

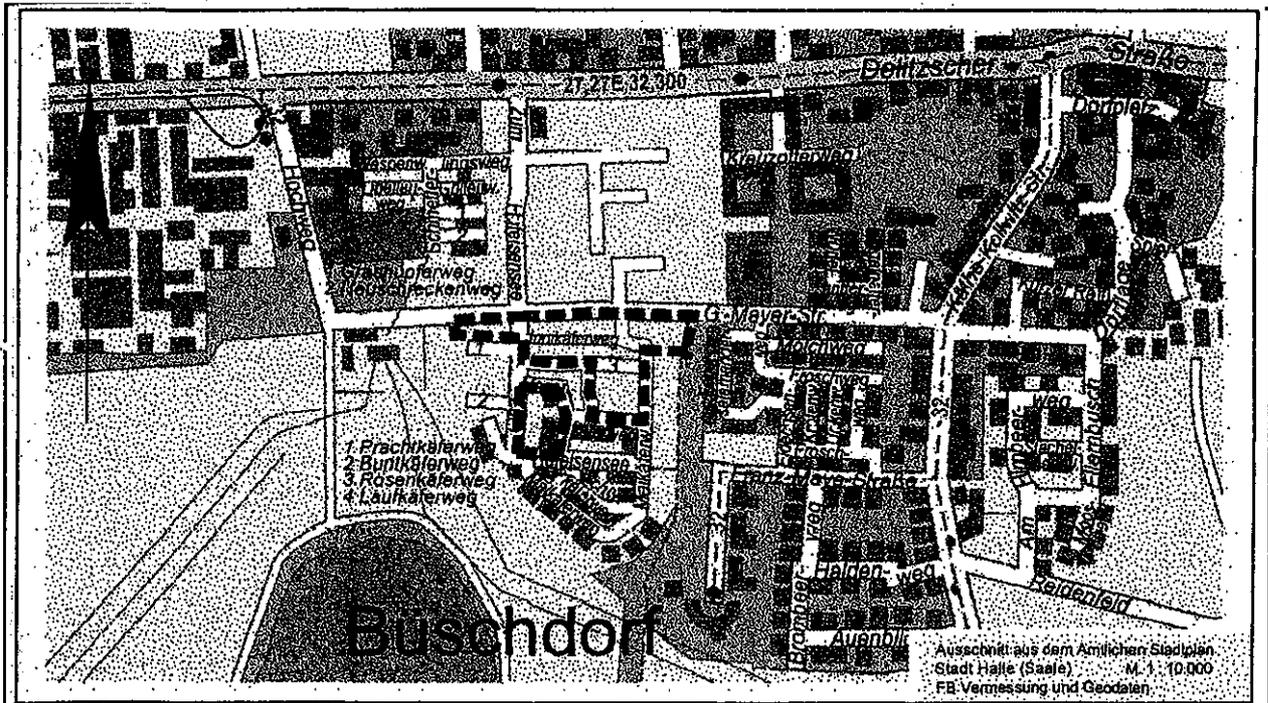


STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 8.4 1.Änderung Halle – Büschdorf, Guido-Kisch-Straße

(ehem. Günter-Meyer-Str.)

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA



Begründung

Begründung der 1. Änderung

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Wesentlicher Anlass der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in Bereichen zu schaffen, die bisher für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern konzipiert sind. Es handelt sich hier um den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches an der Guido-Kisch-Straße.

Hierzu wurde zwischen der Stadt Halle und dem Grundeigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens vorsieht.

Die Änderung wird erforderlich, da die Bemühungen, hier überwiegend Geschossbauten anzusiedeln, erfolglos waren. Es ist auch absehbar, dass die bisher verfolgte Planungsabsicht sich in näherer Zukunft nicht umsetzen lassen wird.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist der Anlass der Änderung die Löschung von bisher festgesetzten Flächen für einen Garagenhof im Blockinnenbereich, die zur Erschließung nicht mehr erforderlich sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche, die räumlich wie folgt umgrenzt werden:

Teilbereich Nord

Die nördliche Grenze verläuft im Uhrzeigersinn beschrieben entlang der Südseite der Guido-Kisch-Straße, dann im Osten entlang der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1651 und weiter an der südlichen Grenze des Flurstücks 1648 bis zum Maikäferweg, hier entlang der Westseite des Maikäferweges bis zum Marienkäferweg. Von dort verläuft die Grenze entlang der Nordseite des Marienkäferweges nach Westen bis zum Rosenkäferweg und dort weiter entlang der Ost- und Nordseite des Rosenkäferweges bis zu der Straße „Zum Hufeisensee“. Der weitere Verlauf geht über die Straße „Zum Hufeisensee“ hinweg an der Nordseite des Prachtkäferweges nach Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 224/5 und an dieser entlang nach Norden bis zur Guido-Kisch-Straße.

Teilbereich Süd

Der Geltungsbereich wird durch die vorhandenen Straßen „Zum Hufeisensee“, Marienkäferweg und Laufkäferweg umgrenzt.

3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Die Änderungsbereiche sind in dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8.4 gegenwärtig als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. im östlichen Teil als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die beabsichtigten Wohnbauvorhaben und die Errichtung einer Gaststätte (im MI) sind nach der Art der baulichen Nutzung daher bereits planungsrechtlich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Zahl der Vollgeschosse von höchstens II in den WA-Gebieten und höchstens III + Dachgeschossausbau im Mischgebiet bestimmt. Es sind überbaubare Grundstücksflächen mit bis zu 14 m Tiefe durch Baugrenzen festgesetzt. Es ist generell die offene Bauweise, überwiegend mit Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, festgesetzt.

Ferner bestehen u.a. Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie örtliche Bauvorschriften.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen im wesentlichen eine andere Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich besser für eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern und mit Doppelhäusern eignet (s. auch Nr. 6 a).

Ferner sollen im Mischgebiet oberirdische Stellplätze ohne Absenkung unter die angrenzende Straßenanschlusshöhe im Rahmen einer halböffentlich nutzbaren Platzgestaltung mit Außengastronomie angeordnet werden und es wird eine örtliche Bauvorschrift zur Beschränkung von Werbeanlagen eingefügt.

Im Teilbereich Süd werden Festsetzungen für einen nicht mehr nötigen Garagenhof gestrichen.

Die vorgesehenen Änderungen berühren damit die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderungsbereiche sind von untergeordneter Größe für das gesamte Gebiet, die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert, die übrigen Änderungen bleiben innerhalb des grundsätzlich bisher angewandten Festsetzungsrahmens.

Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

4. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im Nordteil gegenwärtig unbebaut und auch nicht anderweitig baulich genutzt. Im Südtteil wurde die vorgesehene Wohnbebauung bereits überwiegend erstellt. Der Änderungsbereich Nord ist durch die bereits ausgebauten Straßen teilweise verkehrlich erschlossen, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend vorhanden. Der Änderungsbereich Süd ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen und gemäß dem bestehenden Bebauungsplan bereits überwiegend bebaut. Die notwendigen Stellplätze / Garagen wurden dabei auf den Baugrundstücken angeordnet.

5. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Änderungsbereiches Nord sollen entlang der Guido-Kisch-Straße künftig überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser, sowie im Mischgebiet frei stehende Einzelhäuser als dreigeschossige Stadtvillen errichtet werden.

Südlich angrenzend ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Doppelhäuser werden als Zeilen mit max. 4 Wohneinheiten in Ost- West- Ausrichtung vorgesehen. Damit ist für alle Wohnbaugrundstücke eine Ausrichtung der Gärten und Terrassen nach Süden oder Westen möglich. Die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke durch die Doppelhauszeilen ist zudem deutlich geringer als bei einer traufständigen Anordnung zu den öffentlichen Straßen. Die Zeilenstruktur erfordert private Gemeinschaftszufahrten.

Im Mischgebiet ist angrenzend an den Grünzug die Ansiedlung einer Gaststätte mit Außen- gastronomie vorgesehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches Süd wird das bestehende städtebauliche Konzept, das eine Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern vorsieht, nicht verändert. Es wird lediglich die Festsetzung von privaten Erschließungsflächen und von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports aufgehoben, die zur Anlage eines Garagenhofes im Blockinnenbereich dienen sollten. Dieser wird nicht mehr benötigt, da die notwendigen Stellplätze/ Garagen auf den Baugrundstücken angeordnet werden konnten.

6. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen

Es werden folgende Festsetzungsänderungen und -ergänzungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet:

6.1 Änderungsbereich Nord

a) Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Weise verändert festgesetzt, dass die angestrebte Zeilenstruktur mit einer Westausrichtung der Gärten bei einer Doppelhausbebauung in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 7 innerhalb des Änderungsbereiches ermöglicht wird. Im südlichsten Quartier des Änderungsbereiches (WA 8) zwischen Rosenkäferweg und Marienkäferweg wird lediglich das südwestliche Baufeld nach Osten verschoben, um durch einen vergrößerten Westgarten eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen. Die Bauweise wird in einer Teilfläche des Gebietes WA 1 von „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ auf „Einzelhäuser zulässig“ geändert. In diesem Bereich wird durch die veränderte Anordnung der überbaubaren Flächen die Errichtung von frei stehenden Einzelhäusern möglich, die entstehenden Grundstücke sind jedoch für die Anordnung von Doppelhäusern zu klein.

b) Veränderte Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
Entsprechend der veränderten Festsetzung der überbaubaren Flächen werden auch die Festsetzungen von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen / innerhalb der seitlichen Abstandsflächen an die neue Baustruktur angepasst.

c) Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze im Mischgebiet ohne Absenkung unter die angrenzende Straßenhöhe und Festsetzung einer Fläche für Stellplätze

Das Mischgebiet ist nach heutigem Stand für eine Bebauung mit Stadtvillen und einer Gaststätte gedacht. Für diese Bauformen und Nutzungen genügen ca. 35 oberirdische Stellplätze. Die Absenkung der Stellplätze würde an der Guido-Kisch-Straße städtebaulich zu einer Trennwirkung zwischen öffentlichem und privaten Raum beitragen, die an dieser Stelle wegen des räumlichen Zusammenhanges mit dem Grünzug und der dafür gedachten Platzgestaltung mit einer Außengastronomie kontraproduktiv wäre.

Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 wird für das Mischgebiet dahin gehend geändert, dass oberirdische Stellplätze in diesem Gebiet nicht abgesenkt werden müssen. Es verbleibt bei der Bestimmung, wonach die notwendigen Stellplätze von Geschossbauten für die Gebiete WA 3, WA 4, WA 5 und MI insgesamt zu mindestens 50 % in Tiefgaragen unterzubringen sind. Diese Bestimmung wird jedoch nicht mehr auf die Gebiete WA 1 und WA 2 bezogen, da diese Gebiete nicht mehr für Geschossbauten vorgesehen sind. Auch hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 3.2 entsprechend geändert.

Die oberirdischen Stellplätze sollen zur Guido-Kisch-Straße hin orientiert werden. Es wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, in der die Stellplätze anzuordnen sind.

d) Verschiebung festgesetzter Baumstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 auf der Nordseite der Guido-Kisch-Straße sind die Straßenbäume inzwischen angepflanzt worden. Es erscheint als sinnvoll, die festgesetzten Baumstandorte auf der Südseite dem Pflanzabstand auf der Nordseite anzupassen, um einen einheitlichen Alleecharakter zu gewährleisten.

e) Einführung eines Leitungsrechtes für die EVH an der Guido-Kisch-Straße

Eine südlich der Guido-Kisch-Straße vorhandene Kabeltrasse war nach bisherigem Planungsstand im Abschnitt westlich der Straße „Zum Hufeisensee“ nicht mit einer Fläche für ein Leitungsrecht gesichert, da man nicht von einer dauerhaften Beibehaltung der Leitung ausgegangen war. Die Festsetzung einer Fläche für das Leitungsrecht wird mit der Änderung ergänzt, da eine Beseitigung der Kabeltrasse nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist.

f) Verlagerung eines Standortes für Wertstoffcontainer

Der bisher auf der Westseite der Straße „Zum Hufeisensee“ festgesetzte Standort für Wertstoffcontainer wird auf die Ostseite verlagert, um ein direktes Anfahren durch den aus dem Baugebiet ausfahrenden Verkehr zu gewährleisten.

g) Wegfall eines Trafostandes

Der bisher im Einmündungsbereich Prachtkäferweg / Zum Hufeisensee festgesetzte Trafostandort entfällt wegen der verringerten Bebauungsdichte und der damit verminderten Stromabnahme.

h) Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung

Werbeanlagen sind in den WA- Gebieten nach § 4 BauNVO, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend festgesetzt werden, als Fremdwerbung (Plakattafeln u.ä.) unzulässig.

Um in dem voraussichtlich ebenfalls wohngeprägten Mischgebiet die Entstehung von Werbeanlagen, die dem gesamten Gebietscharakter nicht entsprechen, zu vermeiden, werden diese auch hier mit örtlicher Bauvorschrift auf die Eigenwerbung ansässiger Betriebe beschränkt. Wechsellichtwerbung, von der Störungen des nächtlichen Erscheinungsbildes einer ruhigen Wohnumgebung und der Nachtruhe ausgehen können, ist aus diesem Grund ausgeschlossen.

6.2 Änderungsbereich Süd

Die bisher festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie für Garagen, Stellplätze und Carports im Blockinnenbereich werden ersatzlos aufgehoben, da sie, wie bereits zuvor unter Nr. 1 - 5 dargelegt, nicht mehr erforderlich sind.

7. Umweltprüfung

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung

Durch die Planänderung wird die bisher zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB nicht erhöht. Diese umfasst für den betroffenen Bereich ca. 8.515 qm und liegt damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle für die Vorprüfung der UVP- Pflicht. Daher ist für die Planänderung gemäß § 3b Abs. 3 UVPG keine Vorprüfung und keine UVP durchzuführen.

7.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber der bisherigen Planung nicht zu veränderten Auswirkungen für Boden, Wasser, Natur und Landschaft. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert. Änderungen bei den zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl erfolgen ebenfalls nicht. Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen / Anpflanzungen bleiben unverändert bestehen.

8. Stadttechnische Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Guido-Kisch-Straße und den Maikäferweg bereits teilweise erschlossen. Hier sind auch die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Zusätzliche Ausbaumaßnahmen öffentlicher Erschließungsanlagen sind durch die bestehenden Erschließungsverträge für das Gebiet geregelt. Sie betreffen die noch auszubauenden Straßenzüge „Zum Hufeisensee“ und Rosenkäferweg.

Sonstige Erschließungswege werden als Privatwege hergestellt und durch die Stadt nicht übernommen.

9. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich Nord umfasst 24.586 qm. Davon sind ca. 3.040 qm öffentliche Verkehrsflächen, ca. 260 qm öffentliche Grünflächen und 21.286 qm Nettobauland.

Der Änderungsbereich Süd umfasst 5523 qm Bauland.

Diese Werte bleiben durch die Planänderung unbeeinflusst.

10. Planverwirklichung

Die Planverwirklichung wird durch den privaten Erschließungsträger erfolgen, der auch den Grundstücksverkauf betreibt. Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planänderung auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) sind nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen zur weiteren Bebauung derzeit brach liegender, aber bereits überwiegend erschlossener Baulandflächen. Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung für die Planung ist erfolgt. Die Kinderfreundlichkeit wird insbesondere durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien mit Kindern, die verkehrsberuhigende Gestaltung der Erschließung und die Einordnung eines Spielplatzes in den öffentlichen Grünzug am östlichen Gebietsrand, sowie eines Bolzplatzes am westlichen Gebietsrand nördlich der Guido-Kisch-Straße gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz und die zusätzlich geplanten öffentlichen Straßen gewährleistet.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planänderung nicht verursacht.