

## Zusammenfassende Erklärung

---

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

### 1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

#### 1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Planungen zur Stärkung des Riebeckplatzes als bedeutendem Eingangsbereich in die Innenstadt unternommen und umgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Riebeckplatz“ wurde beschlossen, um die städtischen Ziele für diesen Entwicklungsschwerpunkt zu konkretisieren und zu sichern. Auf der Grundlage des 2019 vom Stadtrat beschlossenen „Strukturkonzeptes Riebeckplatz“ sollen für einzelne Bereiche Teilbebauungspläne aufgestellt werden, um konkrete Investitionen zu ermöglichen.

Mit dem (Teil)Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost – südlicher Teilbereich“ wird die Errichtung eines Büro- und Hotelgebäudes mit Tiefgarage bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Darin wurden die einzelnen Schutzgüter wie z. B. Fläche/Boden, Klima/Luft, Wasser, Flora/Fauna, Mensch und Landschaft erfasst und anschließend in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Empfindlichkeit die von der Planung bzw. ihrer Umsetzung ausgehenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen prognostiziert und bewertet.

Der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad für die zu ermittelnden Belange wurde in einem Scoping-Termin am 04.06.2019 durch die Stadt Halle (Saale) festgelegt. Im Ergebnis wurden u. a. begleitend zur Planung ein Lärmtechnisches Gutachten, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Klimagutachten erstellt.

Der hier betrachtete Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“ mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,9 ha umfasst eine Hanggrünfläche mit Freitreppe, die von verschiedenen, teils ins Gebiet hineinragenden, übergeordneten Verkehrsanlagen umgeben ist.

Am Standort ist bereits eine hohe Vorbelastung für alle Naturgüter zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch. Die wenigen Grünflächen weisen nur eine sehr geringe Artenvielfalt auf. Es kommen keine besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie geschützte Biotope vor.

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an, die Fläche weist bereits eine hohe Nutzungsintensität insbesondere durch Verkehrsflächen auf. Diese wiederum bedingen eine hohe Vorbelastung des Lokalklimas durch Feinstaub und Schall.

Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits intensiv genutzte Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Das entspricht dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine vollständige Überbauung des Sondergebietes zu. Der Versiegelungsgrad wird sich somit erhöhen. Dieser Eingriff in den Boden ist erheblich, unter Berücksichtigung der bestehenden Überprägung aber hinnehmbar.

Die Kompensation der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe wird mit Festsetzungen für Dachbegrünungen im Plangebiet sowie mit einer externen Ausgleichsmaßnahme am Kanenaer Weg herbeigeführt. Das Maßnahmenkonzept wird ergänzt durch den Erhalt einer Baumreihe. Des Weiteren sollen auch im Zuge der

Platzgestaltungen, deren Konzept ebenfalls Bestandteil eines Wettbewerbes für den künftigen Baukörper war, Bäume gepflanzt werden.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes konnten keine Betroffenheiten besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes ermittelt werden.

Das Klimagutachten weist im Ergebnis der Untersuchungen keine erhebliche Verschlechterung der lokalklimatischen Verhältnisse im Bereich des Riebeckplatzes aus.

Der Riebeckplatz und somit auch das Plangebiet stellen keine Kaltluftentstehungsgebiete dar. Es sind auch keine Kaltluftabflüsse zu verzeichnen. Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden nicht über das bisherige Maß hinaus beeinträchtigt. Mit der Stellung des Baukörpers kann weiterhin eine Durchlüftung erfolgen, so dass auch in den umliegenden Quartieren keine erheblichen Auswirkungen ermittelt wurden.

Als vom Gutachter empfohlene Maßnahmen zur Minderung von Auswirkungen erfolgen u. a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Erhalt der Bestandsbäume am Ernst-Kamieth-Platz sowie zur Neupflanzung von Bäumen bei der Anlage von ebenerdigen Stellplätzen.

Aus dem Lärmtechnischen Gutachten ergibt sich, dass mit der deutlichen Überschreitung der Außenlärmpegel bei der Umsetzung von Vorhaben passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen für eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile – insbesondere Fenster – getroffen, um hinreichende Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten. Die Planung selbst bedingt keine signifikanten Änderungen der Schallimmissionen im Umfeld.

Obwohl eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades mit Vorhabenumsetzung verbunden sein wird, ergeben sich insgesamt keine wesentlichen negativen Auswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand. Den nicht wesentlichen Verschlechterungen, bspw. durch Verringerung des Grünanteils, tragen die Ausgleichsmaßnahmen und die Anordnung neuer begrünter Bereiche Rechnung. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich das Orts- bzw. Landschaftsbild vollständig verändern. Mit der Bebauung kann die urbane Verdichtung und angestrebte neue Raumqualität erreicht werden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

## **1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) wurden am 19.12.2018 zunächst der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ gefasst und im Juni/Juli 2019 die frühzeitige Beteiligung mit dem Vorentwurf durchgeführt, in der auch die voraussichtliche Betroffenheit der Umweltbelange abgefragt wurde. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet, mit dem vom 09.09.2020 bis 12.10.2020 die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte.

Parallel wurden die Verfahrensschritte zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) lfd. Nr. 35 „Sonderbaufläche Riebeckplatz Ost“ durchgeführt, die mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt am 29.10.2021 wirksam wurde.

Am 28.09.2022 hat der Stadtrat den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ gefasst und vor dem Hintergrund der Bewerbung der Stadt Halle (Saale) für den Standort des Zukunftszentrums für Deutsche Einheit und Europäische Transformation (ZET) mit dem geänderten Entwurf auch die Änderung des Verfahrens zum Regelverfahren (Angebotsbebauungsplan) beschlossen.

Vom 08.11.2022 bis 09.12.2022 erfolgte die erneute öffentliche Auslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.2022 um Stellungnahme gebeten.

Zwischenzeitlich wurde die Stadt Halle (Saale) durch eine Jury als Standort für das ZET ausgewählt, dessen Flächen im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ liegen werden. Dazu wird im Herbst 2023 ein Architekturwettbewerb durch den Bund ausgelobt, dessen Ergebnisse ebenfalls in die weitere Planung einfließen.

Um die Bebauung der süd-östlichen Fläche mit dem vorgesehenen Büro- und Hotelkomplex bereits zeitnah zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost“ noch einmal geteilt. Dies ist auch nach dem Entwurf möglich, da die Bereiche räumlich und inhaltlich voneinander getrennt entwickelbar sind.

Aus der Öffentlichkeit wurde zum erneuten Entwurf eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben, die sich u. a. auf die Ausbildung der Zufahrt zum Hotel und mögliche Einschränkungen für benachbarte Bebauung bezog. Die Hinweise fanden teilweise Berücksichtigung. So wurde der Umweltbericht zu Belangen für das Schutzgut „Mensch“ in Bezug auf die Phase der Baudurchführung inhaltlich ergänzt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde der Planung überwiegend zugestimmt. Für den südlichen Teilbereich wurden u. a. folgende ergänzende Hinweise gegeben und in die Abwägung eingestellt:

Die *DB Netz AG* äußert sich in zu dem anteilig im Gebiet liegenden Flurstück 3521 Flur 6, bei dem es sich um eine derzeit noch planfestgestellte und gewidmete Bahnfläche handelt. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich durch die Stadt erworben. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehene Fläche wurde in den Text- und Planteil des Bebauungsplanes übernommen.

Den Hinweisen der *HAVAG* auf eine unzureichende Berücksichtigung der Zwischenendstelle Hauptbahnhof insbesondere in den Gutachten wird nicht gefolgt, da sie für deren Inhalte nicht relevant sind.

Das *Polizeireviere Halle* bezieht sich insbesondere auf Inhalte der begleitenden Verkehrstechnischen Untersuchung u. a. zum Prognosehorizont 2030 bzw. 2040. Da die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen im südlichen Teilbereich auf den Riebeckplatz sehr gering sind, hat sich die Stadt entschieden, das Verkehrsgutachten und die Prognose erst zur Fortschreibung für den nördlichen Teilbereich zu überarbeiten. Dabei kann im Rahmen abgestimmter Ansätze auch die Einordnung des Zukunftszentrums berücksichtigt werden.

Der kritische Hinweis des *OBS Omnibusbetrieb Saalekreis GmbH* zu einer Befahrung des angrenzenden Zentralen Busbahnhofs (ZOB) der Stadt für vom Hotel abfahrende Fahrzeuge fand vor folgendem Hintergrund ebenfalls keine weitere Berücksichtigung: Der Bebauungsplan setzt keine Verkehrsführung fest, es handelt sich um Vorschläge zu möglichen Regelungen des Gutachters. Die abschließende Verkehrsanordnung durch die Untere Verkehrsbehörde erfolgt im nachgelagerten Verfahren. Die Planung ermöglicht weitere Lösungen zur Verkehrsorganisation.

Der FB Umwelt, Untere Naturschutzbehörde verweist in Bezug auf die externe Ausgleichsfläche am Kanenaer Weg auf eine bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme nicht auszuschließende Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange. Mit der Teilung des Planes wird jedoch am Kanenaer Weg nur der für diese Teilfläche ermittelte Ausgleichsbedarf kompensiert, so dass es zu keinen Konflikten mit den genannten artenschutzrechtlichen Belangen kommt.

Weiter fanden u. a. ergänzende redaktionelle Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde in einem Index B zum Gutachten bzw. in der Begründung Berücksichtigung, die auch zu weiteren Sachverhalten präzisiert wurde.

Die Angaben der Versorgungsträger zu den Netzen bzw. deren geplanter Überbauung werden, soweit sie für den südlichen Teil relevant sind, in der Begründung fortgeschrieben.

Sie beziehen sich jedoch insbesondere auf den nördlichen Teilbereich und festzusetzende Umverlegungskorridore.

Die Abwägung aller für den Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“ relevanten Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 28.06.2023.

## **2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Sinne von Planungsalternativen für den Riebeckplatz insgesamt und das Plangebiet im Besonderen wird auf den seit 2014 laufenden Planungsprozess und die zu den einzelnen Planungsschritten durch den Stadtrat gefassten Beschlüsse verwiesen.

Eine vertiefende Alternativendiskussion mit den Schwerpunkten städtebauliche Strukturen, Höhendominanten, Erschließungskonzeptionen sowie Grünstrukturen und Freiflächengestaltung erfolgte in einem Begleitgremium. Die Ergebnisse spiegeln sich im „Städtebaulichen Strukturkonzept für den Bereich Riebeckplatz“ wider. Im Hinblick auf die Inhalte des Bebauungsplanes gibt es somit keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Die Festsetzungen nehmen die Planungsziele für diesen Bereich auf.

Hinsichtlich der Planinhalte wird mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro- und Dienstleistungsquartier Riebeckplatz Ost“ der speziellen Typik des Standortes entsprochen.

Da die Anregungen, Hinweise und Bedenken kein erneutes Beteiligungsverfahren für den südlichen Teilbereich begründen, wurde der Bebauungsplan Nr. 174.1 „Riebeckplatz Ost - südlicher Teilbereich“ durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) in der Sitzung am 28.06.2023 als Satzung beschlossen. Er erlangte mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Halle (Saale) am 18.08.2023 Rechtskraft.