



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05341**
Datum: 18.01.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	10.01.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	31.01.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 50 Opernhaus/ Unterberg - Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 50

Opernhaus/ Unterberg bestehend aus Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) mit Begründung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den unter Punkt 1 genannten Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 50 Opernhaus/Unterberg Beschluss der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan wird mit der wesentlichen Zielsetzung aufgestellt, eine Erweiterung des Opernhauses nach Norden, über die bisherige Straßenführung der Kapellengasse bis zur Straße Unterberg planerisch vorzubereiten.

Ein weiteres Ziel ist die Integration einer Tiefgarage bzw. eines in die Hanglage des Unterberges eingebrachten Parkhauses. Es sollen die notwendigen Stellplätze für die Oper, und, soweit planerisch möglich, zusätzlich öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Opernhauses einschließlich eines Parkhauses zu schaffen, sind die städtebauliche Situation, die Topographie und die Tatsache, dass sich die Bebauung in einem Denkmalbereich befindet, zu berücksichtigen. Für die Neubebauung soll die Hangsituation durch Höhenfestsetzungen und –stapelungen zwischen dem kleinteiligen Bestand am Unterberg und dem dominierenden Opernhaus vermittelnd genutzt werden.

Des Weiteren ergeben sich gestalterische Anforderungen an die Neubebauung. Um eine mehrgeschossige Parkhausfassade unmittelbar am Unterberg zu vermeiden, soll den oberirdischen Garagengeschoßen eine mindestens einhöftige andersartige Nutzung durch das Opernhaus zum Unterberg hin vorgelagert werden.

Das verkehrliche Zielkonzept muss vorrangig die Erschließung des neuen Parkhauses lösen. Dazu wird vorgesehen, dass die Garagengeschoße über die bisherige Anbindung der Kapellengasse zur August-Bebel-Straße angefahren werden. In diesem Bereich soll auch weiterhin die Anlieferung des Opernhauses erfolgen.

Die Ausfahrt der Garagengeschoße erfolgt über die Straße „Unterberg“ bzw. über den verbleibenden Abschnitt der Kapellengasse zum Universitätsring. Das Erschließungskonzept basiert auf der Machbarkeitsstudie und dem Schallgutachten, das für den Bebauungsplan erstellt wurde.

Die Koordinierung des Planverfahrens übernimmt der Fachbereich Stadtentwicklung und –planung. Als nächster Verfahrensschritt ist nach entsprechender Beschlussfassung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Für das Planverfahren werden die Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 des BauGB in der Fassung vom 20.07.2004 angewandt. Das Verfahren soll dementsprechend **ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung bis zum 20.07.2006 abgeschlossen werden**, das heißt, es muss nicht nur ein Satzungsbeschluss gefasst werden, sondern auch die Bekanntmachung des Inkrafttretens der Satzung veröffentlicht werden. Um das zu erreichen, wäre es sehr wichtig, noch im Dezember o.g. Beschluss zu fassen. **Da während der FB- Beteiligung keine negativen Stellungnahmen eingegangen sind, bitte ich Sie, das Auslassen der GB-Beteiligung und die Einhaltung der von uns vorgeschlagenen Termine zu erlauben.**

Die Kinderfreundlichkeit der Planung ist gegeben. Insbesondere schafft eine attraktivere Gestaltung des Umfeldes am Opernhaus mit Parkplätzen bessere Nutzungsmöglichkeiten der Kultureinrichtungen gerade auch für Familien mit Kindern.

**Satzung der Stadt Halle (Saale)
zum Bebauungsplan Nr. 50,
Opernhaus / Unterberg**

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 für den Bereich des Opernhauses und Unterberges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 24.06.2004(BGBl. I, S. 1359)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) vom 5.09.2001 (BGBl.I, S.2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 9.02. 2001 (GVBl. LSA S.50/2001), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158, 161)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 11.02. 1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08. 2002 (GVBl. LSA S. 372)

Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 476)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA ,S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (GVBl. LSA, S. 2)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Kerngebiete - (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4- 7 BauNVO)

1.1.1 Gliederung gegenüber anderen Kerngebieten der Innenstadt

Die Kerngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gegenüber den anderen Kerngebieten der Innenstadt nach der Art der Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen dahingehend gegliedert, dass folgende Nutzungen, Betriebe und Anlagen in ihnen nicht zulässig sind:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Unzulässigkeit von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind.

1.1.3 Zulässigkeit der Wohnnutzung

Sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in den Kerngebieten allgemein zulässig.

1.2 Zweckbestimmung der Flächen für den Gemeinbedarf (GB 1 - GB 4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit GB 1, GB 3 und GB 4 bezeichneten Flächen dienen dem Opernhaus Halle. Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Betrieb des Opernhauses in einem funktionalen Zusammenhang stehen, mit Ausnahme von Garagen oberhalb der Geländeoberfläche.

Die in der Planzeichnung mit GB 2 bezeichnete Fläche dient dem Opernhaus Halle. Zulässig sind alle Nutzungen, die mit dem Betrieb des Opernhauses in einem funktionalen Zusammenhang stehen, einschließlich eines Parkhauses, dessen immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) tagsüber nicht mehr als 62 dB(A)/m² und nachts nicht mehr als 47 dB(A)/m² beträgt. Das Einhalten des IFSP ist nachgewiesen, wenn die Immissionen $L_{r,Fläche}$ an den maßgeblichen Immissionsorten von den Immissionen der geplanten Anlagen $L_{r,Real}$ eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die mit GB 2 bezeichnete Fläche kann auch der Unterbringung sonstiger öffentlicher Stellplätze innerhalb des Parkhauses dienen, sofern dies die Unterbringung der für das Opernhaus notwendigen Stellplätze nicht beeinträchtigt.

1.3 Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Erker, Vorbauten in Eingangsbereichen und Treppenaufgänge dürfen die Baulinien um höchstens 1,50 m überschreiten. Ebenso sind Rücksprünge von Gebäudeteilen um bis zum 1,50 m von der Baulinie zulässig, wenn sie insgesamt für das Gebäude von untergeordneter Wirkung sind.

1.4 Passiver Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92) nachgewiesen werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel von - bis dB(A):	Erforderlich <u>R'w, res</u> des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Aufenthaltsräume
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

2. Örtliche Bauvorschriften

(§ 90 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Fassaden

Unzulässig sind Blech- sowie Sichtbetonfassaden.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses sind nicht zulässig.

Wechsellichtreklame ist nicht zulässig.

2.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum öffentlichen Raum nicht sichtbar anzuordnen.

3. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

3.1 Bombenabwurfgebiet

Der Planbereich ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Der Kampfmittelräumdienst ist rechtzeitig vor Aufnahme von Bauarbeiten zu verständigen.

3.2 Archäologische Bodendenkmale

Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten

