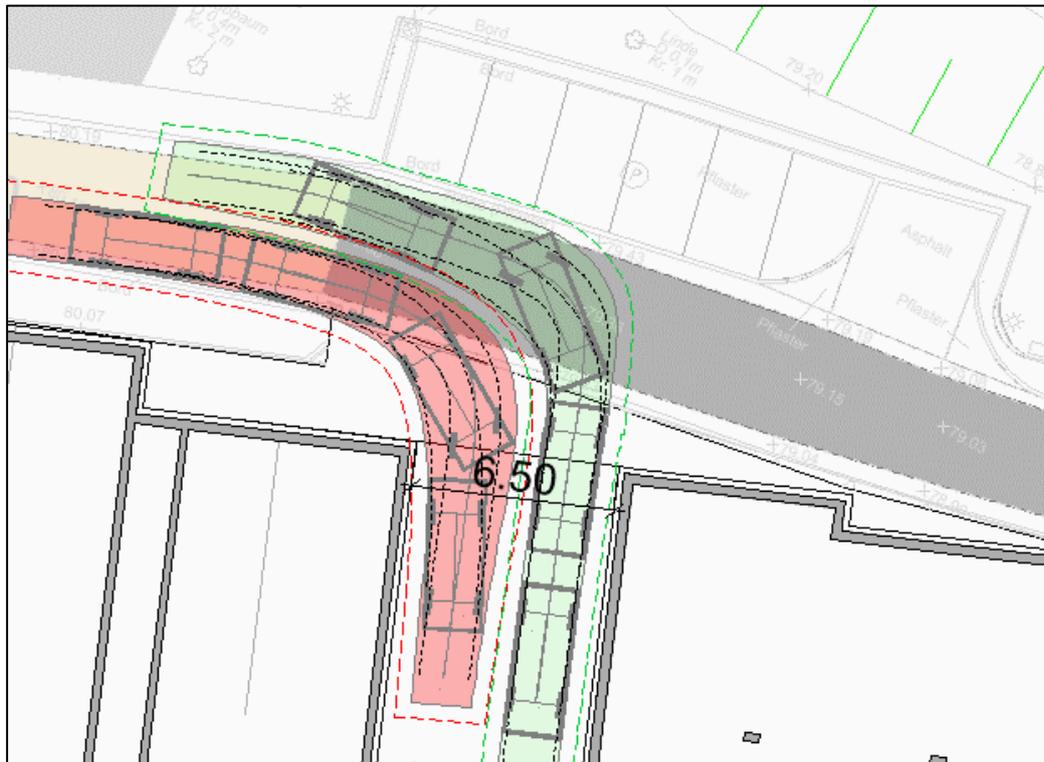


Abbildung 27: Erschließung über den Tuchrähmen mit Schleppkurven PKW (Quelle: IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen)

Die Anlieferung der Ladenflächen wird über die Mansfelder Straße erfolgen. An der östlichen Grundstücksgrenze wird eine Einfahrt mit einer Toranlage vorgesehen, um außerhalb der Anlieferungszeiten eine geschlossene Gebäudefront darstellen zu können. Die Position der Zufahrt entspricht in ihrer Lage der heutigen Zufahrt zum bewirtschafteten Parkplatz.

Unmittelbar an die vorhandene Parkplatzzufahrt angrenzend beginnt der Haltestellenbereich der Straßenbahn mit entsprechend ausgeprägtem Haltestellenbord. Die Anfahrtsrichtung an die Gebäudeöffnung ist nur aus westlicher Richtung möglich. Die Einfahrt in die Mansfelder Straße aus Richtung Hallorenring ist für den Individualverkehr nicht gestattet. Bei Anfahrt aus westlicher Richtung würde der abgesenkte Bord östlich der Zufahrt beansprucht werden. Es bestehen somit keine Konflikte mit dem Haltestellenbord (s. Abbildung 28).

Das Lieferfahrzeug blockiert während des Anliefervorganges kurzzeitig beide Fahrstreifen. Für den reinen Rangiervorgang entsteht eine Beeinträchtigung von weniger als 1 min. Hinzu kommen ggf. Verzögerungen durch Öffnung der Ladezonentore. Die Anlieferung soll außerhalb der Spitzenstunde erfolgen, um die Beeinträchtigungen des fließenden Kfz- Verkehrs und der Straßenbahnen auf ein absolutes Minimum zu reduzieren. Mögliche Sicherheitsrisiken, indem z.B. die rechte Fahrbahn- und Gehwegseite während der Rangierbewegung nicht gut eingesehen werden kann, werden durch eine zu dieser Zeit niedrigere Belegung der Mansfelder Straße ebenfalls reduziert. Zudem ist durch den Betreiber sicherzustellen, dass beim Rangieren eine Einweisung durch eine zweite Person erfolgt. Die Sicherstellung einer Einweisung durch eine zweite Person beim Rangieren ist durch das Binnenverhältnis zwischen der Vorhabenträgerin und dem Betreiber der Ladenflächen zu sichern. Nach dem Belieferungsvorgang erfolgt die Ausfahrt in Richtung Hallorenring.

Die Mansfelder Straße stellt zudem einen Teil der Radroute zwischen Halle-Neustadt und der Innenstadt dar. Auch für diesen Verkehrsträger kommt es durch die Anlieferung zu kurzzeitigen Behinderungen, die durch die oben beschriebene Maßnahme so gering wie möglich gehalten werden soll.

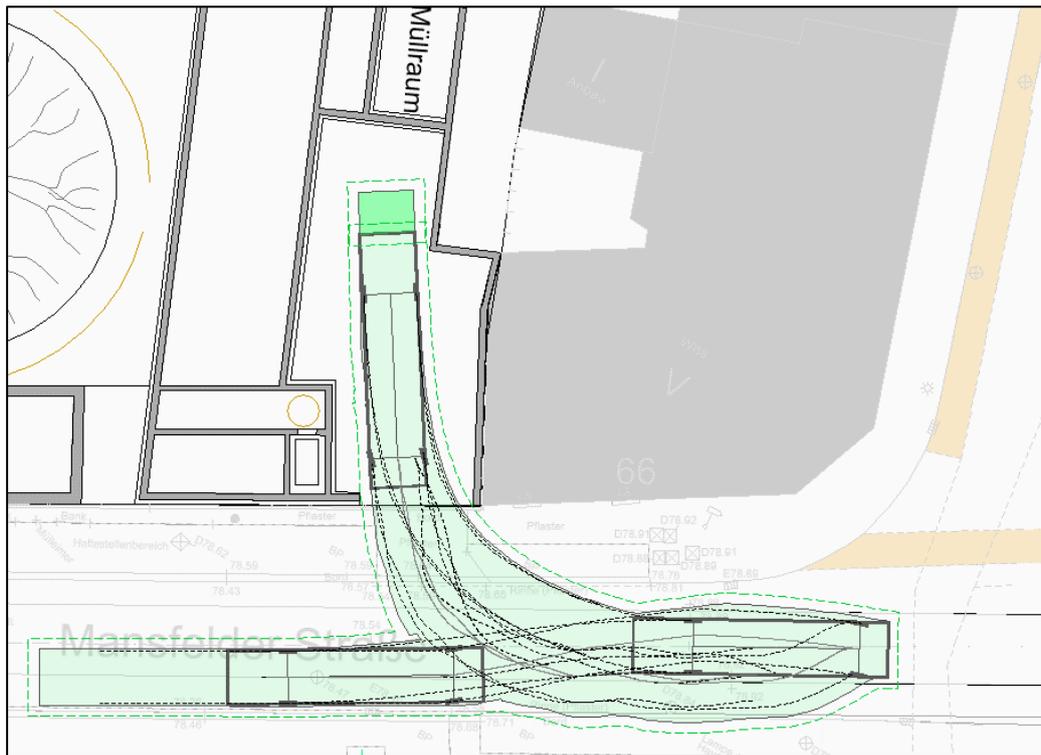


Abbildung 28: Erschließung des Einzelhandels über die Mansfelder Str. mit Schleppkurven LKW (Quelle: IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen)

Die Packhofgasse und der westliche Abschnitt des Tuchrähmen (ca. 52 m ab der Packhofgasse) sind mit einem historischen Feldsteinpflaster belegt. Der östliche Abschnitt des Tuchrähmen weist eine bituminöse Befestigung auf. Bereits im Bestand wird die Fahrbahn des Tuchrähmen, die im Bereich der Feldsteinbefestigung ca. 4,00 m und im Bereich der bituminösen Befestigung zwischen 4,00 m und 5,00 m beträgt, über die gesamte Breite von PKW befahren. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage kann nachweislich im bestehenden Straßenraum realisiert werden (vgl. Schleppkurve in Abbildung 26). Für den Begegnungsfall PKW/PKW ist mit Blick auf die beanspruchte Fahrbahnbreite somit keine Änderung zur Bestandssituation festzustellen.

Die ursprünglich geplante Anlieferung des Einzelhandels über den Tuchrähmen wurde verworfen. Daher ist ein Begegnungsverkehr PKW/LKW im Tuchrähmen nicht zu erwarten. Die verkehrstechnische Untersuchung schlägt vor, am Knotenpunkt Ankerstraße/Tuchrähmen die Beschilderung „Verbot von Fahrzeugen > 3,5 t“ (VZ 262-3,5) vorzunehmen. Daher ist im Zuge der weiteren Planung der Begegnungsfall PKW/LKW auf dem Tuchrähmen nicht weiter zu betrachten.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Erhaltung des in ungebundener Bauweise verlegten historischen Feldsteinpflasters im westlichen Bereich des Tuchrähmen zu gewährleisten. Dies wird bei einer Erschließung für die Anwohner und Besucher der Ladenflächen über den Tuchrähmen berücksichtigt. U.a. aus diesem Grund wird die Anlieferung der Ladeneinheiten über die Mansfelder Straße erfolgen. Die Erschließung der aktuell als Parkplatz genutzten Fläche zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße erfolgt in der Bestandssituation auch über das historische Pflaster in der Packhofgasse und im Tuchrähmen. Einer der beiden Ein- und Ausfahrtbereiche befindet sich im Bestand im hinteren Bereich des Tuchrähmen. Es besteht somit eine verkehrliche Vorbelastung im Bereich der historischen Straßenbeläge, wobei im Kreuzungsbereich von Packhofgasse und Tuchrähmen bei jeder Ein- und Ausfahrt Rangiervorgänge auf dem historischen Feldsteinpflaster stattfinden.

Durch die geplante Erschließung über die Ankerstraße wird eine Längsbefahrung des historischen Pflasters für PKW ermöglicht. Lenkvorgänge im Bereich der Einmündung zum Tuchrähmen werden reduziert. Die Packhofgasse wird zwar nach wie vor für den PKW-Verkehr befahrbar sein, jedoch wird der nur aus Norden und Westen kommende Verkehr – die Mansfelder Straße ist für Kraftfahrzeuge nur in eine Richtung befahrbar – überwiegend die verkehrstechnisch günstigere Zufahrt am neuen Durchgang Ankerstraße/Tuchrähmen wählen. Dies entlastet den schutzwürdigen historischen Straßenbelag in der Packhofgasse und im Tuchrähmen.

Etwaige Verkehrsbeschränkungen im Tuchrähmen und in der Packhofgasse werden nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt, sondern bleiben der straßenrechtlichen Verkehrsregelung vorbehalten. Ein Beschilderungskonzept wurde im Rahmen der verkehrsplanerischen Untersuchung erarbeitet und mit der Stadt Halle (Saale) abgestimmt.

Die geplante Erschließung über die Ankerstraße erfordert straßenbauliche Maßnahmen im Bereich zwischen dem Parkplatz Ankerstraße und dem Tuchrähmen. Hier sind gegenwärtig eine Trafostation, ein Schaltschrank, ein Parkscheinautomat sowie ein Baum vorzufinden. Bei Erhaltung der Trafostation ist die Ausbildung einer ausreichend breiten Fahrgasse für den Begegnungsverkehr PKW/PKW bei gleichzeitiger Erhaltung eines (schmalen) „Gehweges“ nicht ausreichend gegeben. Stattdessen soll in der Überfahrt zwischen Tuchrähmen und Parkplatz Ankerstraße eine deutlich wahrnehmbare Engstelle mit Reduzierung der Fahrgassenbreite auf den Begegnungsfall PKW/Radfahrer (3,80 m) bei Erhaltung des einseitigen „Gehweges“ sowie der Trafostation vorgesehen werden. Hierfür ist die Umsetzung eines jungen Laubbaums (Stammdurchmesser: ca. 10 cm) erforderlich (vgl. Verkehrliches Erschließungsgutachten, S. 11). Durch die Umbaumaßnahme entfallen am Übergang zum Tuchrähmen zwei öffentliche Stellplätze (s. Abbildung 29). Auf den Leitungsbestand der Deutschen Telekom ist im Zuge der Ausführungsplanung zu achten.

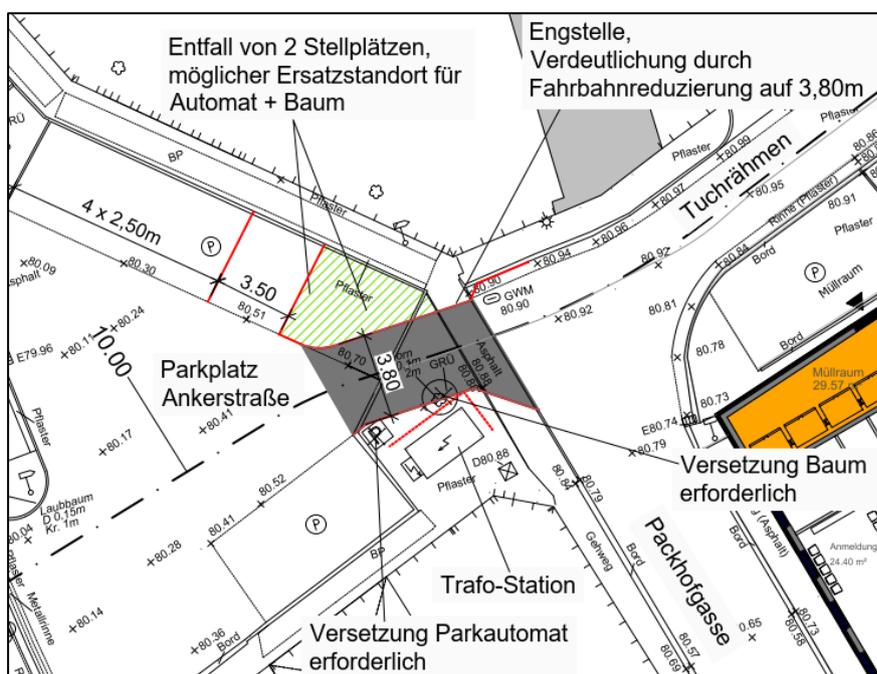


Abbildung 29: Erschließung Ankerstraße / Tuchrähmen (Quelle: IHB GmbH Ingenieurdienstleistungen)

Der Durchführungsvertrag regelt die Kostentragung für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

Das verkehrliche Erschließungsgutachten bestätigt die Funktionalität der äußeren Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr und den LKW-Verkehr zu den Ladenflächen über die Ankerstraße und den Tuchrähmen bzw. über die Mansfelder Straße. Den Bewohnern der Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Gewerbetreibenden und Kunden stehen als Fußgänger mehrere Eingänge in das Gebiet von der Mansfelder Straße und dem Tuchrähmen aus zur Verfügung. Aufstellplätze für die Feuerwehr und Rettungswagen befinden sich sowohl in der Mansfelder Straße als auch im Tuchrähmen. Zudem kann über den Innenhof mittels Handleitern angeleitet werden.

Neben der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr spielt die Förderung des umweltfreundlichen Fuß- und Radverkehrs sowie des ÖPNV eine zentrale Rolle. Das Mobilitätskonzept des Vorhabens sieht vor, einen über die Mansfelder Straße (via Innenhof) und den Tuchrähmen erreichbaren Fahrradabstellraum für die Bewohner*innen zur Verfügung zu stellen. Dieser bietet nicht nur Stellplätze für normale Fahrräder, sondern auch für Lastenräder und E-Bikes inkl. Ladestation. Gemeinsam mit der guten ÖPNV-Anbindung über die Straßenbahnhaltestelle auf der Mansfelder Straße werden so Anreize gegeben, die umweltfreundlichen Mobilitätsformen verstärkt zu nutzen.

Weitere Ausführungen zu den Themen Verkehr und Erschließung, u.a. die Alternativenprüfung zur Anlieferung, finden sich in Kap. 6.4.2 und 7.3.

6.4. Planungsalternativen

6.4.1. Gesamtstädtisch

Die vorliegende Planung bezieht sich auf die städtebauliche Entwicklung des Quartiers zwischen Tuchrähmen, Packhofgasse und Mansfelder Straße. Es sollen insbesondere Lösungen gefunden werden für eine weitgehende Revitalisierung der denkmalgeschützten Bausubstanz, eine Wiedernutzbarmachung der Parkplatzflächen und eine ökologische Aufwertung des Gebiets. Es sind keine alternativen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ersichtlich, um diese spezifischen städtebaulichen Ziele zu erreichen.

6.4.2. Innerhalb des Plangebietes

Fällung der Kastanie

Der erste Entwurf hat eine Entnahme der Rosskastanie und damit verbundene, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aufgrund der angenommenen Änderungsanträge zum Aufstellungsbeschluss besteht die Vorgabe, die Kastanie zu erhalten. Der städtebauliche Entwurf wurde entsprechend auf den aktuellen Stand angepasst. Eine Alternative besteht daher nicht mehr.

Anlieferung der Ladenflächen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine alternative Anlieferung des Supermarkts über den Tuchrähmen geprüft und gutachterlich untersucht, da immissionsschutzrechtliche und verkehrsplanerische Belange – Vermeidung von Einschränkungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) – gegen eine Anlieferung über die Mansfelder Straße sprechen können. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Bei einer Anlieferung über den Tuchrähmen würden die Lieferfahrzeuge das denkmalgeschützte, historische Pflaster im westlichen Bereich des Tuchrähmen befahren müssen. Das hätte zwar nach Aussagen des verkehrstechnischen Gutachtens der Belastung noch standgehalten, eine Beeinträchtigung z.B. in Folge eines stärkeren Lieferverkehrs als angenommen hätte aber nicht ausgeschlossen werden können. Zudem wäre der Tuchrähmen für den Begegnungsfall PKW/LKW nur bedingt geeignet. Eine Konfliktlösung hätte in diesem Fall nur unter Zuhilfenahme des Gehwegs stattfinden können. Ebenso wahrscheinlich wären einige Rangierfahrten am Knotenpunkt Tuchrähmen/Packhofgasse, die das historische und erst 2016/2017 mit Fluthilfemitteln aufwändig restaurierte Pflaster stark beansprucht hätten.

Der Erhalt des Kopfsteinpflasters, die Fördermittelbindung, mögliche negative Auswirkungen durch Lärmemissionen auf die umliegende Wohnbebauung sowie der o.g. ungeeignete Straßenquerschnitt für den Begegnungsfall LKW/PKW werden daher als gewichtigerer Belang im Vergleich zur kurzzeitigen Beeinträchtigung der Straßenbahn und des übrigen Kraftfahrzeug- und Radverkehrs sowie dabei bestehender Sicherheitsrisiken, die sich bei jeder Abbiegebewegung ergeben können, gewertet. Durch die Belieferung der Ladenflächen in den Tagesrandzeiten, die auch privatrechtlich über den Mietvertrag gesichert werden soll, können größere Beeinträchtigungen des ÖPNV vermieden werden.

Eine Anlieferung über den Tuchrähmen wird aus den dargestellten Gründen verworfen (vgl. ferner Kap. 3, Kap. 10.1, Kap. 10.2). Es sind keine weiteren plausiblen Varianten der Anlieferung ersichtlich.

Standort und Größe der Ladenflächen

Im ersten Entwurf war noch eine große, zusammenhängende Ladenfläche vorgesehen, die z.B. einen Lebensmitteldiscounter mit einer Geschossfläche von maximal 1.199 m² hätte aufnehmen können. Weitere einzelhandelsspezifische Untersuchungen haben gezeigt, dass von einem so dimensionierten Lebensmitteldiscounter keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungssituation im Umfeld zu erwarten sind. Insofern stellt die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit maximal 900 m² Verkaufsfläche und der genannten Geschossfläche eine Alternative zur vorliegenden Planung dar. Durch die angenommenen

Änderungsanträge zum Aufstellungsbeschluss ist es aber erklärter Auftrag der Planung, die Voraussetzungen für eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur zu schaffen.

Die Verortung der Ladenflächen im westlichen Teilbereich des Grundstücks ist aufgrund der dort zu erhaltenden Bausubstanz unrealistisch. Möglich wäre ein Heranrücken der Ladenflächen an die Mansfelder Straße, um dort den öffentlichen Raum zu beleben. Zudem würde die Anbindung an den ÖPNV durch das Zusammentreffen der Straßenbahn-Haltestelle mit dem Eingangsbereich der Ladenflächen stärker betont. Die Verortung direkt an der Mansfelder Straße würde allerdings eine geänderte Erschließung rückwärtig über den Tuchrähmen erfordern. Zudem könnten die Ladenflächen bei einem Erhalt der Kastanie nicht annähernd in der notwendigen Tiefe ausgebildet werden. Insgesamt wäre die Verlagerung der Ladenflächen daher nicht mit den übrigen Planungszielen in Einklang zu bringen und wird daher verworfen.

Tiefgarage

Eine alternative Verschiebung der Tiefgarage in den westlichen Bereich des Grundstücks würde dazu führen, dass die Ein- und Ausfahrt im Bereich des historischen Pflasters im Tuchrähmen liegt. Infolge der regelmäßig auftretenden Rangierbewegungen bedeutete dies eine größere Beeinträchtigung des schützenswerten Straßenbelags. Weiterhin befinden sich im Bereich der historischen Bausubstanz der Mansfelder Straße 58-60 und der Packhofgasse 1 teilweise sehr alte Keller und Gebäudereste im Boden, die eine Unterbauung in Form einer Tiefgarage erschweren. Diese Alternative wird daher nicht weiterverfolgt.

Baudenkmäler

Als Alternative zur vorliegenden Planung wurde zunächst ein Teilabriss der denkmalgeschützten Bausubstanz (Hinterhaus Mansfelder Straße 58/59) verfolgt. Im Zuge der weiteren Planungsüberlegungen wurde davon Abstand genommen, um die identitätsstiftende Bebauung des Gebiets so weit wie möglich zu erhalten bzw. zu sanieren.

7. Planinhalt/Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach Maßgabe des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Nach § 12 Abs. 1 BauGB gelten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zunächst folgende Grundvoraussetzungen: Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sein und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist verpflichten. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss oder bei Erteilung von Baugenehmigungen nach § 33 BauGB rechtsverbindlich abgeschlossen sein.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist darüber hinaus folgende Besonderheiten auf:

„¹Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. ²Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.“

Das Gesamtvorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil der Satzung beschrieben. Soweit das Vorhabengebiet bereits mit bestandskräftig genehmigten Vorhaben bebaut ist, wie vorliegend mit der Bebauung an der Mansfelder Straße 58-60, gestattet der Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie nach Maßgabe des Durchführungsvertrags Veränderungen und Ergänzungen der bestehenden Baulichkeiten.

Die beabsichtigte Kubatur und Architektur des Vorhabens ergibt sich aus der Urkunde des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Vorhabenträgerin darf gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan nur solche Vorhaben im Plangebiet errichten, zu deren Durchführung sie sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die nach aktuellem Planungsstand vorgesehenen Inhalte des Durchführungsvertrags werden in Kapitel 9 dieser Begründung überblicksartig dargestellt.

7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan trifft. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen (ZF) in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (TF) unterschieden.

Katalog der Festsetzungen	Begründung siehe Kapitel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedingtes Baurecht 	Kap. 7.2 TF 1
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - Wohn- und Geschäftsquartier 	Kap. 7.2.1 TF 2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maß der baulichen Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> - GRZ - Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß - Ausnahme für technische Gebäudeeinrichtungen und Dachaufbauten 	Kap. 7.2.2 TF 3
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbaubare Grundstücksflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Baulinien - Baugrenzen 	Kap. 7.2.4 ZF, TF 4
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Straßenverkehrsflächen - Ein- und Ausfahrtbereich - Straßenbegrenzungslinie 	Kap. 7.3.1 ZF
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiraumkonzept und Grünordnung <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt vorhandener Bäume - Dachbegrünung 	Kap. 7.4 TF 5
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immissionsschutz <ul style="list-style-type: none"> - Schalldämm-Maße der Außenbauteile - Belüftung 	Kap. 7.6 TF 6
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen <ul style="list-style-type: none"> - Baudenkmal - Archäologisches Flächendenkmal 	Kap. 7.7 Planurkunde

Es folgt die Darstellung und Begründung der einzelnen Festsetzungen.

7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

1 Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB

Bedingtes Baurecht (§ 12 Abs. 3 S. 1, § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1. Im Rahmen der in den textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 allgemein festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Begründung

Im Rahmen der Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB ist es notwendig, eine Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen. Damit wird sichergestellt, dass alle Nutzungen nur entsprechend den Vereinbarungen, wie sie der Durchführungsvertrag vorsieht, zulässig sind. Zudem wird klargestellt,

dass eine Änderung des Durchführungsvertrags auch nach Satzungsbeschluss möglich ist oder sogar ein neuer Durchführungsvertrag abgeschlossen werden kann.

Das bedeutet auch, dass dem Bebauungsplan entsprechende, aber im Durchführungsvertrag (noch) nicht vereinbarte Nutzungen erst dann zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag dahingehend geändert bzw. ergänzt wurde. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass die Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Art und der Umfang der konkreten Vorhaben ergeben sich dann erst aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem mit ihm korrespondierenden Durchführungsvertrag.

Nach Maßgabe des Durchführungsvertrags sind nur jene Nutzungen zulässig, die von der textlichen Festsetzung Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfasst werden. Im vorliegenden Fall wird ein Wohn- und Geschäftsquartier festgesetzt.

7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2 Art der baulichen Nutzung – „Wohn- und Geschäftsquartier“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

2.1 Das Wohn- und Geschäftsquartier dient vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

2.2 Im festgesetzten Wohn- und Geschäftsquartier – bestehend aus den Teilbaugebieten Quartier 1, Quartier 2 und Quartier 3 – sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude und Wohnungen,
- Geschäfts- und Büroräume,
- nicht großflächige Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 799 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten; diese dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten (Randsortiment),
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

2.3 Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion müssen nach der textlichen Festsetzung 2.2 zulässige Lebensmitteldiscounter einen Verkaufsflächenanteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten von mindestens 90% aufweisen. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden festgesetzt:

- Back- und Fleischwaren,
- Drogeriewaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,
- Pharmazeutische Artikel,
- Reformwaren,
- Schnittblumen,
- Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor),
- Zeitungen/Zeitschriften.

2.4 Als zentrenrelevante Sortimente werden festgesetzt:

- Bastelzubehör,
- Bekleidung,
- Bücher,
- Bürobedarf,

- Elektrogroßgeräte (weiße Ware wie Kühlschrank, Herd, Waschmaschine),
- Elektrokleingeräte (elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte),
- Glas/Porzellan/Keramik,
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Wolle,
- Haushaltswaren,
- Heimtextilien (Bett-, Haus- und Tischwäsche, Gardinen),
- Hörgeräte,
- Kinderwagen,
- Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen,
- Künstlerartikel,
- Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme,
- Musikinstrumente und Zubehör,
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik,
- Optik, Augenoptik,
- Papier,
- Parfümerie- und Kosmetikartikel,
- Sammlerbriefmarken und -münzen,
- Sanitätsbedarf,
- Schreibwaren,
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel/-geräte (ohne Sportgroßgeräte),
- Sportbekleidung,
- Sportschuhe,
- Uhren/Schmuck,
- Wohneinrichtungsartikel (Wohnaccessoires wie Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer).

2.5 Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Wohn- und Geschäftsquartier zulässig.

2.6 Im Wohn- und Geschäftsquartier sind Fahrradstellplätze zulässig. Stellplätze und Garagen sind in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) allgemein zulässig. Oberirdische Stellplätze sind im Wohn- und Geschäftsquartier nur ausnahmsweise zulässig.

2.7 Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen gemäß textlicher Festsetzung 2.2 dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Begründung

Zu TF 2.1: Mit der textlichen Festsetzung TF 2 werden die in den Teilgebieten „Quartier 1“, „Quartier 2“ und „Quartier 3“ zulässigen Nutzungen bestimmt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist der Plangeber im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB und die BauNVO gebunden. Die Baugebiete der BauNVO dürfen daher eigenständig konzipiert werden, hier ein „Wohn- und Geschäftsquartier“, das vorwiegend dem Wohnen und darüber hinaus der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient. Der Gebietscharakter muss nicht in jedem Quartier einzeln eingehalten werden, sondern ist kumulativ nachzuweisen.

Zu TF 2.2: Die textliche Festsetzung 2.2 führt die im Gebiet zulässigen Nutzungen vollständig auf. Entsprechend des Gebietscharakters, der vorwiegend vom Wohnen geprägt werden soll, sind sowohl Wohngebäude als auch Wohnungen in sonst anders genutzten Immobilien zulässig. Ergänzt wird das Wohnen um diverse gewerbliche Nutzungen, die den innerstädtischen Standort des Vorhabens aufnehmen, sowie Anlagen für die Verwaltung bzw. für gesundheitliche, soziale, kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke. Die Zulässigkeit von Lebensmitteldiscountern beeinträchtigt nicht in erheblichem Maße die Nahversorgung an anderen Standorten, wie eine entsprechende Untersuchung im Rahmen der Planung ergibt. Um die gewünschte kleinteilige Handelsstruktur zu bewahren, sind nur Lebensmitteldiscounter unterhalb der Großflächigkeit und bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² allgemein zulässig. Die Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscounters sind auch nur im Erdgeschoss zulässig. Bereits aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ergibt sich, dass nur hier überhaupt geeignete Flächen

vorliegen werden. Zudem erfolgt eine entsprechende Sicherung im Durchführungsvertrag. So soll unerwünschten Agglomerationswirkungen in Form mehrerer Discounter entgegengewirkt werden.

Neben dem allgemein zulässigen Lebensmitteldiscounter sind im Baugebiet „Wohn- und Geschäftsquartier“ weitere Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Saale) gewahrt bleiben. Das bedeutet, dass Einzelhändler nur mit Kernsortimenten zugelassen werden dürfen, die nach dem jeweils geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Halle (Saale) nicht zentrenrelevant und nicht nahversorgungsrelevant sind. Diese Betriebe dürfen lediglich auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment führen. Die Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist der textlichen Festsetzung 2.3, die Definition der zentrenrelevanten Sortimente der textlichen Festsetzung 2.4 zu entnehmen.

Zu TF 2.3: Die Festsetzung steuert die Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern dahingehend, dass nur Betriebe mit ganz überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Dies folgt aus den Ergebnissen der „städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters“¹⁰ (kurz: Einzelhandelsgutachten). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass *„keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung zu erwarten sind“*, sofern der Bebauungsplan die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 900 m² vorsieht (vgl. Einzelhandelsgutachten, S. 38f.). Dieser Befund ist auf „kleinflächige“ Lebensmitteldiscounter mit maximal 799 m² Verkaufsfläche erst recht übertragbar. Mithilfe von Festsetzungen über die zulässigen Sortimente in Verbindung mit einer Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche eines Betriebs wird die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters entsprechend den Vorgaben der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse gesteuert.

In der textlichen Festsetzung wird die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Saale) (S. 157) verwendet, um die zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente zu bestimmen.¹¹ Der übrige Verkaufsflächenanteil von 10 % wird nicht reguliert, da von einer Verkaufsfläche von maximal 79,9 m² mit sonstigen zentrenrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Im Ergebnis sind von dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche ZVB HZ Altstadt, ZVB NVZ Saale-Center oder sonstige Nahversorgungsstrukturen in Halle (Saale) zu erwarten (vgl. Einzelhandelsgutachten, S. 27ff.; vgl. ausführlich Kap. 4.2.4).

Zu TF 2.4: Die textliche Festsetzung 2.4 setzt die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der aktuellen, im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) auf S. 157 festgelegten Sortimentsliste der Stadt Halle (Saale) fest. Die Festsetzung dient der Bestimmtheit der Zulässigkeit von sonstigen Einzelhandelsbetrieben nach der textlichen Festsetzung 2.2.

Zu TF 2.5: Da die Art der baulichen Nutzung nicht durch ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt wird, findet § 14 BauNVO keine unmittelbare Anwendung. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen ist daher gesondert zu regeln. Generell sind alle Nebenanlagen zulässig, die den Nutzungszwecken der zulässigen Nutzungen im Wohn und Geschäftsquartier dienen. Zudem werden auch alle weiteren Anlagen des § 14 BauNVO ausdrücklich für zulässig erklärt, z.B. Solaranlagen in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen, deren Energie überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird, oder Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen dienen.

Zu TF 2.6: Da Stellplätze keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, werden sie nicht von der textlichen Festsetzung 2.5 erfasst. Es bedarf daher einer eigenständigen Zulässigkeitsregelung. Das Ziel der Vorhabenplanung ist es, die Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen und somit ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild frei von oberirdischen Stellplätzen zu schaffen. Daher sind nur dort Stellplätze allgemein zulässig. In der Vorhabenplanung ist auch die Schaffung von barrierefreien Stellplätzen in der Tiefgarage berücksichtigt. Um trotzdem in Einzelfällen, z.B. aus Gründen der Barrierefreiheit oder weil die Teilfläche nicht von den Innenhöfen aus eingesehen werden kann und daher das städtebauliche

¹⁰ Stadt + Handel Beckmann und Föhner Stadtplaner PartGmbH vom 05.02.2021.

¹¹ Hinweis: Putz- und Reinigungsmittel zählen zu den Drogeriewaren.

Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird, einen oberirdischen Stellplatz zu ermöglichen, werden diese lediglich ausnahmsweise zugelassen.

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Stellplätze innerhalb des Wohn- und Geschäftsquartier. Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben davon unberührt und sind dort auch oberirdisch regelmäßig zulässig.

Zu TF 2.7: Das Wohnen, eine der zentralen Nutzungsarten im neuen Wohn- und Geschäftsquartier, soll nicht wesentlich durch andere Nutzungen gestört werden. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Nutzungen nach der TA Lärm wurde gutachterlich bestätigt (vgl. Schalltechnische Untersuchung im Anhang).

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 3.1 Im festgesetzten Wohn- und Geschäftsquartier – bestehend aus den Teilbaugebieten Quartier 1, Quartier 2 und Quartier 3 – beträgt die Grundflächenzahl 0,80.
- 3.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach der textlichen Festsetzung 3.1 durch
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 - Anlagen im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 Abs. 5,
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,98 zulässig.
- 3.3 Im Teilbaugebiet mit der Bezeichnung Quartier 1 beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen mindestens 89,50 m ü. NHN und höchstens 95,45 m ü. NHN.
- 3.4 Im Teilbaugebiet mit der Bezeichnung Quartier 2 beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen mindestens 93,27 m ü. NHN und höchstens 99,35 m ü. NHN.
- 3.5 Innerhalb der mit „Quartier 3“ bezeichneten Fläche beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen höchstens 85,00 m ü. NHN.
- 3.6 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf durch technische Gebäudeeinrichtungen und technische Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 3.7 Abweichend von den festgesetzten Gebäudehöhen sind oberhalb von Ein- und Ausfahrten Einschnitte in die Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Die Berechnung der Grundflächenzahl basiert auf folgenden Ausgangszahlen:

Tabelle 1: Berechnung GRZ (Eigene Darstellung)

Fläche	Größe in m²
Plangebiet	7.065
Baugebiet „Wohn- und Geschäftsquartier“	4.583
Gebäude, Balkone, Dachüberstände:	3.352,5
Nebenanlagen, Gehweg, Tiefgarage:	1.137,5
GRZ (I)¹²	3.352,5 / 4.583 = 0,73

¹² Gültig für sämtliche baulichen Anlagen (§ 19 Abs. 1 bis 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO).

GRZ (II)¹³4.490 / 4.583 = **0,98**

Zu TF 3.1: Für die Teilgebiete Quartier 1 bis Quartier 3 ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl beschränkt. In der Summe ergibt sich aus der geplanten Grundfläche von 3.352,5 m² im Verhältnis zur Grundstücksgröße von 4.583 m² eine GRZ von gerundet 0,73 (vgl. Tabelle 1). Um hinsichtlich möglicher späterer Änderungen der baulichen Anlagen genügend Spielraum zu besitzen, soll die GRZ unter Berücksichtigung des Gebietscharakters dem Orientierungswert für Urbane Gebiete nach § 17 BauNVO entsprechen und wird daher mit 0,8 festgesetzt. Eine solche Bebauungsdichte ist in diesem innerstädtischen Bereich in den Quartieren der näheren Umgebung typisch (vgl. beispielsweise das südwestlich gelegene Quartier zwischen Mansfelder Straße, Herrenstraße und An der Schwemme; darüber hinaus die nördlich gelegenen stark verdichteten Quartiere zwischen Flutgraben und Ankerstraße sowie zwischen Ankerstraße, Robert-Franz-Ring und Franz-Schubert-Straße). Das geplante „Wohn- und Geschäftsquartier“ orientiert sich in seiner städtebaulichen Konzeption an dieser innerstädtischen Bebauungsdichte, die sich auch in der unmittelbar östlich an das Vorhabengrundstück anschließenden Blockrandbebauung zum Robert-Franz-Ring hin wiederfindet.

Der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße weist für das Quartier zwischen Tuchrähmen, Robert-Franz-Ring, Mansfelder Straße und Packhofgasse GRZ-Werte von 0,8 im östlichen Teilbaugebiet WB 2, von 0,7 in den zentral gelegenen Teilbaugebieten WB 3, WB 4 und WB 5 sowie von 0,6 im westlich gelegenen WB 6 aus. Dementsprechend wird mit einer GRZ von 0,80 zwar eine insgesamt hohe Bebauungsdichte zugelassen, im Verhältnis zur bereits bauplanungsrechtlich zulässigen und städtebaulich intendierten Bebauungsdichte im Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße ist die Zunahme jedoch weniger umfangreich. Zudem versiegelt im Bestand die Parkplatzfläche mit befestigtem Schotter große Teile des Plangebiets, sodass von dem im Bebauungsplan zugelassenen Versiegelungsgrad keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zur Ist-Situation zu erwarten sind.

Zu TF 3.2: Die innerstädtische Lage des Plangebiets am Rande der Halleschen Altstadt und das der Planung zugrunde liegende Freiraum- und Grünordnungskonzept rechtfertigen eine starke Verdichtung. Durch die Schaffung begrünter Hofflächen sowie der Bepflanzung der Flachdächer mit teils intensiver Dachbegrünung (vgl. Kapitel 7.4) verbessert sich die mikroklimatische Situation im Bestandsgebiet. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen ist erforderlich, um z.B. Zuwegungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder die Gestaltung der Hofflächen mit grobfugigem Pflaster zu ermöglichen.

Die in Tabelle 1 zusammengestellten Werte unterstellen eine weitgehende Versiegelung der Hofflächen. Lediglich der Bereich um den Stamm der Kastanie sowie kleine Flächen im westlichen Innenhof wurden als unversiegelte Flächen abgezogen. Um die festgesetzte GRZ von 0,98 einzuhalten, sind insgesamt 93 m² der Hofflächen nicht zu versiegeln. Das kann über den Kinderspielplatz, Beete am Rand der Hofflächen u.ä. erreicht werden. Daher wird der für die Berechnung der GRZ (II) ermittelte Wert auf 0,98 abgerundet.

Zu TF 3.3 und 3.4: Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordert es der Vorhabenbezug, dass die Kubatur in wesentlicher Hinsicht festgelegt wird. Daher genügt es nicht stets, im Bebauungsplan nur Höchstmaße festzusetzen, vielmehr kann es erforderlich sein, auch Mindestmaße zu bestimmen, damit kein anderes Vorhaben zugelassen wird, als es im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag vereinbart ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 02.05.2018 – 4 BN 7.18, NVwZ 2018, 1235). Da vorliegend die Kubatur und Gestaltung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits detailliert dargestellt ist und über die Anwendung des § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (vgl. TF 1), genügt es an dieser Stelle, den festgelegten Rahmen des Vorhabens mit einem Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu definieren.

Die Mindest- und Höchstmaße werden gesondert für die Teilbaugebiete Quartier 1 und Quartier 2 festgesetzt. Das Mindestmaß im Quartier 1 besteht aus der Höhe des niedrigsten historischen Gebäudeflügels in der Packhofgasse 1, als Höchstmaß ist die Firsthöhe des Gebäudes Mansfelder Straße 58 zuzüglich eines kleinen Spielraums festgesetzt. Der Spielraum soll dazu

¹³ Gültig nur für die in §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.

dienen, dass z.B. im Rahmen der Denkmalsanierung anzubringende Dämmungen des Daches nicht zu einer Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante führen. Im Quartier 2 wird als Mindestmaß die Firsthöhe des Gebäudes Mansfelder Straße 60 übernommen und als Höchstmaß die Höhenausprägung der geplanten Neubauten entlang des Tuchrähmen. Es gelten im Detail die Kubaturen im Vorhaben- und Erschließungsplan. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin dazu, die baulichen Anlagen nach den Maßgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichten. Weitergehende Festsetzungen zur Sicherung des Maßes der baulichen Nutzung sind daher nicht erforderlich.

Zu TF 3.5: Zum Innenhof des benachbarten Gebäudeblocks Mansfelder Straße 66/Robert-Franz-Ring 1A hin soll die Gebäudehöhe, sofern sie nicht unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließt, abgestaffelt werden. Somit wird eine ausreichende Besonnung der bestehenden Wohngebäude gewährleistet. Die eingehauste Anlieferung für die Ladenflächen soll eingeschossig mit einem begrünten Flachdach ausgebildet werden und bleibt somit wesentlich unter den sonstigen zulässigen Gebäudehöhen im übrigen Quartier 2 zurück. Die Notwendigkeit, hier einen weiten Spielraum bis zu einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 99,35 m ü. NHN zu belassen, besteht nicht. Aufgrund der geringen Maximalhöhe von ca. sechs Metern über der Geländeoberfläche ist für das Quartier 3 – im Gegensatz zu den Teilgebieten Quartier 1 und Quartier 2 – keine Mindesthöhe erforderlich.

Zu TF 3.6: Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll vor allem zu einer verträglichen Einbettung der den öffentlichen Raum prägenden Gebäudeoberkanten beitragen. Technisch notwendige oder gewünschte Dachaufbauten sind hingegen deutlich kleinteiliger und treten nicht als geschlossene Gebäudekante auf. Oftmals werden sie zudem zurückgesetzt auf dem Dach errichtet, sodass sie aus dem öffentlichen Raum nur eingeschränkt wahrnehmbar sind. Vor diesem Hintergrund wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen für diese Anlagen um bis zu 3,0 m als vertretbar angesehen und zugelassen.

Die Festsetzung ermöglicht es insbesondere, auch auf den Dächern aufgeständerte Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Der Bebauungsplan schafft in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 2.5 somit die Voraussetzungen, um Photovoltaik-Anlagen zuzulassen. Weitere Festsetzungen, z.B. zur zwingenden Errichtung dieser Anlagen, sollen aber nicht getroffen werden. Über die §§ 34 ff. GEG ist bereits geregelt, dass bei der Errichtung von Gebäuden gewisse Mindestquoten für die Nutzung von Erneuerbaren Energien erfüllt werden müssen. Ob beim geplanten Vorhaben tatsächlich PV-Anlagen die wirtschaftlichste Form der Versorgung mit Erneuerbaren Energien sind oder nicht auch andere, z.B. Wärmepumpen, einen ggf. sogar höheren Anteil an der Nutzung Erneuerbarer Energien ermöglichen, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Daher hält sich der Bebauungsplan mit einer Festsetzung zur zwingenden Errichtung spezifischer Anlagen zurück. Der Nachweis der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Zu TF 3.7: Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage soll nicht durch Wohngebäude überbaut werden. Die daraus resultierende Höhe liegt deutlich unter dem in der textlichen Festsetzung 3.4 festgesetzten Mindestmaß. Eine abweichende Höhenfestsetzung nur für den Bereich der Ein- und Ausfahrt soll allerdings nicht getroffen werden, um später unkompliziert eine städtebaulich vorstellbare Schließung des Blockrands auch oberhalb der Erdgeschosszone zu ermöglichen. Durch die nur ausnahmsweise zulässige Unterschreitung der Höhenfestsetzung ist zudem gesichert, dass die Höhen nicht an anderen Einfahrten z.B. entlang der Mansfelder Straße unterschritten werden. Hier würde sonst durch den Verkehrslärm und die verlorene Riegelwirkung der Bebauung bei Unterschreitung der Höhenfestsetzungen ein Immissionsproblem drohen.

7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden keine Festsetzungen über die Bauweise getroffen. Die Bauweise ergibt sich aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäudekubaturen.

7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch Baulinien entlang der Mansfelder Straße und der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Packhofgasse sowie Baugrenzen entlang des Tuchrähmen sowie in der Packhofgasse im Bereich des Neubaus fest. Die Baugrenzen belassen

dabei zu den Hofflächen einen Spielraum zum im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben von mindestens 0,50 m. Partiiell weichen die Baugrenzen noch weiter vom VEP ab, um die Unterbauung mit einer Tiefgarage, an bestimmten Fassaden das Anbringen von Balkonen oder – im Falle der Mansfelder Straße 58 – den Anbau eines Treppenhauses als zweiten Rettungsweg zu ermöglichen. Beides dient dazu, spätere Änderungsverfahren aufgrund nur kleinteiliger Änderungen des VEP zu vermeiden. Durch die Festsetzung Nr. 1.1 i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB ist weiterhin ausreichend gesichert, dass nur das im VEP beschriebene und im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben zugelassen wird. Im Übrigen orientieren sich die Baugrenzen – mit Ausnahme des Hofes an der östlichen Grenze des Wohn- und Geschäftsquartiers – und die Baulinien an der Grenze des Wohn- und Geschäftsquartiers. Diese ist in der Regel mit den Flurstücksgrenzen identisch. Lediglich zum Nachbarn Mansfelder Straße 66/Robert-Franz-Ring 1A wird teilweise die Gebäudekante der bestehenden Bebauung aufgenommen, da diese in Teilen auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin steht. Die Baulinien dienen dazu, im öffentlichen Raum wahrnehmbare und somit markante städtebauliche Gestaltungselemente zu sichern: im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung an der Mansfelder Straße und in der Packhofgasse erfassen sie die Bestandsbebauung. Durch die zeichnerische Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans wird sichergestellt, dass ein geschlossener Blockrand entsteht. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption des geplanten „Wohn- und Geschäftsquartiers“, das in Anlehnung an die umliegenden Quartiere zwischen Mansfelder Straße, Herrenstraße und An der Schwemme südwestlich des Vorhabengrundstücks sowie die nördlich gelegenen stark verdichteten Quartiere zwischen Flutgraben und Ankerstraße und zwischen Ankerstraße, Robert-Franz-Ring und Franz-Schubert-Straße eine straßenseitig geschlossene Bebauung vorsieht. Bereits der Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße sieht für das Quartier zwischen Robert-Franz-Ring, Mansfelder Straße, Packhofgasse und Tuchrähmen eine geschlossene Bauweise vor mit einer an Robert-Franz-Ring, Mansfelder Straße und Packhofgasse durch Baulinien und im Tuchrähmen durch Baugrenzen festgesetzten Straßenrandbebauung in geschlossener Bauweise.¹⁴

Abstandsflächen

§ 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA ordnet den Vorrang von Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber den nach § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA zu ermittelnden Abstandsflächen an, wenn durch die Festsetzungen Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten. Im vorliegenden Fall lässt der vorhabenbezogene Bebauungsplan solche geringeren Abstandsflächen zu, sodass zu prüfen ist, ob die mit den Abstandsflächen verbundenen Schutzzwecke trotzdem erreicht werden.

Die Tiefe von Abstandsflächen zu vorhandener Nachbarbebauung wird durch gegenseitige Überdeckung im Bereich des Tuchrähmen und der Packhofgasse durch Bestandsbauten unterschritten. In der Packhofgasse ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach heutigen Maßstäben bis ins 19. Jahrhundert zurückzuverfolgen, sodass diese städtebaulich gerechtfertigt ist. Zudem tritt die Überdeckung im Bereich der denkmalgeschützten und in ihrer Kubatur durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beeinflussten Bestandsbebauung auf.

Die Verträglichkeit einer Überlagerung der Abstandsflächen mit dem benachbarten Gebäude an der Ankerstraße 15 wurde geprüft, insbesondere die mögliche Beeinträchtigung der Schutzgüter des Abstandsflächenrechts (Brandschutz, Belichtung, Belüftung, sozialer Abstand, nachbarschaftlicher Frieden). Das am Tuchrähmen gelegene Gebäude auf dem Grundstück der Ankerstraße 15 stellt historisch gesehen ein gewerbliches Nebengebäude zu dem an der Ankerstraße gelegenen zweieinhalbgeschossigen Wohnhaus dar (vgl. Kap. 5.2 für mehr Informationen zum Denkmal Ankerstraße 15). Das Nebengebäude der Ankerstraße 15, das untergeordnete Fensteröffnungen zum Tuchrähmen aufweist, wird gegenwärtig als Weinfachhandel genutzt. Der Abstand des geplanten Vorhabens am Tuchrähmen zum Gebäude an der Ankerstraße 15 beträgt ca. 8 m. Es sind keine negativen Auswirkungen mit Blick auf den Brandschutz zu erwarten. Die Gefahr eines Brandüberschlags besteht erst bei einem Abstand von weniger als 5 Meter (vgl. § 29 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA).

¹⁴ Im Tuchrähmen wird die festgesetzte Blockrandbebauung lediglich durch einen zur Erhaltung festgesetzten Baumstandort mit anliegender Grünfläche und eine Hofeinfahrt im westlichen Teil des Tuchrähmen unterbrochen.

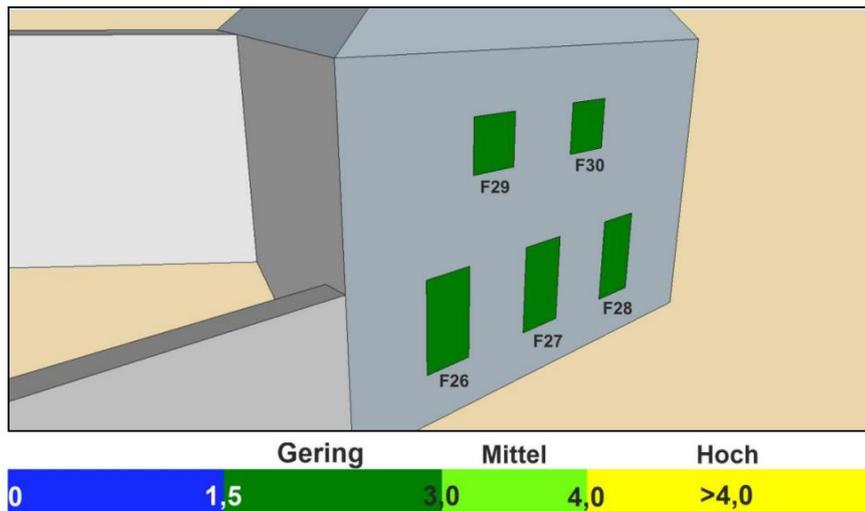


Abbildung 30: Prognoseergebnis in Besonnungsstunden am 21. März an den Fenstern der Südostfassade des Nebengebäudes Villa del Vino nach DIN EN 17037 (Quelle: Besonnungsgutachten, S. 25)

Die nach Südosten ausgerichteten Fensteröffnungen des Nebengebäudes an der Ankerstraße 15 weisen nach Errichtung des Neubauvorhabens am Tuchrähmen Besonnungszeiten auf, die nach den Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 als gering zu bewerten sind (vgl. Abb. 30). Demzufolge tritt eine Verschlechterung der Belichtungssituation ein, die jedoch den Rahmen des Zumutbaren einhält. Die Belüftung des Nebengebäudes an der Ankerstraße 15 wird geringfügig beeinträchtigt. Das Gebäude ist zu drei Seiten hin freistehend und grenzt mit der nördlichen und östlichen Gebäudewand an die Grünflächen des Flutgrabens. Der Luftaustausch im Tuchrähmen bleibt in Längsrichtung des Straßenraums und zum Flutgraben hin erhalten, lediglich die Luftzufuhr aus südöstlicher Richtung wird durch den neuen Baukörper eingeschränkt.

Der soziale Abstand sowie der nachbarschaftliche Frieden werden ebenfalls gewahrt: Nach der Wertung des Gesetzgebers in § 6 BauO LSA muss die Mindesttiefe der Abstandsflächen 3 m betragen. Somit geht der Gesetzgeber selbst davon aus, dass bei einer Tiefe der Abstandsflächen von sechs Metern (2 bauliche Anlagen x 3 m) der notwendige Sozialabstand erreicht bzw. der nachbarschaftliche Frieden gewahrt werden. Darüber hinaus werden diese Aspekte auch im VEP berücksichtigt: die Erschließungsflächen (Treppenhaus) der Wohnbebauung am Tuchrähmen sollen zum Tuchrähmen orientiert werden. Der Großteil der Wohnungen orientiert sich hingegen zum Innenbereich des Quartiers und somit von der Nachbarbebauung weg.

Die Abweichung von den Abstandsflächenregelungen in § 6 BauO LSA ist somit kraft Abwägung vertretbar.

Soweit innerhalb des Grundstücks Abstandsflächen verkürzt werden müssen, reagiert der Entwurf mit einer Zuteilung der Funktionen (Wohnungen und Erschließungsflächen) darauf. So ist sichergestellt, dass Wohnungen niemals einseitig zur Seite mit verkürzten Abstandsflächen hin ausgerichtet sind. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung ist daher gewährleistet, ebenso der Sozialfrieden durch keine dauerhafte gegenseitige Einsichtnahme. Auch der Brandüberschlag findet Berücksichtigung, die Unterschreitung beträgt mit Ausnahme der sogleich darzulegenden Situation nirgendwo weniger als fünf Meter. Schließlich bietet der Bebauungsplan auch genügend Flexibilität, um auch mit der Anordnung der Nutzungen noch im Genehmigungsverfahren reagieren zu können.

Das gilt auch für den Bereich zwischen der Hinterhausbebauung der Mansfelder Straße 58/59 und der geplanten Neubebauung entlang des Tuchrähmen, an der die Abstände weniger als drei Meter betragen. Die Hinterhäuser bilden vis-a-vis der Neubebauung eine Brandwand aus. Da sie erhalten bleiben und denkmalgerecht saniert werden sollen, ist auch zukünftig davon auszugehen, dass dort eine Brandwand vorhanden sein wird. Somit bestehen keine gegenseitigen Einsichtnahmemöglichkeiten zwischen der Bestands- und Neubebauung in diesem Bereich, sodass die Schutzzwecke des Sozialabstands und des Nachbarfriedens gewahrt bleiben.

Die ausreichende Belichtung und Besonnung sind ebenfalls gewährleistet: Die Bestandsbebauung der Hinterhäuser weist an der Fassade zur Neubebauung hin keine Fenster auf. Die Fassade der Neubebauung ist nach Südosten ausgerichtet, sodass hier von ausreichendem Lichteinfall ausgegangen werden kann. Davon geht ersichtlich auch das Besonnungsgutachten aus, wenn es ausführt, dass „die Bereiche der Gebäude untersucht [werden], an denen eine geringe oder zu niedrige Besonnungsdauer zu erwarten ist.“¹⁵ Die in Rede stehende Fassade wurde im Gutachten nicht weiter untersucht. Daher ist davon auszugehen, dass hier keine geringe oder zu niedrige Besonnung zu erwarten ist.

Schließlich sind auch die Anforderungen des Brandschutzes gewahrt: Eine erste überschlägige Untersuchung hat ergeben, dass die Bauteile der Neubebauung brandsicher ausgebildet werden können. Die Konkretisierung des Brandschutzkonzepts ist im Genehmigungsverfahren beizubringen, Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht ersichtlich. Zudem wird die Neubebauung die Hinterhäuser der Mansfelder Straße 58/59 um mehr als fünf Meter überragen, sodass auch kein Brandüberschlag über die Dachflächen zu erwarten ist. Daher ist die festgesetzte Verkürzung der Abstandsflächen auch an dieser Stelle abwägungsgerecht.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- 4.1 Die Errichtung von Anlagen nach der textlichen Festsetzung 2.5 ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Satz 1 gilt auch für oberirdische Stellplätze nach der textlichen Festsetzung 2.6 Satz 3.
- 4.2 Für das jeweils oberste Geschoss ist ein Zurückbleiben hinter der festgesetzten Baulinie entlang der Mansfelder Straße um bis zu 3,0 m zulässig.
- 4.3 Entlang der festgesetzten Baugrenze zwischen den Punkten a-b-c-d ist das Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und Dämmungen zum Zwecke der Energieeinsparung zulässig.
- 4.4 Die straßenseitig festgesetzten Baulinien gelten nicht für Gebäudedurchgänge sowie für Ein- und Ausfahrten.

Begründung:

Zu TF 4.1: Die Festsetzung steht in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 2.5 sowie 2.6. Bereits nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Dabei liegt der Umfang der auf solchen Flächen zugelassenen Bebauung aber im Ermessen der Bauaufsicht. Das Überschreiten der Baugrenzen durch die Nebenanlagen soll ausdrücklich als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Sofern oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, dürfen auch diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Durch die Einschränkung auf oberirdische Stellplätze ist zudem sichergestellt, dass die Tiefgarage lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Zu TF 4.2: Die festgesetzte Ausnahme von der straßenseitig festgesetzten Baulinie entlang der Mansfelder Straße für das jeweils oberste Geschoss ermöglicht die Ausbildung eines Staffelgeschosses bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m (§ 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO). Dadurch entsteht ein gewisses Maß an Flexibilität mit Blick auf die straßenseitige Fassadenlandschaft und Höhenausprägung. Eine straßenseitige Rückstaffelung im Bereich des obersten Geschosses verringert zudem die von der Außenwand des Gebäudes ausgehende Abstandsflächentiefe.

Zu TF 4.3: Die Baugrenze im östlichen Hof berücksichtigt den Wurzelbereich der Kastanie. Dieser soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden, sodass die Baugrenze den entsprechenden Abstand einhält. Da die Wohnungen entlang der Mansfelder Straße gesundheitsgefährdenden Lärmpegeln ausgesetzt sind, ist ein ruhig gelegener Außenwohnbereich auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes zu befürworten. Durch die oberirdische Lage der Balkone wird zudem nicht mehr der Wurzelbereich der Kastanie

¹⁵ Vgl. Besonnungsgutachten, S. 8.

beeinträchtigt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist daher gerechtfertigt und steht den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

Auch wenn die Neubauten entlang der Linie a-b-c-d dem Mindeststandard für Neubauten nach GEG entsprechen müssen, ist eine Weiterentwicklung z.B. der Dämmtechnologie in den nächsten Jahren denkbar. Sofern sich daraus signifikante Einsparungen im Energieverbrauch erzielen lassen, soll dem die festgesetzte Baugrenze nicht entgegenstehen. Die Überschreitung der Dämmung ist dann zulässig, wenn sie sich – ähnlich wie Balkone – nur auf den oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Teil des Gebäudes erstreckt und somit den Wurzelbereich der Kastanie unberührt lässt.

Zu TF 4.4: Das geplante Vorhaben sieht grundsätzlich eine geschlossene Bebauung entlang des Straßenrands des Tuchrähmen, der Packhofgasse und der Mansfelder Straße vor. Ausnahmen bilden jedoch drei historische Toreingänge in den Erdgeschossbereichen der Mansfelder Straße Nr. 58 bis 60, Durchgänge in die Innenhöfe vom Tuchrähmen aus sowie die zeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereiche im östlichen Tuchrähmen (vgl. Planzeichnung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie an der Mansfelder Straße. Die textliche Festsetzung 4.4 stellt sicher, dass in diesen Bereichen nicht bis zur festgesetzten Baulinie gebaut werden muss (§ 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO).

7.2.5. Begründung weiterer Festsetzungen, z. B. zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Flächen mit besonderem Nutzungszweck, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bis Nr. 10, Nr. 16, Nr. 22 ... BauGB)

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische Festsetzungen über die Ein- und Ausfahrtbereiche der Tiefgarage am Tuchrähmen bzw. der Anlieferung an der Mansfelder Straße. Wie bereits in Kap. 6.3 dargelegt, erfolgt die Erschließung für den motorisierten Verkehr über die Ankerstraße und den Tuchrähmen. Die Tiefgarageneinfahrt liegt im hinteren Bereich des Tuchrähmen, um die Belastung des historischen Pflasters im westlichen Bereich des Tuchrähmen zu verringern. Der Anlieferungsbereich der Ladenflächen ist ebenfalls mit einem Ein- und Ausfahrtbereich an der Mansfelder Straße zeichnerisch festgesetzt. In Verbindung mit der TF 4.4 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das zugrunde liegende Erschließungs- und Anlieferungskonzept geschaffen.

7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.3.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist eingerahmt von der Mansfelder Straße, der Ankerstraße und dem Robert-Franz-Ring. Der Tuchrähmen und die Packhofgasse verlaufen durch das Plangebiet. Der Tuchrähmen ist im Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Im Interesse einer gesicherten Erschließung wird der Tuchrähmen mit seinen notwendigen, baulich zu erweiternden Anschlussflächen an die Ankerstraße in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einbezogen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies gilt ebenso für die Packhofgasse, die im Bebauungsplan Nr. 13, Baugebiet „Spitze“ Teil 2, Mansfelder Straße / Ankerstraße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt, in der Realität jedoch für den PKW-Verkehr befahrbar ist (vgl. Kap. 6.3). Verkehrsbeschränkungen können bei Bedarf durch eine Beschilderung nach der StVO erfolgen. Auch Teilflächen der Ankerstraße und der Mansfelder Straße werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP aufgenommen.

Die PKW-Erschließung erfolgt über die Ankerstraße und den Tuchrähmen in die Tiefgarage. Die verkehrstechnische Untersuchung schlägt vor, dass eine Zufahrt von PKW über die Packhofgasse zum Tuchrähmen durch das der Erschließungsplanung zugrunde liegende Beschilderungskonzept ausgeschlossen wird. Die Ausfahrt der PKW erfolgt ebenfalls über den Tuchrähmen und die Ankerstraße bzw. die Packhofgasse. Der Bebauungsplan setzt zum Schutz des gepflasterten Abschnitts des Tuchrähmen die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage in einem asphaltierten Bereich der Straße fest. Die Breite ist dabei so bemessen, dass noch ein

ausreichender Spielraum für die spätere Umsetzung verbleibt. Lieferfahrzeuge fahren über die Mansfelder Straße am östlichsten Ende der geplanten Neubebauung in den Anlieferbereich ein. Die Festsetzung der Zu- und Abfahrt an der östlichen Grenze des VEP ist erforderlich, um einerseits eine Beeinträchtigung der Haltestelle zu vermeiden und andererseits den Bereich zu fassen, der auch bislang schon als Zu- und Abfahrt des Parkplatzes dient. Auch hier wurde die Breite der Zufahrt mit einem Spielraum versehen, um spätere Planänderungen aufgrund minimaler Verlagerungen zu vermeiden. Die Ein- und Ausfahrt von Lieferfahrzeugen über den Tuchrähmen wird durch eine entsprechende Beschilderung ausgeschlossen und ist im Übrigen aufgrund der geplanten Grundrisse der Ladeneinheiten und der Tiefgarage nicht möglich.

Weitere Informationen zur geplanten Erschließung ergeben sich aus Kap. 6.3.

7.3.2. Innere Erschließung

Mit der Bebauung entstehen zwei Höfe: der westliche Hof wird durch die Hinterhäuser der Mansfelder Straße 58/59 geprägt. Er soll u.a. einen Spielplatz für die geplante Wohnnutzung bereithalten. Die Randbereiche der Hoffläche werden teilweise mit Sträuchern begrünt, im Übrigen soll er durch ein mit Fugen versehenes Pflaster gestaltet werden. Ein kleiner Versprung leitet über zum östlichen Hof, der von der Kastanie geprägt wird. Um den Stamm herum werden ein Freibeet erhalten sowie Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Auch hier ist eine Pflasterung analog jener im westlichen Hof vorgesehen, um ein einheitliches, identitätsstiftendes städtebauliches Gesamtbild herzustellen.

7.3.3. Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden PKW-Verkehr sollen aufgrund der Innenstadtlage und der sehr guten ÖPNV-Anbindung über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßenbahnhaltstelle „Ankerstraße“ einen geringen Stellenwert einnehmen. Die Stellplatzflächen werden möglichst unterirdisch angeordnet. Oberirdisch sind Kfz-Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig (vgl. Festsetzung Nr. 2.5) bzw. innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

Der sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) ergebende Bedarf besteht im Bereich des Neubaus je nach Wohnungsschlüssel bei ca. 70 Stellplätzen. Für die Bestandsgebäude Mansfelder Straße 58/59 sowie Packhofgasse 1 ergibt sich in Folge der Planung kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. In der Tiefgarage stehen neben Stellplätzen für Bewohner und Beschäftigte des geplanten Wohn- und Geschäftsquartiers auch Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kund*innen des Lebensmitteldiscounters zur Verfügung. Die Tiefgarage wird nach aktuellem Planungsstand ca. 69 PKW-Stellplätze aufweisen. Damit kann der ermittelte Bedarf an Stellplätzen in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) nachzuweisenden Stellplätze für die geplanten Nutzungen sollen nach Abstimmung mit der Stadt teilweise abgelöst werden. In diesem Zusammenhang sind die besonderen örtlichen Verhältnisse (Innenstadtlage, ÖPNV-Anbindung) zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 2, 5 und 8 Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale)). Die Fahrradstellplätze können oberirdisch auf den Hofflächen oder in entsprechenden Räumen abgebildet werden. Derzeit ist ein Fahrradabstellraum zentral neben der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen, der über die Mansfelder Straße und den Innenhof sowie über den Tuchrähmen zu erreichen ist. Dieser soll auch Stellplätze für Lastenräder und E-Bikes inklusive Ladestation enthalten (s. Kapitel 6.3).

Insbesondere die Anzahl der PKW- und Fahrradstellplätze wird im Genehmigungsverfahren festgelegt.

7.3.4. ÖPNV

In der Mansfelder Straße befindet sich unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich die Straßenbahnhaltstelle „Ankerstraße“. Hier verkehren zahlreiche Straßenbahnlinien auf der Strecke zwischen Altstadt und Neustadt: Linie 2, 5, 9 (Wochenende + Feiertage), 10, 16. Je Richtung erfolgen die Abfahrten in Abständen von höchstens fünf Minuten. Die ÖPNV-Anbindung kann somit als sehr gut bezeichnet werden.

7.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 5.1 Dachflächen bis zu einer Neigung von 5° sind gemäß FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 im Sinne einer Biodiversitätsfläche zu begrünen. Es ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm auszubilden. Ein Anteil von mindestens 50 % der Dachbegrünung ist mit einer Substrathöhe von mindestens 30 cm anzulegen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 5.2 Belichtungsflächen, Balkone und Terrassen sowie Flächen für technische Einrichtungen müssen nicht begrünt werden.
- 5.3 Nach der textlichen Festsetzung 5.1 begrünte Dächer müssen zum Zwecke der Rückhaltung von Niederschlagswasser eine Drosselmenge von mindestens 1,0 l/s nachweisen.
- 5.4 Auf nicht durch bauliche Anlagen über- oder unterbauten Flächen darf ein Abflussbeiwert c_m von 0,6 nicht überschritten werden. In der mit dem Buchstaben „A“ bezeichneten Fläche (Bereich der Kronentraufe der Kastanie (Wurzelaum)) darf ein Abflussbeiwert c_m von 0,5 nicht überschritten werden.
- 5.5 Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist bei Abgang durch einen standortheimischen Laubbaum mit der Mindestqualität Solitärbaum, 5x verpflanzt, 25-30 cm Stammumfang zu ersetzen.

Zu 5.1 und 5.2: Eines der Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ besteht in der Aufwertung der ökologischen Qualität im Quartier (vgl. Kap. 1). Die Festsetzungen sichern die Errichtung eines Großteils dieser begrünten Flächen mit einer Dachbegrünung auf ca. 620 m². Diese wird mindestens zur Hälfte als intensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratschicht von 30 cm erfolgen. Die Ausprägung als Biodiversitätsdach sieht eine ökologisch wertvolle, artenreiche Sedum/Kraut/Gehölz-Vegetation, mit an diesem Standort trockenheitsresistenten Pflanzen vor. Diese Aufbaustärke ist für die Anlage von ökologisch besonders wertvollen Dächern für Insekten und Kleintieren optimal. Höhere Aufbaustärken könnten eine Vergrasung und Verbuschung hervorrufen und die gewünschten Blumenwiesen verdrängen. Totholzbereiche und Kiesinseln ergänzen den ökologischen Wert dieser Dachform um Nistplätze, Brutmöglichkeiten und Rückzugsorte. Diese Dachform leistet einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung einer städtischen Biodiversität.

Weitere Informationen zum geplanten Freiraum- und Grünordnungskonzept, der beinhalteten Abwägung und den erforderlichen Maßnahmen der Grünordnung sind den Kap. 5.5, Kap. 6.2, Kap. 10.3 und Teil B, Kap. 2.3.1 zu entnehmen.

Zu 5.3: Gemäß des Entwässerungskonzepts soll das Niederschlagswasser in einem unterirdischen Becken gesammelt und gedrosselt in die Kanalisation abgeführt werden. Nach den Vorgaben des Kanalnetzbetreibers ergibt sich eine maximale Einleitmenge von 17 l/s, was einem notwendigen Rückhaltevolumen des Sammelbeckens von 147,3 m³ entspricht. Um die Entwässerung des Quartiers resilienter zu gestalten und insbesondere Schäden durch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen vorzubeugen, sollen die Gründächer zugleich eine Retentionsfunktion erfüllen. Daher wird festgesetzt, dass die begrünten Dächer eine Drosselmenge von mindestens 1,0 l/s nachweisen müssen. Die notwendige Drosselmenge kann auf unterschiedliche Weise – z.B. über eine entsprechende Mächtigkeit der Substratschicht oder durch den Unterbau der Dachbegrünung mit Retentionsboxen – erreicht werden. Somit wird zugleich das notwendige Volumen des Rückhaltebeckens reduziert.

Die Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird deshalb nicht festgesetzt, um entsprechende Spielräume zu belassen. Je nach dem exakten Anteil der Dachbegrünung verändert sich das notwendigerweise vorzuhaltende Rückhaltevolumen. Die notwendigen Nachweise über die genaue Dimensionierung sind im Genehmigungsverfahren zu führen. Das beinhaltet auch eine mögliche Vergrößerung des Rückhaltevolumens, falls z.B. durch eine Änderung des Vorhabens die begrünte Dachfläche zurückgeht.

Zu 5.4: Wie in Kapitel 7.3.2 erläutert, sollen die Hoffflächen größtenteils mit einem Fugenpflaster gestaltet werden. Bei Niederschlägen ist dennoch eine ausreichende Versickerung zu ermöglichen.

Der im Entwässerungskonzept angesetzte Abflussbeiwert von 0,6 soll dabei das herzustellende Mindestmaß definieren. Auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag empfiehlt, eine Verringerung des Abflussbeiwerts von Bodenbelägen zu regeln. Der Abflussbeiwert kann über unterschiedliche Bodenbeläge, z.B. durch Rasengittersteine, großfugiges Pflaster oder eine grobe Schotterung, erreicht werden – die genaue Form setzt der Bebauungsplan nicht fest. Der Festsetzung steht auch nicht eine partiell stärkere Verdichtung entgegen, wenn diese über andere Flächen ausgeglichen wird. Der festgesetzte Abflussbeiwert ist für die bezeichneten Flächen insgesamt einzuhalten.

Eine gesonderte Regelung wird für den Bereich der Kronentraufe der Kastanie getroffen. Die Abteilung Stadtentwicklung und Freiraumplanung hat darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich der Abflussbeiwert cm von 0,5 nicht überschritten werden dürfe, um eine ausreichende Wasserversorgung der Kastanie zu sichern. Ergänzend soll auch gesammeltes Niederschlagswasser zur Bewässerung der Kastanie zum Einsatz kommen. Auch aus der ortsbildprägenden Wirkung der Kastanie und aufgrund des angestrebten Erhalts ist eine gesonderte Festsetzung für diesen Bereich gerechtfertigt.

Zu 5.5: Die Kastanie soll als ein das Ortsbild prägender Solitärbaum erhalten bleiben. Sofern der Baum in Zukunft abgängig sein sollte, ist die Ersatzpflanzung eines einheimischen Laubbaums mit der genannten Mindestpflanzqualität vorzunehmen. Zu einem vorhergehenden Entwurf wurden z.B. folgende Baumarten als standortgerecht eingestuft:

- Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*),
- Säulenule (*Ulmus hollandica columella*),
- Säulen-Gleditschie (*Gleditsia triacanthos Skyline*),
- Zürgelbaum (*Celtis australis*).

Es handelt sich dabei lediglich um eine beispielhafte Aufzählung ohne Bindungswirkung. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die geplante Baumpflanzung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

7.5. Ver- und Entsorgung; Abfallentsorgung

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung. Die notwendigen Anschlüsse sind durch die Vorhabenträgerin zu beantragen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der Neubau am Tuchrähmen enthält einen Müllraum, der über einen straßenseitigen Zugang erreichbar ist. Der Müllraum kann vom Parkplatz Ankerstraße angedient werden. Die Müllentsorgung der Ladenflächen erfolgt unabhängig von der allgemeinen Müllentsorgung über den Bereich der Anlieferung an der Mansfelder Straße.

7.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese hat entsprechend der räumlichen Gegebenheiten und geplanten Nutzungen den Verkehrs- und Gewerbelärm, der vom Vorhaben ausgeht und auf selbiges einwirkt, untersucht. Aufgrund der zulässigen Nutzungen orientiert sich die Untersuchung bei der Anwendung der TA Lärm an einem Urbanen Gebiet. Da auch in einem Urbanen Gebiet die zulässigen Gewerbebetriebe und sonstigen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen und der Verfasser der TA Lärm unter diesen Umständen den Lärmpegel von 63 dB(A) als für das Wohnen hinnehmbar eingestuft hat, ist das sachgerecht. Für den Nachtzeitraum (22:00-06:00 Uhr) wird ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) angesetzt. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält noch keine Orientierungswerte für das Urbane Gebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für die für das Vorhaben maßgeblichen Orientierungswerte ebenfalls mit 63 dB(A) bzw. 45 dB(A) angesetzt.

Verkehrslärm

Der Verkehrslärmermittlung liegt der Prognosezustand für das Jahr 2030 zugrunde. Demnach werden im Bereich der Mansfelder Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, z.T. sogar über die Schwelle der Gesundheitsgefährdung hinaus (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 66 f.). Aufgrund des historischen Erscheinungsbilds und der z.T. denkmalgeschützten Bebauung scheidet allerdings eine Lärmschutzwand als aktive Maßnahme aus.

Sie würde sich nicht nur negativ auf das Stadtbild, sondern auch auf die geplante Erschließung auswirken. Daher ist der Lärmbelastung über passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen (s.u.).

Vom Vorhaben gehen keine negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf die Nachbarschaft aus. Hierzu wurde durch ein Sachverständigenbüro eine Bewertung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durchgeführt.¹⁶ In diesem wurden drei Szenarien untersucht: Die prognostizierten Fahrbewegungen der aktuell vorhandenen Nutzung (Parkplatz), der aktuell planungsrechtlich zulässigen Nutzung (besonderes Wohngebiet) sowie der geplanten Nutzung (Wohn- und Geschäftsquartier). Zur Ermittlung der beiden letztgenannten Verkehrsaufkommen wurden die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ als Grundlage herangezogen. Bei der Prognose des planungsrechtlich zulässigen Verkehrsaufkommens wurde ein Anteil von 85% Wohnen und 15% Gewerbe/sonstige Nutzungen angenommen. Die Werte beruhen auf Erfahrungen, ab wann von einer vorwiegenden Wohnnutzung auszugehen ist.¹⁷ Im Sinne einer worst case-Betrachtung wurde von einer vollständigen Nutzung der 15% Geschossfläche für Gewerbe ausgegangen, da hier die meisten Fahrzeugbewegungen induziert werden. Weiterhin wurde entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans eine durchschnittliche GFZ von 2,5 angenommen, als Flächenbezug wurden die im vorliegenden Bebauungsplan als „Quartier 2“ und „Quartier 3“ bezeichneten Gebiete genommen. Somit ist eine zulässige Geschossfläche von ca. 10.411 m² zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ergeben sich für das Verkehrsaufkommen in der Bestandssituation 111 Fahrten/Tag, für die planungsrechtlich zulässige Situation 1.021 Fahrten/Tag und für den Planfall 700 Fahrten/Tag. Setzt man für den Planfall nicht die Geschossfläche, sondern die tatsächlich geplanten und vorhandenen Stellplätze an, reduzieren sich die prognostizierten Fahrzeugbewegungen sogar auf 546 Fahrten pro Werktag.¹⁸

Die Grundlage für die Abwägung im Bebauungsplan kann nur der bisherige planungsrechtlich zulässige Zustand sein, da die Anwohner jederzeit mit einer Realisierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans rechnen müssen. Es ist offensichtlich, dass durch eine Reduzierung der erwarteten Fahrzeugbewegungen pro Tag im Vergleich zur planungsrechtlich zulässigen Situation keine nachteiligen Lärmwirkungen auf die Nachbarschaft ausgehen.

Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm wird eine erheblich störende Einwirkung von außerhalb des Plangebiets gelegenen Nutzungen ausgeschlossen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13.2, der durch den vorliegenden Bebauungsplan in Teilen überplant wird, setzt als zulässige Art der Nutzung ein besonderes Wohngebiet bzw. westlich der Ankerstraße ein Kerngebiet fest. Südlich der Mansfelder Straße befindet sich ein unbepannter Innenbereich nach § 34 BauGB, der sich als faktisches Kerngebiet klassifizieren lässt und keine typischerweise erheblich störenden Gewerbebetriebe beherbergt. Um etwaigen Bedenken gegenüber diesem Vorgehen zu begegnen, soll aber im Sinne der Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB(A) erreicht werden. In diesen Fällen geht die TA Lärm selbst bei einer ermittelten Überschreitung des Immissionsrichtwerts regelmäßig davon aus, dass die Anlage keinen relevanten Immissionsbeitrag zur Lärmbelastung leistet. Dem wird der Bebauungsplan an den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Immissionsorten gerecht (s. Tabelle 19 der schalltechnischen Untersuchung, S. 44).

Für die im Quartier zugelassenen Nutzungen selbst ist zu berücksichtigen, dass das Quartier vorwiegend dem Wohnen dient und nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen aufnehmen darf. Im Sinne einer Maximalbetrachtung bzw. eines Worst-Case-Ansatzes untersucht die schalltechnische Untersuchung die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 799 m² Verkaufsfläche, wie ihn der Bebauungsplan zulässt. Nach Aussagen des Gutachters handelt es sich dabei um die lärmtechnisch ungünstigste, d.h. am meisten emittierende Nutzungsart. Daher sind auch die anderen zulässigen gewerblichen Nutzungen konkludent untersucht und bedürfen keiner weiteren Betrachtung. Dafür spricht auch, dass mit vier Anlieferungen tagsüber (davon 3 in den Tagesrandzeiten)

¹⁶ Vgl. zum Folgenden IBH GmbH Ingenieurdienstleistungen (Hrsg.): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen / Mansfelder Straße“ in Halle (Saale) – Bewertung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, Stand 08.07.2023.

¹⁷ S. für eine Annäherung OVG Koblenz, Urt. v. 28.7.2011 – 1 A 10058/11, NVwZ-RR 2011, 968 (970)

¹⁸ Vgl. IBH GmbH Ingenieurdienstleistungen (Hrsg.): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen / Mansfelder Straße“ in Halle (Saale) – Bewertung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, S. 6.

und einer Nachtanlieferung bei der Ermittlung der Emissionen durch die Anlieferung ein Maximalansatz gewählt wurde. Weiterhin sind alle anderen relevanten Emissionsquellen, wie z.B. die Überfahrt von Regenrinnen, die Betriebsgeräusche der Rolll Tore, luft- und klimatechnische Aggregate etc. in der Untersuchung berücksichtigt worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Gebiets deutlich unterschritten werden. Nachts kommt es an insgesamt drei der sechs Immissionsorte zu Überschreitungen, sodass von einer Anlieferung im Nachtzeitraum der TA Lärm abgesehen werden soll. Eine entsprechende Auflage kann im Baugenehmigungsverfahren angeordnet werden – Regelungen zur Betriebszeitenbeschränkung lassen sich hingegen nicht im Bebauungsplan festsetzen.¹⁹ Eine kurzzeitige Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch Geräuschspitzen von mehr als 30 dB(A) tags bzw. 20 dB(A) nachts treten nicht auf.

Insgesamt bestehen Konflikte mit dem ermittelten, einwirkenden Verkehrslärm. Konflikte mit dem Gewerbelärm treten bei einem Ausschluss der Anlieferung zu Nachtzeiten der TA Lärm nicht auf. Auf dieser Basis stellt der Bebauungsplan in einer Nebenzeichnung Lärmpegelbereiche dar, die sich an der freien Schallausbreitung im Geltungsbereich des Plans (nachts) orientieren. Ergänzend werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ und auch in der Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße auszubilden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden den in der Nebenzeichnung 1 dargestellten Lärmpegelbereichen wie folgt zugeordnet:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

6.2 Von der Einhaltung der Festsetzung nach der textlichen Festsetzung 6.1 kann ausnahmsweise eine Abweichung gestattet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung können dann nach Maßgabe der DIN 4109-2:2018-01 verringert werden.

6.3 Für Wohn- und Übernachtungsräume mit notwendigen Fenstern, vor denen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) zu rechnen ist, sind schallgedämmte Lüfter einzurichten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

¹⁹ Vgl. OVG Münster, Urt. v. 21.12.2010 – 2 D 64/08.NE; VGH Mannheim, Urt. v. 2.8.2012 – 5 S 1444/10.

6.4 Abweichungen von den textlichen Festsetzungen 6.1 bis 6.3 können ausnahmsweise aus Gründen des Denkmalschutzes zugelassen werden.

Begründung:

Zu 6.1: Im Plangebiet und hier insbesondere im Bereich der Mansfelder Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 Schallschutz im Städtebau überschritten. Die Lärmemissionen gehen vor allem vom Schienenlärm der Straßenbahn in der Mansfelder Straße aus. Die Lärmimmissionen im Bereich der Mansfelder Straße überschreiten teilweise die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) (BVerwG, Urt. v. 13.05.2009 – 9 A 72/07, NVwZ 2009, 1498 [1504]). Es besteht insoweit die Notwendigkeit Festsetzungen zu treffen, die die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleisten.

Effiziente aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand, sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt. Daher werden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes ergriffen, hier in Form von Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß (R_{w,ges}) der Außenbauteile. Die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren bzw. Verwaltungsverfahren gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und 2, nachzuweisen.

Alternativ könnte im Bereich des Neubaus eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen nach Norden hin, weg vom Emissionsort der Mansfelder Straße erfolgen. Es entspricht jedoch den städtebaulichen Zielen der Stadt Halle (Saale) (vgl. u.a. Erhaltungssatzung Nr. 7 – Bereich 4 östliche Mansfelder Straße, aber auch die städtebauliche Bestandssituation an der Mansfelder Straße), eine sichtbare Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe zur Mansfelder Straße entstehen zu lassen. Die Bevorzugung einer Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur Mansfelder Straße ist somit städtebaulich begründet (vgl. ferner Kap. 10.1). Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Nebenzeichnung basiert auf einer freien Schallausbreitung ohne Bebauung, nachts, da hier die höchsten Anforderungen zu erwarten sind.

Zu 6.2: Die Berechnung der Lärmpegelbereiche tagsüber und nachts ist eine Worst-Case-Betrachtung, denn es wird eine freie Schallausbreitung ohne Bebauung dargestellt. Durch die Schließung der Blockrandbebauung entlang der Mansfelder Straße zwischen Haus Nr. 60 und Nr. 66 wird eine abschirmende Wirkung entstehen, die die Hofbebauung zum Tuchrähmen hin teilweise vor dem Straßen- und Schienenverkehrslärm der Mansfelder Straße schützen wird. Dies geht aus den Abbildungen zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Immissionsschutzgutachten auf S. 75-80 hervor. Dementsprechend verringern sich die Lärmschutzanforderungen. Das Ausmaß der zulässigen Verringerung ist vom Bauherrn nach Maßgabe der Anforderungen der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zu 6.3: Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Außenluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen der Fenster. In der VDI 2719 | 1987-08 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen heißt es dazu: „Da Fenster in Spaltlüftungsstellung nur ein bewertetes Schalldämm-Maß RW von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem A-bewerteten Außengeräuschpegel L_m ≤ 50 dB für schutzbedürftige Räume zu verwenden. [...] Für Räume, in denen aufgrund ihrer Nutzung (z.B. Schlafräume) eine Stoßlüftung nicht möglich ist, ist eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig“. Die Festsetzung Nr. 6.3 stellt sicher, dass bei der Errichtung von Wohnungen die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern bzw. gleichwertigen Maßnahmen berücksichtigt werden.

Zu 6.4: Im Bereich des Altbaubestands der Mansfelder Straße 58-60 und Packhofgasse 1 könnten Maßnahmen des passiven Schallschutzes entsprechend den Absätzen 1 und 2 oder Maßnahmen zur Herstellung angemessener Belüftung nach der textlichen Festsetzung 6.3 negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Bausubstanz haben. Daher ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sind. Es gelten darüber hinaus die Regelungen zur Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude oder Gebäudeteile in der Baugenehmigung.

7.7. Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7 Festsetzungen zum Schutz vor Schäden durch Hochwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7. Zum Schutz vor Schäden durch Hochwasserereignisse sind Zufahrten zu Tiefgaragen mit einer mobilen Hochwasserschutzwand mit einer Höhe von mindestens 0,60 m über der Oberkante der an die jeweilige Zufahrt angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.

Begründung: Das Straßenniveau des Tuchrähmen bewegt sich oberhalb des ermittelten Pegelstands für ein Hochwasserereignis HQ₁₀₀ (vgl. Kap. 6.1). Für Extremhochwasserereignisse von HQ₂₀₀/HQ_{Extrem} ist jedoch mit anstehenden Pegeln zu rechnen. Daher ist in diesen Fällen zu verhindern, dass über die Einfahrt der Tiefgarage Wasser in selbige gelangen kann. Die mobile Hochwasserschutzwand ist mit 0,60 m Höhe ausreichend dimensioniert, um vor den laut Hochwassergefahrenkarte zu erwartenden Pegelständen im Tuchrähmen von 0-0,5 m zu schützen.

7.8. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet ist Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals „Innenstadt“ der Stadt Halle (Saale) und befindet sich im Denkmalsbereich „Kloastorvorstadt“ (Erfassungsnummer 094 14348 000 000 000 000 gemäß Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende Baudenkmale:

- Gasthof „Grüne Tanne“, Mansfelder Straße 58 (Erfassungsnummer 094 04849 000 000 000 000 gemäß Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt),
- Gasthof, Mansfelder Straße 59 (Erfassungsnummer 094 04850 000 000 000 000 000 gemäß Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt).

Die Erfassungsnummern beziehen sich auf das Denkmalverzeichnis, das im Rahmen der Landtags-Drucksache 6/9305 vom 19.03.2015 veröffentlicht worden ist.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb des gemäß Verordnung vom 15.9.2006 festgesetzten Überschwemmungsgebiets „an der Saale im Stadtgebiet Halle“. Die Grenze des Überschwemmungsgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

8. Flächenbilanz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ beinhaltet folgende Flächen:

Tabelle 2: Flächenbilanz (Eigene Darstellung)

Fläche	Größe in m ²
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans	7.065
Baugebiet „Wohn- und Geschäftsquartier“	4.583
Teilbaugebiet Quartier 1	1.691
Teilbaugebiet Quartier 2	2.796,5
Teilbaugebiet Quartier 3	95,5
Straßenverkehrsfläche	2.482

9. Planverwirklichung/Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Das Gesamtvorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung beschrieben. Die Einzelheiten des zu realisierenden Vorhabens, darunter insbesondere die Konkretisierung der Nutzung in den einzelnen Gebäuden, werden durch Antragstellung im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Nach aktuellem Planungsstand ist eine überwiegende Wohnnutzung in den Obergeschossen des Neubaus vorgesehen.

Mit der Vorhabenträgerin wurde ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen. Danach übernimmt die Vorhabenträgerin alle mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten. Die

Übernahme weiterer anfallender Kosten, die im Zusammenhang mit der Vorhabenkonkretisierung stehen, wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet weiterhin Regelungen zu den folgenden Themen:

- Durchführungsverpflichtung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, die für das Vorhaben abschnittsweise angemessene Fristen zur Einreichung genehmigungsfähiger Unterlagen, zum Baubeginn und zur Baufertigstellung und gesonderte Regelungen zur Durchführung der Erschließung beinhaltet,
- Definition der Erschließungsumfangs,
- Kostentragung,
- Übernahme der Erschließungsanlagen,
- Beschränkung der Zulässigkeit der Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben auf das Erdgeschoss,
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen während der Bauzeit,
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung,
- Beteiligung an der Errichtung des Spielplatzes im Salinepark,
- Ausschreibung und Bauleitung,
- Baudurchführung, Haftung und Verkehrssicherung,
- Gewährleistung und Abnahme,
- Schlussvermessung, Bestandspläne,
- Sicherheitsleistungen,
- Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge,
- Haftungsausschluss zugunsten der Stadt Halle (Saale),
- Wirksamwerden des Vertrags.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 12 BauGB)

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 entsteht zwischen Tuchrähmen, Packhofgasse und Mansfelder Straße ein Wohn- und Geschäftsquartier mit integrierten Ladenflächen.

Die zentralen Auswirkungen der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen: Das geplante Vorhaben sieht eine Bebauung der als Parkplatz genutzten unbebauten Teilbereiche des Quartiers vor. Die **denkmalgeschützten Gebäude** bzw. Gebäudeteile der Mansfelder Straße 58-60 und der Packhofgasse 1 werden saniert und dauerhaft erhalten. Nicht erhalten werden die neuzeitlichen Schuppen und Garagen der Mansfelder Straße Nr. 58 und 59 sowie der Packhofgasse 1. Die vorhandene **Kastanie** wird erhalten und in die Innenhöfe integriert. Die **Anlieferung** der Ladenflächen erfolgt über die Mansfelder Straße. Weitere Informationen zur Bestandssituation in Gegenüberstellung zum geplanten Vorhaben ist den Kap. 5 Städtebauliche Bestandssituation und Kap. 6 Planungskonzept/ Vorhabenbeschreibung zu entnehmen.

Im Folgenden werden die zentralen Auswirkungen der Planung und die enthaltene Abwägung dargestellt. Dabei wird die Reihenfolge der Aufzählung der wichtigsten öffentlichen und privaten Belange in § 1 Abs. 6 BauGB verwendet.

10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan ermöglicht Wohnungsbau am Rande der Altstadt. Die innerstädtische Lage der Wohnungen und die unmittelbare Nähe zur stark frequentierten Straßenbahnhaltestelle „Ankerstraße“ gestatten kurze Wege zu allen sozialen und kulturellen Einrichtungen und zu den Ämtern der Stadt. Damit werden anerkannte Ziele der Stadtentwicklung verfolgt.

Im festgesetzten Wohn- und Geschäftsquartier können neben Wohnungen, Büros und dem geplanten Lebensmitteldiscounter auch kleinere Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Die Stadt Halle (Saale) erhält somit Flächen für kleine Gewerbebetriebe und Büros.

Belange des Immissionsschutzes / Gesunde Wohnverhältnisse

Vorbemerkung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Demnach ist den Belangen des Immissionsschutzes bei der Bauleitplanung angemessen Rechnung zu tragen. Die Zielvorstellungen für die Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung sind in

der DIN 18005-1:2023-07 Schallschutz im Städtebau enthalten. Das Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2023-07 enthält schalltechnische Orientierungswerte. Die Einhaltung dieser Orientierungswerte ist bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen, d.h. insbesondere von Wohnnutzung, anzustreben. Die DIN 18005-1:2023-07 bezieht sich auf Schallimmissionen durch Verkehrs-, Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Industrie- und Gewerbelärmimmissionen sind darüber hinaus unter Anwendung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen.

Vorliegend wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Baugebiet eigener Art („Wohn- und Geschäftsquartier“) aufgestellt. Mit Blick auf die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Regelwerke ist eine Einzelfallbetrachtung nötig. Das geplante Baugebiet weist ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit einem nicht gleichgewichtigen Mischungsverhältnis auf. Es steht seiner Art nach dem Urbanen Gebiet am nächsten, weswegen bei der Anwendung der TA Lärm die entsprechenden Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts verwendet werden. Die DIN 18005-1:2023-07 weist für Urbane Gebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts für Verkehrs- bzw. 45 dB(A) nachts für anlagenbezogenen Lärm auf.

DIN 18005-1:2023-07 Schallschutz im Städtebau

Das Immissionsschutzgutachten ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Verkehrslärmbelastung an der Mansfelder Straße sehr hoch ist. Es liegen Werte von über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts vor, womit die Schwelle der Gesundheitsgefahr überschritten wird²⁰. Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB dazu angehalten, die Belange des Immissionsschutzes im Zuge der Planung zu berücksichtigen und die ermittelten Konflikte planerisch zu lösen (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung).

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes sind nicht möglich, da die Errichtung von Lärmschutzwänden in diesem innerstädtischen Gebiet städtebaulich nicht erwünscht ist. Zudem würde die Zugänglichkeit des Quartiers stark eingeschränkt (vgl. schalltechnische Untersuchung, S. 13, 20f.). Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind hingegen geeignet, um die Nutzungen innerhalb des Plangebiets vor den schädlichen Umweltauswirkungen durch Verkehrslärm zu schützen. Aus städtebaulichen Gründen abgelehnt wird die Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume auf die lärmabgewandte Nordseite der Straßenrandbebauung in der Mansfelder Straße. Eine sichtbare Orientierung von Wohnraum zur Mansfelder Straße liegt im städtischen Interesse. In der Erhaltungssatzung Nr. 7 – Bereich 4 östliche Mansfelder Straße wird das Problemfeld der „*Beeinträchtigung mit Verkehrslärm*“²¹ bereits thematisiert. Gleichzeitig wird als Erhaltungsziel festgestellt: „*Besonders durch die Mischung von gewerblicher Nutzung der Erdgeschosse (seltener der Obergeschosse) und Wohnen in den darüber liegenden Etagen unterscheiden sich die genannten Straßenzüge von den angrenzenden Quartieren.*“²² Demnach soll die historische Mischung von Gewerbe und Wohnen an der Mansfelder Straße beibehalten bzw. auch bei Neubauvorhaben geschaffen werden.

Als geeignet angesehen werden technische Maßnahmen des passiven Immissionsschutzes durch die Herstellung von Außenbauteilen mit bestimmten Schalldämmmaßen nach der DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und 2 in Verbindung mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.3 und Nebenzeichnung 1 auf der Planurkunde). Auf diese Weise kann in den lärmbelasteten Bereichen eine urbane Mischung von Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden.

TA Lärm

Im Baugebiet „Wohn- und Geschäftsquartier“ sind nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan mehrere Ladenflächen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 1.205 m² geplant. Die Anlieferung ist über die Mansfelder Straße vorgesehen. In diesem Bereich spielt daher die Frage der gewerblichen Lärmbelastung durch die geplante LKW-Anlieferung eine Rolle. Das Immissionsschutzgutachten kam hier zum Ergebnis, dass sich die Lärmbelastung im Rahmen der Anforderungen der TA-Lärm hält. Die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 TA Lärm „nach Innen“ von 63 dB(A) (entspricht urbanen Gebieten) und „nach Außen“ von 55 dB(A) (entspricht allgemeinen Wohngebieten) werden bei einer LKW-Anlieferung an den ermittelten Immissionspunkten tagsüber deutlich unterschritten. Die Einzelereignisbetrachtung fällt bei einer Anlieferung zur Tagzeit positiv aus. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Innen und Außen bleibt hier unter der nach TA Lärm zulässigen Schwelle von + 30 dB(A) (vgl. TA Lärm Nr. 6.1). Eine Anlieferung zur Nachtzeit lässt sich dagegen nicht mit den Anforderungen der TA Lärm vereinbaren, da die Geräuschspitzen das zulässige Maß überschreiten.

²⁰ BVerwG, Urt. v. 13.05.2009 – 9 A 72/07, NVwZ 2009, 1504

²¹ Erhaltungssatzung Nr. 7 – Bereich 4, östliche Mansfelder Straße, Begründung, S. 2.

²² Ebd., S. 1.

Das geplante Vorhaben erfüllt demzufolge die Anforderungen der TA Lärm, sofern eine Anlieferung über die Mansfelder Straße und ausschließlich tagsüber, d.h. zwischen 6 und 22 Uhr erfolgt. Eine entsprechende Sicherung wird über eine Auflage im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Im Übrigen sind die Belange des Immissionsschutzes gewahrt. Im Bereich der Mansfelder Straße ist kein substanzieller Mehrverkehr und es sind keine nennenswerten Gewerbelärmemissionen zu erwarten (vgl. Kap. 6.3).

Familienverträglichkeit

Für das ursprünglich avisierte Vorhaben wurde eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Aus Sicht der Familienverträglichkeit sprach nichts gegen die Entwicklung eines gemischten Quartiers an diesem Standort. Die bauliche Entwicklung eines Wohn- und Geschäftsquartiers mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters führt zu verstärkten Problemlagen (höhere Bebauungsdichte, Versiegelung, Verkehrserzeugung, Verlust von Bestandsgrün), so dass besonderer Wert darauf gelegt werden muss, familienfreundliche, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse, die stadtklimatisch wirksame Durchgrünung des Gebietes und Begrünung der Gebäude und Tiefgaragen durch die Bauleitplanung sicherzustellen. Die geplanten Spielflächen für Kinder zwischen 0-6 Jahren in den Hofbereichen und die finanzielle Beteiligung an dem nahegelegenen geplanten öffentlichen Spielplatz Salinepark, zu der sich die Vorhabenträgerin bereit erklärt, werden ausdrücklich begrüßt. Die Beteiligung am Spielplatz im Salinepark selbst sowie deren Höhe werden im Durchführungsvertrag fixiert.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zählt auch die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum. Das wohnungspolitische Konzept 2018 der Stadt Halle (Saale) formuliert als Zielstellung, dass bei der Schaffung von mehr als 20 WE durch ein Projekt ein angemessener Anteil an Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten gesichert wird. Für das geplante Vorhaben sollen mindestens 15 % der neu geschaffenen Wohnfläche für die soziale Wohnraumversorgung genutzt werden. Hierzu verpflichtet sich die Vorhabenträgerin durch ein abstraktes Schuldanerkenntnis. Die damit einhergehende Mietpreisbindung der aktuell gültigen Kosten der Unterkunft plus maximal 20 % gilt für 10 % der neu geschaffenen Wohnfläche für 15 Jahre, für 5 % der neu geschaffenen Wohnfläche für zehn Jahre. Zudem wird geprüft, ob die Anforderungen des § 49 Abs 1 BauO LSA zur Barrierefreiheit ganz oder teilweise in den Flächen zur sozialen Wohnraumversorgung erfüllt werden können. Somit trägt das Vorhaben zum stadtentwicklungspolitischen Ziel bei, die Stadt Halle (Saale) auch in Zukunft mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Hinterhäuser Mansfelder Str. 58 und 59

In Anbetracht der in den Gebäuden Mansfelder Str. 58-60 und Packhofgasse 1 ermittelten Substanzmängel (vgl. Kap. 5.2) bedeutet die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz einen sehr großen finanziellen Aufwand. Die Baukosten für die denkmalgeschützten Vorderhäuser und Hinterhäuser der Mansfelder Straße 58-59 betragen, auf Grundlage vergleichbarer Projekte mit ähnlicher Bausubstanz, ca. 5.150 €/m² (netto, bezogen auf die BGF). Im Vergleich dazu betragen die Baukosten des Neubaus ca. 1.900 €/m² (netto, bezogen auf die BGF). Dies entspricht etwa dem 2,7-fachen des Neubaus.

Die Planung sieht dennoch die umfassende Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz in der Mansfelder Str. 58-60 und der Packhofgasse 1 vor. Die nicht denkmalgeschützten Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen werden nicht erhalten (vgl. Kap. 6.1). Auf diese Weise kann den Belangen der Baukultur vollständig entsprochen werden. Zudem unterstützt das Vorhaben so auch die baukulturellen Belange in der Begründung der Erhaltungssatzung ‚Gründerzeitliche Hauptgeschäftsstraßen mit Wohnnutzung‘ Nr. 7, Bereich 4: östliche Mansfelder Straße: Demnach wird ein Zusammenspiel von Erhaltung und Neubau als zielführende Herangehensweise bewertet (vgl. Begründung zur Erhaltungssatzung Nr. 7 – Bereich 4, östliche Mansfelder Straße, S. 2 sowie ausführlich Kap. 4.6 Besonderes Städtebaurecht).

Die konkreten Baumaßnahmen erfolgen in Abstimmung zwischen der Vorhabenträgerin und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie. Notwendige Auflagen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

Bebauung Tuchrähmen

Im Bereich des Tuchrähmen muss die Neubebauung aus denkmalfachlicher Sicht Rücksicht nehmen auf das Baudenkmal an der Ankerstraße 15 auf der einen und die Baudenkmale Robert-Franz-Ring 1A und 1B auf der anderen Seite. Der historische Packhof des Baudenkmal Ankerstraße 15 ist mit seiner historischen Hofeinfahrt am Tuchrähmen gelegen. Die Nutzungen und Eingänge der Gebäude und Nebenanlagen des Packhofs orientieren sich klar zum großen Innenhof. Das giebelständige Hauptgebäude des Packhofs weist zum Tuchrähmen hin lediglich eine geringe Repräsentationswirkung auf, die sich u.a. in der geringen Ausprägung der Fensteröffnungen und der einfachen Fassadengestaltung zeigt. Der Packhof des Baudenkmal Ankerstraße 15 steht somit nur in untergeordnetem Maße in städtebaulicher Wechselwirkung zum Vorhabengrundstück zwischen Tuchrähmen und Mansfelder Straße. Das Entrée der Toreinfahrt im Einmündungsbereich des Tuchrähmen bleibt in seiner Wirkung erhalten. Ein Rücksprung der geplanten Gebäudekante vom Straßenrand nimmt Rücksicht auf das Erscheinungsbild der historischen Toreinfahrt zum Packhof der Ankerstraße 15. Weitere Rücksprünge von der Straßenkante und kleinteilige Höhenversätze im Neubau am Tuchrähmen vermitteln zwischen der niedrigen barocken Bebauung an der Ankerstraße 15 und den gründerzeitlichen Baudenkmalen am Robert-Franz-Ring 1A und 1B.

Erschließung Tuchrähmen

Die Belange der Baukultur spielen auch bei der Erschließungsplanung eine große Rolle. Das in ungebundener Bauweise verlegte historische Feldsteinpflaster im Tuchrähmen ist aus denkmalfachlicher Sicht besonders schützenswert. Die vorliegende Planung gewährleistet die Erhaltung des historischen Pflasters:

Der Einfahrtbereich zur Tiefgarage befindet sich im östlichen Abschnitt des Tuchrähmen, wodurch eine Überführung des historischen Feldsteinpflasters in Längsrichtung erfolgt. Die Schleppkurven der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge befinden sich vollständig im asphaltierten Bereich des Tuchrähmen. Die verkehrstechnische Untersuchung schlägt vor, dass eine Befahrung des Tuchrähmen mit Lastfahrzeugen über ein Beschilderungskonzept ausgeschlossen wird. Die Anlieferung der Ladenflächen erfolgt über die Mansfelder Straße, sodass der Lastverkehr ohne Inanspruchnahme des Tuchrähmen erfolgt.

10.3. *Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.* **(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Das Bebauungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht eine Erhaltung der stadtbildprägenden Rosskastanie vor. Sie wird in die Gestaltung des östlichen Innenhofs integriert und weder durch die Errichtung der Gebäude noch der Tiefgarage beeinträchtigt. Durch Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass auch in der Bauphase eine Beeinträchtigung oder gar Beschädigung der Kastanie ausgeschlossen werden kann.

Die Qualität des städtischen Mikroklimas (Wasserrückhaltung, Biodiversität, Verdunstungskühlung, Staubbindung usw.) wird mit den neuen Grünflächen im Plangebiet im Vergleich zum vorhandenen Parkplatz mit der Kastanie gesteigert (vgl. dazu ausführlich Teil B Kap. 2.3).

Weitere Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege können den Ausführungen in Teil B entnommen werden.

10.4. *Belange der Wirtschaft* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Planung schafft Raum für kleinteilige Ladenflächen. Weitere Gewerbebetriebe sind ebenfalls zulässig. Es entstehen Arbeitsplätze in einer innenstadtnahen Lage. Das Projekt berücksichtigt somit die Belange der Wirtschaft.

10.5. *Belange des Verkehrs* (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Gebiet ist eingerahmt von der Mansfelder Straße, der Ankerstraße und dem Robert-Franz-Ring. Der Tuchrähmen und die Packhofgasse verlaufen durch das Plangebiet. Die Verbindung zwischen Ankerstraße und Tuchrähmen wird ausgebaut. Dabei entfallen zwei öffentliche Stellplätze (vgl. für weitere Details Kap. 6.3 Verkehrskonzept/ Erschließung).

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Belange einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Mobilität, indem an die außerordentlich gute ÖPNV-Anbindung an der Mansfelder Straße (Haltestelle Ankerstraße) angeknüpft wird. Hier verkehren fünf Straßenbahnlinien in einem ca. 5-Minuten-Takt je Richtung. Die optimale ÖPNV-Anbindung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet erlaubt es, dem motorisierten Individualverkehr und konkret der Versorgung mit PKW-Stellplätzen eine geringere Priorität einzuräumen.

Die historischen Toröffnungen in der Mansfelder Straße Nr. 58 und 59 werden ertüchtigt und ermöglichen einen direkten Zugang zu den Innenhöfen des Quartiers zwischen Tuchrähmen, Packhofgasse und Mansfelder Straße. Die Innenhöfe sind für Fußgänger und Radfahrer öffentlich zugänglich. Eine Befahrung der Innenhöfe mit PKW ist nur im Rahmen ausnahmsweise zulässiger Stellplätze denkbar.

Fahrradstellplätze werden in einem über die Mansfelder Straße (via Innenhof) und den Tuchrähmen zugänglichen Abstellraum sowie auf den Hofflächen nachgewiesen. Der ruhende PKW-Verkehr findet in der Tiefgarage seinen Platz.

Die Erschließung der Ladenflächen erfolgt über die Mansfelder Straße und kann zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen der dortigen Verkehrsträger – auch der Straßenbahn – führen. Im Genehmigungsverfahren kann festgelegt werden, dass die Anlieferung außerhalb der Spitzenstunden erfolgt, um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten. Trotz dieser Beeinträchtigung kann eine Erschließung über den Tuchrähmen nicht weiter verfolgt werden (s. Kapitel 6.4).

10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Die vorliegende Planung leistet keinen Beitrag zum Schutz vor Hochwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, „Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes“). Die Klostervorstadt und das Plangebiet sind historisch bebaute Gebiete im innerstädtischen Siedlungsraum. Die Schaffung von Retentionsräumen (natürliche Überflutungsflächen) und somit die Entlastung der Saale im Hochwasserfall ist keine Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“.

Die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Den Maßstab für die notwendigen Maßnahmen der Hochwasservorsorge bildet das HQ_{Extrem} (vgl. die Ausführungen in Kap. 5.5).

Die geplanten Maßnahmen der Hochwasservorsorge sind ausreichend, um Hochwasserschäden zu vermeiden bzw. zu verringern (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Den Belangen der Hochwasservorsorge ist durch die vorliegende Planung somit angemessen Rechnung getragen.

10.7. Belange des städtischen Haushaltes

Vor Beginn der Bauleitplanung wurde bereits ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin geschlossen. Gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ zur Tragung der Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit der Vorhabenkonkretisierung anfallen.

Noch abzustimmen ist der Umgang mit:

- ggf. Wegfall oder Versetzen von öffentlichen Stellplätzen.

Der städtische Haushalt wird durch die Planung zusätzlich belastet durch:

- Verkehrssicherungspflicht der Straßenverkehrsflächen im Durchbruch Ankerstraße und Tuchrähmen,
- Verwaltungsausgaben im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 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.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, Teil B

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 209 „Wohn- und Geschäftsquartier Tuchrähmen/ Mansfelder Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Daher ist keine formalisierte Umweltprüfung mit einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung erforderlich. Dessen ungeachtet müssen die Belange der Umwelt auf der Grundlage des allgemeinen Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB erhoben, bewertet und in die Abwägung eingestellt werden. Der nachfolgende Teil B der Begründung ist diesen Aufgaben gewidmet. Aus Gründen der erprobten Praktikabilität wird dabei die bewährte Gliederung eines Umweltberichts angewendet.

1. Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren gilt im vorliegenden Fall gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht. Im vorliegenden landschaftsplanerischen Fachbeitrag wird die Eingriffsregelung dennoch durch die Darstellung von möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen betrachtet.

Grundsätzlich sind die übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen im Zuge der Bauleitplanung zu befolgen. Die jeweiligen Vorgaben sind dabei als gültiges Recht zu beachten und einzuhalten oder nach erfolgter Prüfung in der Abwägung begründet zu überwinden. Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die Ergebnisse von projektbezogenen, fachplanerischen Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen mit einbezogen und sind im Quellenverzeichnis erwähnt.

Fachpläne

Eine Beschreibung der übergeordneten Fachplanungen wie Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Landesentwicklungsplan und Regionaler Entwicklungsplan wird auf Pkt. 4.1 und 4.2. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Hier werden die wichtigsten Fachplanungen aufgeführt, die das Planungsgebiet unmittelbar beeinflussen.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand im heutigen Bestand wird nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Es wird aufgezeigt, inwieweit die Planung Auswirkungen auf die Schutzgüter hat. Gleichzeitig werden Hinweise gegeben, wie diese entsprechend in der Planung Berücksichtigung finden können.

2.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)

2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes stehen der Schutz der Arten und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume im Vordergrund. Durch die geplante Baumaßnahme kann es zu einer Betroffenheit von Arten kommen, die unter die Schutzbestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 ff. BNatSchG fallen.

Bestand

Flora: Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen überbaut oder durch Wege- und Parkierungsflächen geprägt. Im Planungsgebiet bestehen keine kartierten Biotope oder Grünflächen mit kartierten Biotopfunktionen.



Abbildung 1: Grünflächen, Bestand, (Grafik erstellt durch Büro Gehrhardt Landschaft)

Eine ausgewachsene Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) befindet sich im südlichen Grundstücksbereich, innerhalb der Parkplatzfläche. Ihr Standort wurde eingemessen. Aufgrund ihrer Mächtigkeit und ihres Standortes auf freier Fläche wird sie stadtraumprägend wahrgenommen. Ihr Wurzelraum ist vollständig verdichtet und wird als Fläche zum Parken genutzt. Die ursprüngliche Pflanzung geht auf die Siedlungsentwicklung Ende des 19. Jahrhundert zurück. Ihr Alter beträgt schätzungsweise 150 Jahre. Aufgrund der Bedeutung des Baumes wurde ein Baumgutachten beauftragt (Büro Annett Steinert, Leipzig, November 2020), welches diesem Bericht zu Grunde liegt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Kastanie standsicher ist. Die Kastanie hat östlich einen Zwiesel ausgebildet. Durch die schätzungsweise einige Jahre zurück liegende Entfernung eines Starkastes hat sich hier Fäulnis entwickelt, die längerfristig zur Bruchgefährdung führen kann. Ein deutlicher Eingriff in die Krone (Reduktion um ca. 20%) ist daher unvermeidbar. Zusätzlich muss mit einer Kronenverspannung an 2 bis 3 Punkten für Entlastung gesorgt werden. Die Vitalität des Baumes entspricht der Stufe 1-2 nach Roloff, welches als gesund bis leicht geschwächt zu werten ist. Die Kastanie unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale).

Weitere Vegetationsflächen befinden sich entlang der brachfallenden denkmalgeschützten Gebäude. Hierbei handelt es sich um eine Ruderalflur auf der Einfahrt zu den Garagen, vorrangig aus Kräutern und Gräsern. Weitere Vegetationsflächen sind nicht vorhanden. Gefährdete Pflanzenarten sind im Gebiet nicht kartiert.

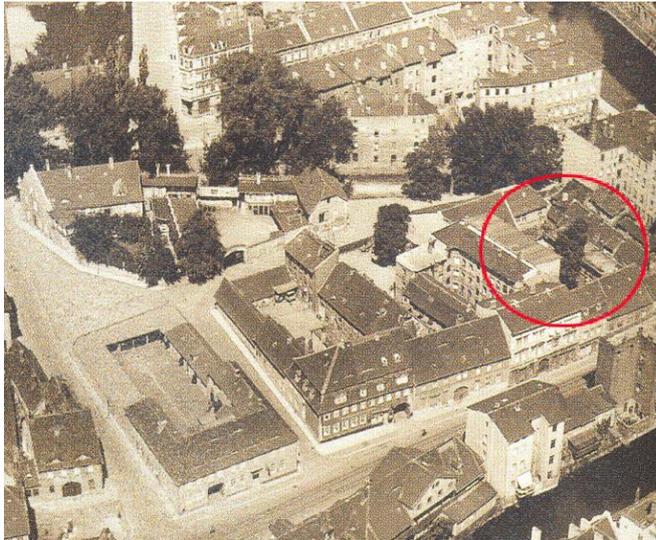


Abb. 2: Histor. Abb. Mansfelder Straße, ca. 1936



Abb. 3: Fotoaufnahme, Sommer 2020

Fauna: Durch das Büro ÖKOTOP aus Halle (Saale) wurde eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle hinsichtlich Nist-, Brut- und Wohnstätten streng geschützter Arten, hier im Besonderen in Bezug auf besetzte Quartiere von Fledermäusen sowie auf Niststätten von gebäudebrütenden Vögeln durchgeführt. Sie wurde im Frühjahr/Sommer 2020 erstellt. Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Während der Bestandsaufnahme wurden zwei besetzte Niststätten gebäudebrütender Vögel festgestellt. Es handelt sich jeweils um ein Brutpaar des Hausrotschwanzes, die Beide innerhalb des nördlichen Gebäudeteiles ansässig waren.

Des Weiteren wurden die Gebäude auf ein Quartierpotenzial und eine Besiedelung durch Fledermäuse untersucht. Im Bereich der nördlichen Garagen sowie bei zwei Gebäuden an der Mansfelder Straße konnten Spuren der Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden (entweder durch das Auffinden einiger Kotpellets oder durch Beobachtung von zwei einfliegenden Fledermäusen). Bei den weiteren Gebäuden wurden, soweit sie begangen werden konnten keine weiteren Nachweise gefunden. Insgesamt lässt sich eine geringe Nutzung der Gebäude durch Einzeltiere als Zwischenquartier / Sommerquartier feststellen.

Baubedingte Auswirkungen

Die bestehenden Niststätten gebäudebrütender Vögel sowie mögliche Quartiere von Fledermäusen werden teilweise entfernt beziehungsweise durch eine Gebäudesanierung gefährdet.

Vor der Baufeldfreimachung mit Abriss von Gebäuden werden an den Fassaden und dem Dachrand als vorgezogene Maßnahmen neue Fledermauskästen angebracht.

Wirkungsprognose/Ergebnis

Der baubedingte Verlust für den Vegetationsbestand sowie die festgestellten Arten gebäudebrütender Vögel ist als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert dieser Flächen wird als eingeschränkt eingestuft. Mit dem Bauvorhaben entsteht insgesamt betrachtet eine geringe Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere/Pflanze.

Mit dem Abriss der Gebäude besteht kein Konfliktpotenzial mit den gebäudebrütenden Vögeln, solange dieser außerhalb der Brutzeit erfolgt. Verloren gegangene Niststätten können vorher und in noch festzulegender Weise ersetzt werden.

2.1.2. Boden

Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind zu beachten. Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in einem anthropogen überformten Siedlungsbereich mit einem Versiegelungsgrad von über 80% gemäß Umweltatlas, Stadt Halle (Saale). Die ursprünglich

anstehenden Böden sind oder waren durch Gebäude überbaut. Heute sind Großteile der Flächen außerhalb der teils denkmalgeschützten Gebäude durch geschotterte beziehungsweise festgefahrene Fahr- und Parkplatzflächen belegt.

Die überformten Bodenbereiche weisen ab Oberkante Gelände eine Mächtigkeit von 1,3 bis 4,5 m auf. Diese Auffüllungen beherbergen vorrangig Trag- und Deckschichten aus Naturstein und Pflastersanden, Schlackepflaster sowie ein mit Bauschutt und Mischrecyclingmaterial vermischter Lehm.

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Einflussbereich der Saale. Der oberflächennahe Untergrund, unterhalb der überformten Bodenbereiche wird aus den holozänen Flussablagerungen (Auelehm) gebildet. Diese befinden sich in Tiefen bis 4,5 und 9,5 m unter Geländeoberkante. Unter diesen bindigen Deckschichten schließen sich fluviatile Kiessande an. Der Festgesteinsuntergrund ist dem Trias und dabei dem mittleren Buntsandstein zuzuordnen und ab einer Tiefe von 10m unter Oberkante heutiges Gelände zu erwarten.

Die Geländehöhen des Grundstückes verlaufen zwischen 79 m NHN bis 80,53 m NHN.

Das Baugrundgutachten von Büro Michael Herbst vom März 2020 liegt dieser Datenerhebung zugrunde.

Eine Eintragung im Altlastenkataster ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der angestrebten Bebauung des Grundstückes wird der heute bereits hohe Versiegelungsgrad durch Gebäude und fest gefahrenen Schotterflächen mit der Errichtung neuer Gebäude weiter verstärkt. Im Bereich des nicht unterbauten Innenhofs werden Kleinflächen dagegen wieder entsiegelt. Eine natürliche Bodenentwicklung ist in diesem Bereich möglich. Um dieser Verdichtung des Bodens einen Ausgleich entgegen zu setzen, sollen zusammenhängende Dachbegrünungen etabliert werden, die einige der bodenbündigen Funktionen wie Wasserrückhalt, Filterwirkung und Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu bieten erfüllen. Das Mindestmaß der Überdeckung beträgt 10 cm mit Anhögelungen bis mindestens 30cm auf der Hälfte der Dachfläche.

Wirkungsprognose/Ergebnis

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse sind aufgrund der früheren und heutigen Nutzung stark überformt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im baubedingten Wirkungsbereich keine Böden mit besonderer Empfindlichkeit vorhanden sind und es damit auch nicht zu negativen Beeinträchtigung kommt. Der Versiegelungsgrad wird weiter erhöht. Die kleinflächige Entsiegelung mit einer bodenbündigen Bepflanzung sowie die Schaffung von extensiv begrünten Flachdächern soll diese Entwicklung abmildern. Somit ist eine geringe Erheblichkeit auf dieses Schutzgut zu erwarten.

2.1.3. Wasser

Bestand

Der heutige Grundwasserpegel stellt sich bei einer Höhe von ca. 75 m NHN ein. Aufgrund der Lage im Einflussbereich von Saale (ca. 130 m entfernt), dem nördlich anschließenden Flutgraben sowie des Mühlgrabens (ca. 30 – 50 m entfernt) ist mit Schwankungen des Grundwasserpegels zu rechnen, wobei die Saale als das bestimmende hydraulische Element zu werten ist. Im Hochwasserfall steigt der Grundwasserpegel signifikant an. (Vgl. Baugrundgutachten Büro Michael Herbst)

Infolge des derzeit hohen Versiegelungsgrades der Flächen im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerung von Niederschlagswasser und damit auch die Rate der Grundwasserneubildung durch den Eintrag von Niederschlagswasser an diesem Ort sehr gering bis nicht vorhanden ist.

Nördlich des Planungsgebietes schließt sich der Überschwemmungsbereich des Flutgrabens an. Dieser tangiert das Planungsgrundstück nicht unmittelbar. Im Zuge von Hochwässern kann es jedoch zu starken Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel und damit einen Anstieg kommen.

Baubedingte Auswirkungen

Geplante unterbaute Bereiche (Tiefgarage) reichen nicht in den mittleren Grundwasserpegel hinein. Die Grundwasserneubildung wird aufgrund des heute bereits hohen Versiegelungsgrades auch zukünftig nicht reduziert.

Die Aufnahme der Niederschlagswässer wird sich durch das Bauvorhaben verändern. Mit der Festsetzung der Anlage von Dachbegrünungen wird der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers deutlich verzögert beziehungsweise flächig zurückgehalten.

Wirkungsprognose/Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser sind bei Einhaltung der Vorschriften und Festsetzungen baubedingt (Ausbildung von Stützen zur Fundamentierung) keine Auswirkungen zu erwarten.

Auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind aufgrund der Retention und die vorgereinigte Abflussverzögerung von Niederschlägen durch die Dachbegrünungen positive Auswirkungen zu erwarten.

2.1.4. Luft, Klima

Bestand

Zu den klimatischen Parametern liegen im Vorhabengebiet keine standortspezifischen Daten vor. Die Stadt Halle (Saale) befindet sich großräumig betrachtet zwischen einem maritim und kontinental geprägtem Klima. Kleinräumig gesehen befindet sich die Stadt innerhalb des klimatischen Raumes „Harzvorland und Thüringer Becken“. Die Lage zum Harz bringt relativ geringe Niederschlagsmengen mit sich. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,1 °C. Die Jahresniederschläge betragen im Mittel 483 mm. (Quelle: dwd, Deutscher Wetterdienst, Forschung Klima/Umwelt)

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge des Baufortschrittes kann es zeitweise zu einer Beeinträchtigung durch Staub, Baulärm, Baustellenverkehr und Erschütterungen kommen.

Die neuen Baukörper orientieren sich an der Höhenstaffelung der benachbarten Gebäude und fügen sich in den heute verdichteten Stadtraum ein, sodass für lokale Luftzirkulationen keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Mit dem Neubau von Wohnungen, Dienstleistung und Kleingewerbe wird sich das Verkehrsaufkommen und damit auch die dadurch entstehenden Immissionen erhöhen. In Bilanz mit dem entfallenden oberirdischen Parkplatz ist diese Veränderung allenfalls als gering zu beurteilen. Die neuen Parkplätze befinden sich gesamthaft in einer Tiefgarage.

Neue Gehölz- und Strauchpflanzungen und der Niederschlagswasserrückhalt der Gebäudebegrünungen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Hierbei orientieren sich die Maßnahmen am Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) mit Fortschreibung 2018, Handlungsfeld B, Stadtentwicklung. Insgesamt ist mit dem Neubau eine positive Veränderung des Schutzgutes zu erwarten.

Wirkungsprognose/Ergebnis

Die Auswirkung des Bauvorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima ist als gering einzuschätzen.

2.1.5. Landschaft

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Hallenser Innenstadt. Es gehört städtebaulich der Klosterstadt an. Dreiseitig ist das Gebiet von Straßenräumen mit teils lückenhaften Blockrandbebauungen umgeben. Im Norden grenzen der Tuchrähmen und weiter der begrünte Flutgraben an. Das Planungsgebiet selbst weist eine lückige Bebauung mit einer als Parkplatz genutzten Brachfläche, umgeben von Metallzäunen auf. Die darauf befindliche Kastanie wirkt bildprägend. Die restliche Fläche dagegen kann nicht als städtebauliches Ensemble gelesen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Die künftigen Baukörper stellen einen Lückenschluss für die Blockrandbebauung und damit die städtebauliche Struktur her. Allseitig erhalten die Straßenräume eine klare bauliche Kontur. Die Passagen durch die Gebäude vernetzen die neue Bebauung fußläufig mit dem Quartier. Die Innenhöfe bieten geschützte Grünflächen für die Nutzer an. Die Wirkung der bestehenden Kastanie im Straßenraum wird nach historischem Vorbild als ein Hofbaum mit einer umgebenden Blockrandbebauung wieder hergestellt.

Wirkungsprognose/Ergebnis

Das Bauvorhaben hat eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild. Es trägt zur Vervollständigung des Stadtbildes (Blockrand mit belebten Innenhöfen) an dieser Stelle bei.

2.1.6. Mensch

Das Schutzgut Mensch behandelt hier vor allem das Schutzziel Wohnen und Erholungsmöglichkeiten. Dies betrifft daraus resultierend die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie die Verfügbarkeiten von Freizeiteinrichtungen/Parks/Grünflächen.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich wie bereits ausgeführt inmitten der städtischen Bebauung der Klostervorstadt. Wohnbebauungen und quartiersbezogene Straßen grenzen allseitig an.

Eine Vorbelastung durch die Mansfelder Straße mit PKW, LKW und Straßenbahnverkehr ist gegeben. Eine übergeordnete Radroute verläuft entlang der Mansfelder Straße. Heute befinden sich keine Erholungsmöglichkeiten auf dem Areal.

Im weiteren Umfeld befinden sich die Würfelwiese mit Spielmöglichkeiten für Kinder, das Hallen- und das Freibad Saline mit öffentlichen Grünflächen sowie der weitläufige Naherholungsbereich entlang der Saale. Die Neue Residenz befindet sich ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit und beherbergt einen grünen Innenhof als Garten.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind am ehesten durch den motorisierten Verkehr der An- und Ablieferung zu erwarten. Dieser wird von der Betriebsart des Gewerbes abhängen, welches hier angesiedelt wird. Mit der Schaffung innenliegender Höfe wird die Aufenthaltsqualität für Anwohnerinnen und Anwohner gesteigert, sowie die Lärmimmission durch die Straßen für die abgewandten Wohnräume verringert.

Wirkungsprognose/Ergebnis

Insgesamt werden mit der Baumaßnahme neue Rückzugsräume im Freien für den Menschen geschaffen. Die Lärmimmission der umliegenden Straßen wird durch die Blockrandbebauung auf das Gesamtgrundstück gesehen verbessert. Die Anbindung der umliegenden Erholungsräume wird wieder hergestellt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

2.1.7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der archäologischen Flächendenkmale. Einzelne Baudenkmale sind auf dem Grundstück vorhanden.

Im Bereich der Quartierstraße Tuchrähmen befindet sich ein historisch wertvolles Pflaster auf den Straßen- und Gehwegflächen. Dieses soll wie im Bestand vorhanden erhalten werden.

Die Kulturgüter werden in der Begründung, Teil A, beschrieben und bewertet.

Besondere Sachgüter

2.1.8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Es befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie weiterer Schutzgebiete auf dem Gelände.

2.1.9. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.1 bis 2.1.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Gemäß BauGB sind die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu berücksichtigen. Sie befinden sich naturgemäß in einem komplexen Wirkungsgefüge und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlicher Intensität.

Mit dem Bauvorhaben bestehen relevante Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden / Grundwasser / Klima / Pflanze. Die heute durch Bebauung oder befestigte

Bodenbeläge stark verdichteten Flächen werden durch die Unterbauung der Neubauten mit einer Tiefgarage weiter beeinflusst. Dem entgegen wirken sich zusammenhängende Dachbegrünungen zur Retention von Niederschlagswasser und Förderung einer artenreichen, vorrangig heimischen Vegetation insgesamt deutlich positiv aus. Auch das Kleinklima erfährt hierdurch eine Verbesserung.

2.1.10. Zusammenfassende Bewertung

Das Bauvorhaben weist bei einer Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter eine geringe negative Auswirkung auf die bestehenden Schutzgüter auf. Hohe Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter sind unter Einhaltung der in den Gutachten aufgezeigten Vorgaben nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet des Bauvorhabens befindet sich westlich der Hallenser Altstadt inmitten eines durch Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Grünflächen geprägten Stadtviertels. Die heutige Fläche weist neben teils baufälligen und denkmalgeschützten Gebäuden eine befestigte Brachfläche auf. Diese wird zum Parken genutzt. Mittig befindet sich eine ausgewachsene Kastanie. Das Gelände liegt in leichter Hanglage und ist von Verkehrsstraßen umgeben.

Die Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Schutzgüter sind insgesamt als gering zu bewerten. Das Bauvorhaben weist bei einer Gesamtbetrachtung der Schutzgüter und in Abwägung zu Bestand und Planung, eine positive Wirkungsweise auf.

Beeinträchtigungen können während der Bauzeit auftreten. Diese sind mit geeigneten Mitteln zu minimieren.

2.2. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Das Ziel der Grünordnungsplanung im neuen Quartier ist es im Einklang mit dem Städtebau eine ausreichende Durchgrünung des Grundstückes unter Wahrung des ortstypischen Charakters begrünter Innenhöfe herzustellen und langfristig zu erhalten. Die das Areal prägenden Schotterflächen werden durch Neupflanzungen aus artenreichen Strauch- und Staudenpflanzungen sowie durch Ansaat der Belagsfugen mit Blumenwiesen für Schattenbereiche sowie durch extensive Dachbegrünungen ersetzt. Die Eingangsbereiche vom Tuchrähmen werden mit ortstypischem Material aus Natursteinplatten und -pflaster ergänzt.

Der Städtebau bildet zwei innenliegende Höfe auf unterschiedlichen Höhenniveaus aus. Die Höfe befinden sich ebenerdig zu den Gebäuden und sind nicht unterbaut. Die Bepflanzung ist als Mischpflanzung von Stauden und artenreichen, teils blühenden Sträuchern vorgesehen. In einzelnen Bereichen im Hof West werden diese von Großsträuchern überstellt. Im östlich gelegenen Innenhof wirkt die Kastanie gestaltprägend. Sie erhält eine große bepflanzte Baumscheibe und eine Rundbank als Abgrenzung und Treffort. Bei der Pflanzenauswahl wird auf die innerstädtische Lage geachtet und Gehölze mit stadtklimaverträglichen Eigenschaften, wie zum Beispiel Trockenheitsresistenz und Hitzeverträglichkeit geachtet. Die Beläge sind ebenfalls als wasserdurchlässige Beläge, mal mit dichteren, mal mit weiteren Fugen geplant. Ihre Entwässerung verläuft in Richtung der bodenbündigen Grünflächen. Durch die Aufnahme des Niederschlagswassers in den Grünflächen sowie der Anpflanzung artenreicher Blühgehölze, Kraut- und Staudensäume wird den ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Spielflächen für Kleinkinder werden innerhalb der Grünflächen im westlichen Innenhof nachgewiesen. Die Gestaltung des Spielplatzes orientiert sich an möglichst naturnahen Spielmöglichkeiten wie zum Beispiel Hölzer zum Balancieren, Holzstümpfe zum Hüpfen, Sand/Kies zum Graben und Strauchpflanzungen zum sich verstecken. Ein Bereich für einen Picknicktisch wird ebenfalls vorgesehen. Es soll eine harmonische Gestaltung dieser Aufenthaltsbereiche für Kinder und Erwachsene gleichzeitig entstehen.

2.3. Umweltbezogene Maßnahmen

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit dem beschleunigten Verfahren der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Jedoch sind in dem bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplans Nr. 13, S. 5 hat der Bebauungsplan Nr. 13 für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Es wird lediglich am Tuchrähmen eine private Grünfläche mit einer Größe von 245 m² festgesetzt. Durch die Größe der Hofflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann dieser Grünflächenanteil aufgenommen werden, zwingend ist das jedoch nicht.

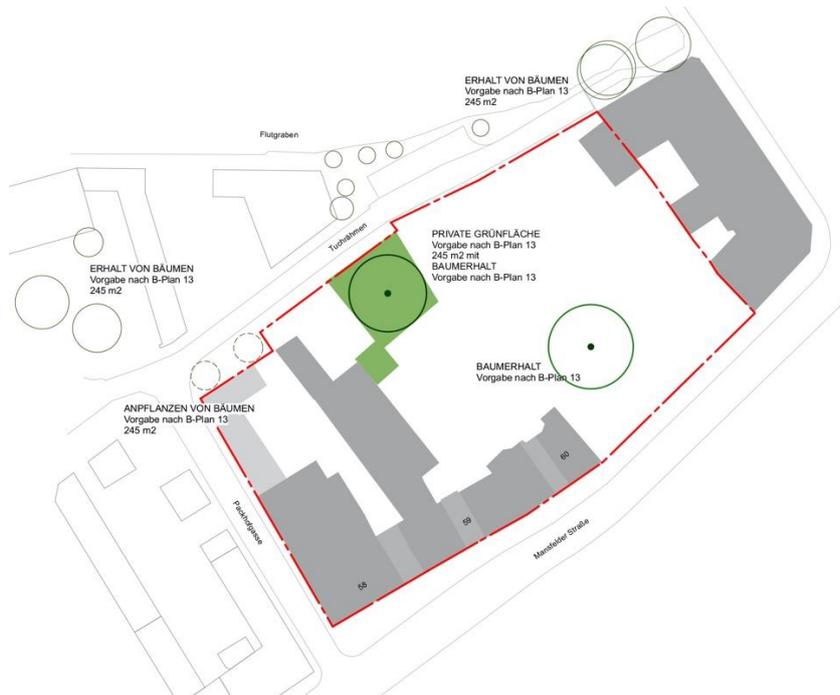


Abbildung 4: Grünflächen, B-Plan Nr.13, Festsetzung, (Grafik erstellt durch Büro Gehrhardt Landschaft)

Eine weitere Festsetzung bezieht sich auf den Erhalt der bestehenden Bäume. Bezeichnet sind zwei Bäume, Kastanien. Aufgrund einer zu geringen Vitalität wurde die Kastanie in der festgesetzten Grünfläche 2018 entnommen. Somit befindet sich noch eine Kastanie inmitten der Parkplatzfläche, die erhalten wird.

Nachfolgend werden mögliche Bilanzierungen und Ausgleichsmaßnahmen auf einzelne Faktoren bezogen aufgeführt.

Bilanzierung nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen

Für die Stadt Halle (Saale) liegt eine Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vor (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004 mit Änderung MBI. LSA 50/2006 vom 18.12.2006). Innerhalb der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung soll festgestellt werden, mit welchen Zielen aus dem Grünordnungskonzept die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe ausgeglichen werden können. Die Bewertungskriterien beziehen sich auf vorherrschende Biotoptypen, die hier Anwendung finden können.

code	Flächentyp	Ist-Wert	Plan-Wert	m 2	Punktzahl
BMD	Berankte Wand	10		20	200
URB	Ruderalflur, 1-2jähr. Arten	10		82	820
	GESAMT				1.020

Tabelle 1: Bestandserfassung mit Bewertung der Flächen zur Eingriff- Ausgriffsbilanzierung gem. RiLi MBI LSA Nr. 53/2004

code	Flächentyp	Ist-Wert	Plan-Wert	m 2	Punktzahl
------	------------	----------	-----------	-----	-----------

BME	Dachfläche, begrünt		9	620	5.580
PYY	Sonst. Grünanlage, nicht parkartig		7	1.100	7.700
	GESAMT				13.280

Tabelle 2: Erfassung der geplanten Flächen mit Bewertung zur Eingriff- Ausgriffsbilanzierung gem. RiLi MBI LSA Nr. 53/2004

Bilanzierung CO2-Werte

Grünflächen und Bäume leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der städtischen Luftqualität. Während ihres Wachstums entziehen sie der Umgebung CO₂ und stellen dafür Sauerstoff her. Zudem binden sie Feinstaub aus der Umgebung.

Für das vorliegende Grundstück wird nachfolgend ein Vergleich der bestehenden relevanten Grünflächen im Vergleich zu den neu zu erstellenden Grünflächen erfolgen.

Bestand:

Kastanien können pro Jahr 12,5 kg CO₂ aufnehmen (Angabe Quelle: Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Merkblatt 27 - Kohlenstoffspeicherung von Bäumen, Juli 2011) und werden bis zu 300 Jahre alt. Die bestehende Kastanie hat gemäß Baumgutachten ein Alter von 150 Jahren. Am bestehenden Standort ist eine weitere Lebensdauer von 20 Jahren prognostiziert.

Planung:

Ein Gründach bindet ca. 1,2 – 2,2 kg/m² CO₂ im Jahr (Angabe Quelle: Dachbegrünung – Leitfaden zur Planung, Stadt Hamburg, S.7). Die Dachfläche des Neubaus beträgt 620 m². Bei einem Mittelwert von 1,7 kg/m² ergibt sich daraus eine Speicherung von ca. 1.054 kg pro Jahr.

Fazit:

Die vorhandene Kastanie bindet pro Jahr ca. 12,5 kg CO₂.

Die neuen begrünten Dachflächen können pro Jahr ca. 1.054 kg CO₂ zusätzlich zur bestehenden Kastanie aufnehmen.

Dabei sind die weiteren neuen Baumpflanzungen und Grünflächen in den nicht überbauten Gebäudebereichen noch nicht berücksichtigt. Aber auch diese tragen im Laufe der Zeit einen Anteil zur Verbesserung der CO₂-Bilanz bei.

Herstellung von Dachbegrünungen

Dachbegrünungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Umfeldverbesserung innerhalb einer sich verdichtenden Stadtlandschaft. Wichtige klimatische Leistungen gegenüber befestigten Flächen oder nicht begrünten Dächern sind:

- Aufnahme von Niederschlagswasser mit Retentionsanteil und verzögertem Abfluss
- Verdunstungsleistung und damit Kühlungswirkung auf die unmittelbare Umgebung
- Aufnahme von Feinstaub und CO₂
- Angebot von Lebensräumen und als Nahrungsquelle der städtischen Fauna
- „Trittstein“ innerhalb des städtischen Biotopverbundes umgebender Grünflächen
- Schallabsorption

Die Planung sieht die Anlage von einer Dachbegrünung mit vor. Diese werden entsprechend der fachlich einschlägigen Regeln der Baukunst, darunter die aktuelle FLL-Dachbegrünungsrichtlinie erstellt. Auf diesen Dachflächen wird eine Dachbegrünung im Sinne von Biodiversität und Artenschutz angelegt. Hierfür wird eine Kombination aus einer extensiven bis einfach intensiven Dachbegrünung eingesetzt. Es werden Aufbauhöhen von 10 – 30 cm mit einem Wasserspeicher zur stärkeren Verminderung des Regenwasserabflusses verwendet. Die unterschiedlichen Substrathöhen werden durch Anhögelungen erreicht, die die Begrünung mit unterschiedlich hohen Pflanzen ermöglicht. Eine ökologisch wertvolle, artenreiche Sedum/Kraut/Gehölz-Vegetation, mit an diesem Standort trockenheitsresistenten Pflanzen wird vorgesehen. Diese Aufbaustärke ist für die Anlage von ökologisch besonders wertvollen Dächern für Insekten und Kleintiere optimal. Höhere Aufbaustärken könnten eine Vergrasung und Verbuschung hervorrufen und die gewünschten Blumenwiesen verdrängen. Totholzbereiche und Kiesinseln ergänzen

den ökologischen Wert dieser Dachform um Nistplätze, Brutmöglichkeiten und Rückzugsorte. Diese Dachform leistet einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung einer städtischen Biodiversität.

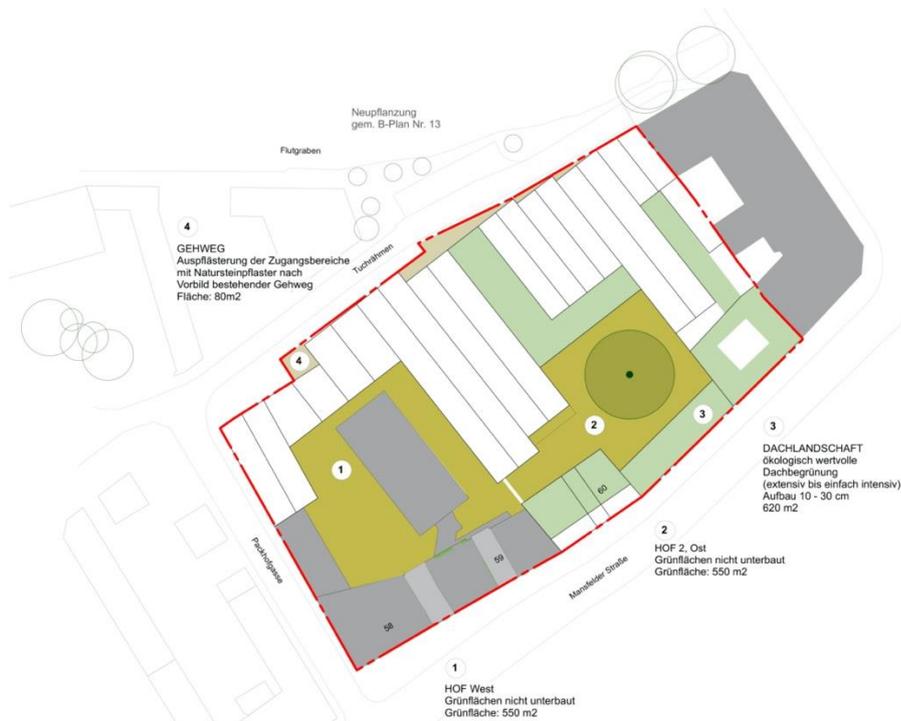


Abbildung 6: Grünflächen im Wohn- und Geschäftsquartier, Planung, (Grafik erstellt durch Büro Gehrhardt Landschaft)

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist.

Literatur

Battis, U., Krautzberger, M, und R.-P. Löhr (Hrsg.) (2022): Baugesetzbuch Kommentar. 15. Auflage. München.

Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (2011): Merkblatt 27 – Kohlenstoffspeicherung von Bäumen. URL: <https://www.lwf.bayern.de/mam/cms04/service/dateien/mb-27-kohlenstoffspeicherung-2.pdf> (letzter Zugriff: 04.03.2021).

Brügelmann, H. (Begr.): Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar. Stuttgart.

Ernst, W., Zinkahn, W., Bielenberg, W. und M. Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar. München.

Schmidt-Eichstaedt, G. und H.-G. Gierke (2018): Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume – Grenzen – Direktiven. Stuttgart.

Stadt Hamburg (2018): Auf die Dächer – Fertig – Grün! Hamburger Gründachförderung. URL: <https://www.hamburg.de/contentblob/10603292/c6eb1f159c491cfd8c7188f77b0dd277/data/d-leitfaden-dachbegruenung.pdf> (letzter Zugriff: 29.08.2022).