



HALLE ★ Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05838**
Datum: 13.06.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	13.06.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	27.06.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.07.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 50 Opernhaus/ Unterberg - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 50 Opernhaus / Unterberg, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 50 Opernhaus / Unterberg Satzungsbeschluss

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 Denkmalsbereich befindet, zu berücksichtigen. Für die Neubebauung soll die Hangsituation durch Höhenfestsetzungen und –staffelungen 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. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Öffentlichkeit ist erfolgt.

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.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Der Garagenneubau schafft indirekt bessere Nutzungsmöglichkeiten der Kultureinrichtungen in der Innenstadt gerade auch für Familien mit Kindern.

Durch die Festsetzung der Straße Unterberg als Bereich mit geschwindigkeitsdämpfenden Ausbau ab dem vorgesehenen Ausfahrtsbereich der Opernhausgarage und die sehr niedrige Anzahl der Anlieger kann davon ausgegangen werden, dass bei der Nutzung der Verkehrsfläche keine Konflikte für die Bewohner entstehen werden und damit auf die vorhandene Wohnnutzung weitgehend Rücksicht genommen wird. Auf das Problem für Schulkinder, Behinderte, ältere Menschen und Personen mit Kinderwagen im Bereich Unterberg 1 und 2 sowie auf exemplarische Lösungsmöglichkeiten wird explizit hingewiesen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Belange der Fußgänger zu beachten und geeignete konkrete Lösungsvarianten zu entwickeln, die mit der Arbeitsgemeinschaft Koordinierung Stadtentwicklung im Geschäftsbereich Soziales, Jugend und Gesundheit. Grundsätzlich verbessern sich die Bedingungen für Fußgänger in der Straße Unterberg, da nach dem

Gelöscht: -
↑

Gelöscht: warenwarenwarenwa
renwaren

Gelöscht: wird

Gelöscht: .

Gelöscht: EsEsEsEsEs

Gelöscht: .

Gelöscht:

Gelöscht:

Gelöscht:

Gelöscht: , das heißt, es muss nicht nur ein Satzungsbeschluss gefasst werden, sondern auch die Bekanntmachung des Inkrafttretens der Satzung veröffentlicht werden....

Straßenausbau das Parken am Fahrbahnrand nicht mehr möglich sein wird und die gewonnene Verkehrsfläche dann den Fußgängern zur Verfügung steht.

Stadt Halle (Saale)

18.05.2006

**Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50
Opernhaus/ Unterberg**

Inhaltsverzeichnis

- I. Satzung zum Bebauungsplan
 - Präambel
 - Teil A Planzeichnung
 - Teil B Textliche Festsetzung
2. Begründung zur Satzung

**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 Opernhaus / Unterberg, 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)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S.769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01. 2005 (GVBl. LSA S. 14)

Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 476), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S.130, 172)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004 (GVBl. LSA, S. 856)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. LSA, S. 372)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

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:

Lärm- pegel- bereic h	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. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

2.1 Bombenabwurfgebiet

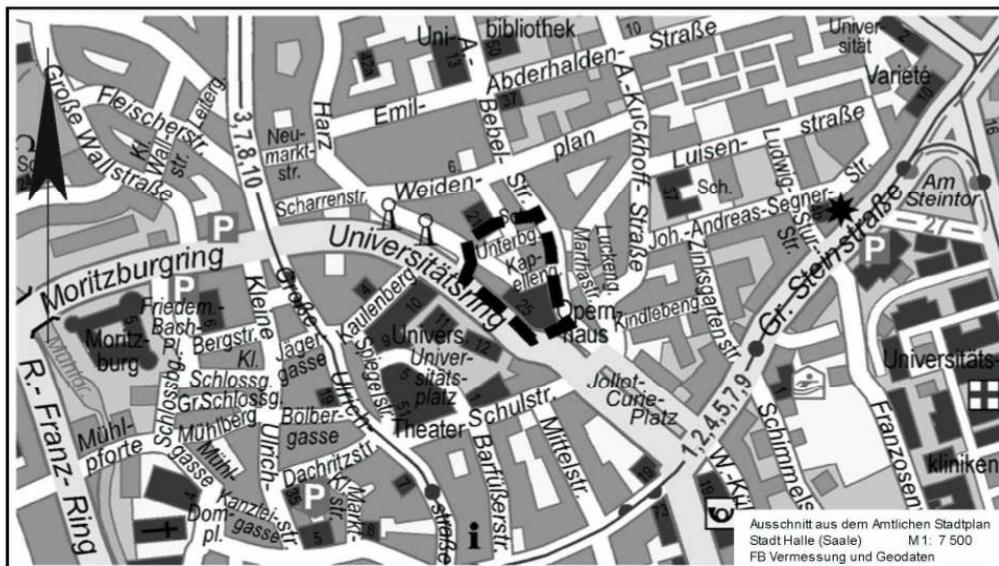
Der Planbereich ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Der Kampfmittelräumdienst ist rechtzeitig vor Aufnahme von Bauarbeiten zu verständigen.

2.2 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.

Bebauungsplan Nr. 50

Stadt Halle (Saale)



Opernhaus / Unterberg

Begründung

Planungsbüro:
 H + B Stadtplanung
 Philipp-Müller-Straße 10
 06110 Halle (Saale)

Datum: 22.06.2006

Inhalt

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	9
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	9
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	9
3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
3.2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION, BISHERIGES PLANVERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN	9
4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	9
4.1 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
4.2 BAULICHER BESTAND	9
4.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	10
4.4 TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	11
5. PLANUNGSKONZEPT	11
5.1 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT	11
5.2 VERKEHRLICHES ZIELKONZEPT	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.3 GRÜNORDNERISCHES ZIELKONZEPT	12
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
6.1 ART, MAß UND UMFANG DER NUTZUNGEN	13
6.2 VERKEHRSFLÄCHEN	14
6.3 IMMISSIONSSCHUTZ	14
6.4 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND VON VORGÄRTEN	15
6.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
7. STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	15
8. FLÄCHENBILANZ	16
9. PLANVERWIRKLICHUNG	16
9.1 BODENORDNUNG	16
9.2 KOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENTRAGUNG	16
9.3 ERSCHLIEßUNGSVERTRÄGE UND ANDERE STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE	16
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird mit der wesentlichen Zielsetzung aufgestellt, eine Erweiterung des Opernhouses 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.

In dem Bebauungsplan müssen die Kriterien der städtebaulichen Verträglichkeit beider oben genannten Nutzungen untersucht und durch Festsetzungen definiert werden. Dies betrifft insbesondere die Höhenentwicklung der neuen Bebauung entlang der Straße Unterberg im Verhältnis zu der dort vorhandenen historischen Bebauung und die Einordnung der Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Halle, Flur 14.

Die Grenze verläuft im Uhrzeigersinn beschrieben vom Universitätsring, Hausnr. 20 entlang der nördlich an die Straße Unterberg angrenzenden Bebauung, jeweils entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen dieser Bebauung, bis zur August-Bebel-Straße, von dort im Osten entlang der westlichen Straßenseite bzw. Fahrbahnkante der August-Bebel-Straße bis zu der vorhandenen Treppenanlage, die den Abschluss des Vorplatzes der Oper bildet. Sie verläuft dann nach Südwesten bis zur östlichen Fahrbahnkante des Universitätsringes und wieder nach Norden bis zur Hausnr. 20.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Einrichtungen“ und Mischbauflächen dar.

Der Bebauungsplan wird aus diesen Darstellungen des FNP entwickelt.

3.2 Planungsrechtliche Situation, bisheriges Planverfahren und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 50 wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 23.09.1992 aufgestellt. Die seinerzeitigen Ziele des Aufstellungsbeschlusses - Sicherung der erforderlichen Flächen für die Erweiterung des Opernhouses mit Parkgarage - sind nach wie vor relevant.

Weitere Verfahrensschritte wurden seinerzeit nicht durchgeführt, weil kein unmittelbarer Handlungsbedarf bestand.

Für das Planverfahren werden die Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 des BauGB in der Fassung vom 20.07.2004 angewandt.

Die Umweltbelange sind unabhängig davon im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Opernhouses einschließlich der vorgesehenen Erweiterungsflächen, das vorhandene Straßenland sowie das unbebaute Grundstück nördlich des Unterbergs (Flurstücke 3087/1 - 3090/1) sind Eigentum der Stadt. Alle anderen Grundstücke im Plangeltungsbereich gehören verschiedenen privaten Eigentümern.

4.2 Baulicher Bestand

4.2.1 Historische Entwicklung und Denkmalschutz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des archäologischen Flächendenkmals Halle-Altstadt. Bei

Bodeneingriffen ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich gleichzeitig im Denkmalbereich „Ehemaliges Friedrichstraßenviertel und Theaterviertel“.

Die Gebäude im Plangeltungsbereich sind überwiegend Einzeldenkmale, im Einzelnen betrifft dies folgende Bausubstanz:

Das Opernhaus am Universitätsring 24 ist ein Putzbau im Neurenaissancestil mit monumentaler Tempelfront in ionischer und toskanischer Säulenordnung. Das ursprüngliche Stadttheater wurde 1884-1886 von dem Architekten Heinrich Seeling erbaut und bei einem Bombenangriff am 31. März 1945 zerstört. Nach dem Wiederaufbau unter der Leitung des Architekten Kurt Hemmerling wurde es genau sechs Jahre später, 1951 wieder eingeweiht. Es trug als Staatstheater des Landes Sachsen-Anhalt den Namen Landestheater Halle. Aus diesem ging am 1. Januar 1992 das Opernhaus Halle, das einzige Opernhaus in Sachsen-Anhalt, hervor.

Der Straßenzug des Unterberges 1 bis 11 liegt zu Füßen des Kapellenberges, des Standortes der ehemaligen Kapelle St. Petri. Der vorstädtische Gassencharakter der ehemaligen Vorstadt Petersberg ist immer noch in zwei Häusern aus dem 18. Jahrhundert und der schmalen Parzellenbreite der Neubauten des späten 19. Jahrhunderts lebendig. Das dreigeschossige Fachwerkhaus am Unterberg 1 mit einem kargen, klassizistischen Fassadendekor gehört zu den ältesten vorstädtischen Bebauungen der Stadt. An das Wohnhaus grenzt das kleine, zweigeschossige Fachwerkhaus mit seinen zwei- und dreifach gekoppelten Fenstern an.

Der dreigeschossige Ziegelbau am Unterberg 3 ist ca. 1880 erbaut worden. Das Wohnhaus besitzt eine reiche neubarocke Stuckfassade und ist ein Zeugnis der baulichen Entwicklung in der Gründerzeit.

Die Kapellengasse ist Kulturdenkmal. Im Zuge der Opernhauserweiterung ist voraussichtlich die teilweise Wegnahme der Gasse erforderlich. Dies bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Obere Denkmalbehörde.

4.2.2 Nutzung und Stadtgestalt

Die dominierende Nutzung und Baumasse im Geltungsbereich ist das Ensemble des Opernhauses mit den dazu gehörenden Anbauten und kleineren Freiflächen.

Im Norden angrenzend befindet sich die oben erwähnte historisch gewachsene Bebauung. Hier sind zum einen im Einmündungsbereich Unterberg / Universitätsring noch sehr kleinteilige Strukturen mit II-III-geschossigen Fachwerkhäusern vorhanden, deren Ursprünge auf das 18. Jahrhundert zurückgehen. Zum anderen stammen die Gebäude aus dem 19. Jahrhundert. Sie sind deutlich großmaßstäblicher und weisen IV - VI Geschosse auf. In den Erdgeschossen sind einzelne Gaststätten und Ladenlokale vorhanden, in den Obergeschossen befinden sich Büros und Wohnungen. Insgesamt besteht eine für den Stadtkern typische Nutzungsmischung.

Beidseits der Straße Unterberg befinden sich Brachflächen. Diese Brachen erklären sich dadurch, dass hier Reserveflächen für öffentliche Nutzungen frei gehalten werden. Südlich des Unterbergs ist dies die Reserve für die Erweiterung des Opernhauses, nördlich für die Weidenplanschule.

Von besonderer gestalterischer Bedeutung ist die Topographie. Zwischen dem Unterberg und der Kapellengasse liegt ein Höhenunterschied von bis zu 7 m.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird für den Kfz-Verkehr im Westen vom Universitätsring und im Osten von der August-Bebel-Straße erschlossen.

Die beiden Straßen im Inneren, Unterberg und Kapellengasse, haben den Charakter von Anliegerstraßen. Der Unterberg endet an der August-Bebel-Straße mit einer Treppe, weiter nach Norden führt die Straße auf den Weidenplan.

Die Kapellengasse hat überwiegend eine, auf die rückwärtige Andienung des Opernhauses und der übrigen Anlieger beschränkte, Erschließungsfunktion.

Für den Radverkehr ist im Plangebiet die Benutzung der Fahrbahn erforderlich.

Für die Fußgänger sind mindestens einseitig Gehwege vorhanden. Im Bereich Unterberg wird durch die Fußgänger augenscheinlich häufig die Fahrbahn genutzt.

Die ÖPNV-Anbindung besteht von den Straßenbahnhaltestellen Joliot-Curie-Platz, Universitätsring / Moritzburgring und Große Ulrichstraße/ Neues Theater.

4.4 Technische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung ist mit allen Medien vorhanden.

Alle vorhandenen öffentlichen Straßen, einschließlich der Kapellengasse dienen auch der Führung von Leitungen. Ferner befindet sich an der Kapellengasse eine Trafostation der EVH.

Im Zuge einer Erweiterung des Opernhauses über die vorhandene Kapellengasse hinweg wird eine Neuordnung der Medieneerschließung in diesem Bereich erforderlich.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

5.1.1 Bindungen aus dem Bestand

Das städtebauliche Zielkonzept muss angesichts der Planung in einem Denkmalbereich zunächst auf den Bindungen aufbauen, die sich aus der bestehenden Bebauung ergeben.

Wesentliche Bindungen für die Planung ergeben sich aus der Maßstäblichkeit der vorhandenen Gebäude, der Topographie und den Eigentumsverhältnissen:

- Am Unterberg muss sich die Neubebauung in das bestehende Ensemble integrieren. Notwendig wird hier eine Höhenbegrenzung, die den neu entstehenden Baukörper nicht zu dominant werden lässt, und eine differenzierte Fassadengestaltung, die auf die teilweise kleinteilige Bebauung reagiert. Zugleich ist erkennbar, dass mit verringerten Abstandsflächen gearbeitet werden muss, um eine für die Altstadt typische Straßenraumsituation neu zu schaffen.
- Für die Neubebauung bietet sich die Chance, durch eine Höhenstaffelung die Hangsituation zur Vermittlung zwischen dem kleinteiligen Bestand und der großen Baumasse der Oper zu nutzen.
- Dem Denkmalschutz kommt aufgrund der vorhandenen Schutzobjekte und -ensembles eine besondere Bedeutung in der Abwägung zu.

5.1.2 Städtebauliche Ziele

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Opernhauses einschließlich eines Parkhauses, ggfs. mit Tiefebenen, zu schaffen.

Dabei muss auf die Tatsache eingegangen werden, dass die Bebauung in einem Denkmalbereich stattfinden soll. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, bei der städtebaulichen Festlegung der Baufluchten und -höhen besonders auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung einzugehen.

Des Weiteren ergeben sich besondere gestalterische Anforderungen an die Neubebauung. Hieraus bestehen Rückwirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung. Als stadtgestalterisch problematisch muss eine Situation eingeschätzt werden, bei der eine mehrgeschossige Parkhausfassade unmittelbar am Unterberg errichtet wird. Auch der Versuch einer hochwertigen Gestaltung wird erfahrungsgemäß nur kosmetische Effekte erzielen können und die dahinter liegende unbelebte Garagennutzung nicht negieren können. Gestalterisch Erfolg versprechender ist es, den oberirdischen Garagengeschossen eine mindestens einhüftige andersartige Nutzung durch das Opernhaus zum Unterberg hin vorzulagern. Deshalb ist es notwendig, den Zulässigkeitsbereich oberirdischer Garagenbauten räumlich so zu beschränken, dass diese nicht unmittelbar an den Straßenraum des Unterberges grenzen. Als Nutzung zur Straßenseite hin kommen insbesondere Büroräume in Betracht, da sie nur eine vergleichsweise geringe Bautiefe benötigen.

Weiter muss auf eine verträgliche Höhenentwicklung am Unterberg Wert gelegt werden. Die gründerzeitliche Bebauung mit 4 - 5 Vollgeschossen bei Geschosshöhen von 3,5 - 4,0 m prägt die

Umgebung überwiegend. Nimmt man diesen Maßstab auf, so ergeben sich drei Geschosse mit einer Höhe von je 3- 3,5 m als in diesem Zusammenhang sinnvolles Maß. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sich die Neubebauung auf der Südseite des Unterberges befinden wird. Die vorhandene Besonnung der Wohngeschosse für die Gebäude Unterberg 13 und August-Bebel-Straße 2 soll sicher gestellt bleiben. Hierbei handelt es sich ab dem 2. OG um Wohnnutzung. Die Höhenentwicklung muss hier gegenüber den beiden Gebäuden auf 6 m über der anschließenden Straßenhöhe begrenzt bleiben.

5.2 Verkehrliches Zielkonzept

Das verkehrliche Zielkonzept muss vorrangig die Erschließung des Opernhauses, einschließlich der dazu gehörenden Stellplätze lösen.

Dazu ist vorgesehen, dass die Garagengeschosse über die bisherige Anbindung der Kapellengasse zur August-Bebel-Straße angefahren werden. Über diese Zufahrt soll außerdem die Anlieferung des Opernhauses erfolgen.

Die dazu notwendige Entwidmung und ggf. auch Überbauung der Kapellengasse widerspricht deren Status als Denkmal und kann nur mit denkmalrechtlicher Genehmigung umgesetzt werden. Andererseits ist die Wegnahme dieses Denkmalsstatus zwingend notwendig, um eine Erweiterung des Opernhauses einschließlich der inneren verkehrlichen Erschließung funktionsfähig vornehmen zu können.

Die Ausfahrt der Garagengeschosse soll über die Straße Unterberg bzw. über den verbleibenden Abschnitt der Kapellengasse zum Universitätsring erfolgen.

Mit der Verteilung der Verkehre wird eine flüssige Abwicklung des Verkehrs angestrebt. Zudem sollen punktuelle Überlastungen durch Immissionen, die bei einer Anordnung der Zu- und Ausfahrt an gleicher Stelle zu befürchten wären, vermieden werden.

Der östliche Teil der Straße Unterberg, ab dem vorgesehenen Ausfahrtsbereich der Opernhausgarage, ist zum geschwindigkeitsdämpfenden Ausbau als reine Anliegerstraße vorgesehen. Durch diese Maßnahme und die sehr niedrige Anzahl der Anlieger kann davon ausgegangen werden, dass bei der Nutzung der Verkehrsfläche keine Konflikte für die Bewohner entstehen werden und damit auf die vorhandene Wohnnutzung weitgehend Rücksicht genommen wird.

Ein Problem stellt die vorhandene Situation des abgesenkten Gehweges (zwei Stufen mit ca. 30 cm Geländeunterschied) vor den Gebäuden Unterberg 1 und 2 dar. Mit dem Bau der Garage erhöht sich in diesem Eingangsbereich das Verkehrsaufkommen; der abgesenkte Gehweg ist für Schulkinder, Behinderte, ältere Menschen und Personen mit Kinderwagen benutzerunfreundlich oder nicht nutzbar. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind die Belange der Fußgänger explizit zu beachten und geeignete Lösungsvarianten zu entwickeln, die mit der Arbeitsgemeinschaft Koordinierung Stadtteilentwicklung Arbeitsgemeinschaft Koordinierung Stadtentwicklung im Geschäftsbereich Soziales, Jugend und Gesundheit abzustimmen sind. Denkbare Lösungen im Rahmen der Ausführungsplanung sind z. B. die topografische Anpassung der Straße oder aber die Aufweitung des Verkehrsraumes für Fußgänger.

Der Schwerpunkt bei allen Umgestaltungsmaßnahmen sowie bei der Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsmengen des Parkhauses liegt bei der Schulwegsicherheit für die Weidenplanschule.

5.3 Grünordnerisches Zielkonzept

Ein grünordnerisches Konzept wird für den Bebauungsplan aus den nachfolgend ausgeführten Gründen nur begrenzt erforderlich:

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend bebaut. Er ist insgesamt als unbepannter Innenbereich zu beurteilen. Die derzeit zulässige Grundflächenzahl beträgt nach dieser Grundlage bereits jetzt 1,0, da dies der nach der Eigenart der näheren Umgebung der höchste vorhandene und somit zulässige Wert ist. Demnach besteht gemäß § 1a BauGB keine Grundlage für eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Es wird jedoch durch entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung sichergestellt, dass wertvolle Grünbestände, die ohnehin außerhalb des eigentlichen Neubaubereiches für das Opernhaus am Universitätsring liegen, erhalten bleiben. Das

Vermeidungsgebot aus § 1a BauGB wird damit durch den Bebauungsplan beachtet. Soweit innerhalb des Baufeldes für die Opernhausgarage und -erweiterung vorhandene Bäume gefällt werden müssen, ist unabhängig von der oben dargelegten planungsrechtlichen Situation die Baumschutzsatzung zu beachten.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Das vorhandene Opernhaus und die Erweiterungsflächen werden entsprechend festgesetzt. Dabei wird die Zweckbestimmung neben der eigentlichen Opernhausnutzung um ein öffentliches Parkhaus ergänzt, wie es den o. a. Planungsabsichten entspricht.

Ferner wird der vorhandene Vorplatz des Opernhauses, der für Veranstaltungen genutzt wird und durch das Opernhaus gereinigt und instandgehalten wird, in die Fläche für Gemeinbedarf einbezogen.

Die Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) ist Teil der Zweckbestimmungsdefinition für den als GB 2 bezeichneten Teilbereich, in dem ein Parkhaus zulässig sein soll (siehe Nr. 6.3).

Die Festsetzung des Maßes der Nutzung ist ebenfalls Teil der Zweckbestimmungsdefinition für die Gemeinbedarfsflächen und wird wie folgt begründet:

Das Maß der Nutzung wird zunächst durch eine Grundflächenzahl von 1,0 fixiert. Die Möglichkeit zur vollen Versiegelung der Grundstücksfläche wird angesichts der beabsichtigten verdichteten Bebauung erforderlich und entspricht der innerstädtischen Umgebung.

Als zweites Festsetzungsmittel wird eine Baumassenzahl von 10 als Höchstmaß vorgegeben. Dieses entspricht dem Höchstmaß, das die BauNVO in vergleichbaren Sondergebieten zulässt.

Die städtebauliche Einbindung am Unterberg erfolgt durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die gegenüber liegende Bebauung und werden entsprechend differenziert.

Die Bauweise ist entsprechend der heutigen Struktur als geschlossen vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen werden um den zu erhaltenden Bestand und an den städtebaulich bedeutsamen neuen Raumkanten (insbesondere zum Unterberg) mit Baulinien fixiert, im Übrigen mit Baugrenzen.

6.1.2 Kerngebiete

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich werden, soweit es sich nicht um Gemeinbedarfsflächen handelt, als Kerngebiete (MK) festgesetzt.

Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass der Plangeltungsbereich insgesamt Teil des innerstädtischen Stadtkerngebietes ist. Mit dem Opernhaus beherbergt er eine der zentralen Einrichtungen der Kultur.

Aus der spezifischen Funktion der Kerngebiete im Plangeltungsbereich heraus werden sie nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert.¹ Der Plangeltungsbereich ist nicht Standortbereich für großflächigen Einzelhandel. Diese Funktion nehmen Kerngebiete am Marktplatz, der Leipziger Straße und weiteren Innenstadtgebieten wahr. Wegen des hohen Wohnungsanteils im Plangeltungsbereich ist von erheblichen Störungen insbesondere durch den Anliefer- und Kundenverkehr großflächiger Handelsbetriebe zu rechnen, die von daher hier nicht geeignet sind.

Der Plangeltungsbereich ist wegen des Wohnungsanteils auch nicht der geeignete Standortbereich für Vergnügungsstätten wie Diskotheken. Er eignet sich primär für komplementäre Nutzungen zum

¹ vgl. auch Fickert/ Fieseler, BauNVO, 9. Aufl.; § 7 RN 17
24.04.2008

Opernhaus und zur benachbarten Universität. Dies zeigt sich in den angesiedelten gastronomischen Betrieben. Die Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sieht entsprechend vor, dass großflächige Handelsbetriebe, nicht jedoch andere Betriebsformen des Handels, sowie alle Arten von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten des Plangeltungsbereiches nicht zulässig sind.

Ferner sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Dies begründet sich mit ihrer besonderen Konfliktrichtigkeit gegenüber der im Gebiet bestehenden Wohnnutzung.

Die in zahlreichen Gebäuden ab dem 1. OG, teilweise aber auch im Erdgeschoss vorhandene Wohnnutzung prägt das Gebiet deutlich. Es ist eine der prägenden Qualitäten des Halleschen Stadtkerns, dass hier schon in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes ein hoher Wohnnutzungsanteil, im übrigen auch mit relativ wenig Leerstand, besteht. Diese Qualität zeigt sich auch im Plangeltungsbereich.

Um sie zu erhalten und zu fördern wird die Wohnnutzung in den Kerngebieten allgemein zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch eine Grundflächenzahl von 1,0 fixiert. Die Möglichkeit zur vollen Versiegelung der Grundstücksflächen entspricht dem bereits gemäß § 34 BauGB zulässigen Maß.

Ferner werden die Vollgeschosszahlen als Obergrenzen bestandsorientiert festgesetzt.

Als drittes Festsetzungsmittel werden die Traufhöhen, ebenfalls am Bestand orientiert, im Zusammenhang mit denkmalgeschützter Bausubstanz und deren Nachbargebäuden vorgegeben. Die dominierende gründerzeitliche Bausubstanz weist vier bis sechs Geschosse auf, das entspricht Traufhöhen zwischen ca. 12 und 18 m. Die Gebäude aus dem 18. Jh., nördlich der Straße Unterberg sind zwei bis dreigeschossig mit entsprechend deutlich geringerer Höhenentwicklung.

Die Bauweise ist entsprechend der heutigen Struktur als geschlossen vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen werden um den zu erhaltenden Bestand und an den städtebaulich bedeutsamen neuen Raumkanten (insbesondere zum Unterberg) mit Baulinien fixiert, im Übrigen mit Baugrenzen.

6.2 Verkehrsflächen

Der Unterberg wird entsprechend seiner bereits heute vorhandenen Funktion als untergeordnete Anliegerstraße, ab der Einmündung Kapellengasse zum Ausbau mit geschwindigkeitsdämpfenden Entwurfs-elementen vorgesehen.

Die Lage der Ein- und Ausfahrten für ein Parkhaus wird ergänzend verbindlich festgesetzt. So wird eine unverträgliche Verkehrsführung in den rückwärtigen Bereich des Unterberges hinein schon im Ansatz vermieden.

Die Kapellengasse, die bereits heute überwiegend als rückwärtige Andienung des Opernhauses dient, wird als öffentliche Straße teilweise aufgehoben und der Erweiterungsfläche des Opernhauses zugeschlagen. Hierzu ist ein gesondertes Einziehungsverfahren durchzuführen.

Nur der westliche Einfahrtsbereich, der mehreren Anliegern als Zuwegung dient, bleibt als öffentliche Straße erhalten. Hier besteht auch eine der beiden Zufahrtsmöglichkeit für die geplante Garage.

Die Umsetzung steht unter dem Vorbehalt, dass die Aufhebung der Kapellengasse denkmalrechtlich genehmigt werden muss.

6.3 Immissionsschutz

Festsetzungen mit Wirkung für den Immissionsschutz werden für den passiven Schallschutz und zur Lärm-minderung des geplanten Parkhauses getroffen.

Die Festsetzungen basieren auf dem Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan², das im Auftrag der Stadt erstellt wurde.

Zur Lärm-minderung des geplanten Parkhauses wird in der Teilfläche für den Gemeinbedarf, in der

² Ingenieurbüro Goritzka & Partner, Schalltechn. Untersuchung Nr. 1944/05, Leipzig, 2005
24.04.2008

auch oberirdische Parkgeschosse zulässig sind, ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) als Teil der Zweckbestimmungsdefinition für die zulässige Nutzung festgesetzt. Der IFSP von 62 dB(A)/m² tags und 47 dB(A)/m² ist so berechnet, dass bei seiner Einhaltung die Richtwerte der TA Lärm durch die Nutzung „Parkhaus“ an den angrenzenden Wohnungen nicht überschritten werden. Zusätzlich wurde die Umsetzbarkeit der abstrakten IFSP-Festsetzung durch den Gutachter untersucht. Er weist nach, dass beispielsweise mit umlaufender, geschlossener und schallabsorbierender Fassade und schallabsorbierenden Paneelen über dem obersten, nicht überdachten Parkdeck eine Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiet, die nach TA Lärm trotz der Festsetzung der Umgebung als Kerngebiet maßgeblich wären, gewährleistet werden kann.

Durch den bestehenden Verkehrslärm werden bereits heute die Orientierungswerte zur DIN 18005 für Kerngebiete am Universitätsring und der August-Bebel-Straße überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen und wegen Platzmangels nicht in Betracht.

Es werden wegen des insgesamt von den öffentlichen Straßen und dem anlagenbezogenen Verkehr prognostisch zu erwartenden Lärm für Neubauvorhaben, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen diejenigen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Stand der Technik sind. Dies betrifft zum einen das resultierende Schalldämmmaß der Fassaden und zum anderen auch schalldämmte Lüftungsanlagen für Schlafräume.

6.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und von Vorgärten

Der Baumbestand am Universitätsring und die hier vorhandenen Vorgärten sind wertvolle innerstädtische Grünelemente. Dem entsprechend werden Bindungen zu ihrer Erhaltung festgesetzt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Der Plangeltungsbereich ist Teil des historischen Stadtkerns und in weiten Teilen durch denkmalgeschützte Bausubstanz geprägt. Die Stadt Halle wird bei der künftigen Straßenraumgestaltung entsprechend gestalterisch hochwertige Lösungen umsetzen.

Für den Plangeltungsbereich bestehen somit die notwendigen Voraussetzungen für den Erlass örtlicher Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA.

Ein angepasste Weiterentwicklung der vielgestaltigen, durch die historische und weitgehend denkmalgeschützte Bausubstanz geprägten Dachlandschaft ist planerisches Ziel. Daher werden die Dachformen bestandsbezogen differenziert festgesetzt.

Im Kontext der vorhandenen Bebauung sind Sichtbeton- und Blechfassaden unverträglich. Sie werden daher nicht gestattet.

Werbeanlagen können das Erscheinungsbild eines historischen Quartiers entscheidend verändern, wenn sie im Übermaß angebracht werden. Daher werden sie auf das tatsächliche örtliche Angebot („Stätte der Leistung“) beschränkt. Zudem wird schon aus Gründen des Umgebungsschutzes für die Baudenkmale eine Beschränkung auf Anbringungsorte im Bereich der Erdgeschossfassade und ein Ausschluss von Wechsellichtwerbung vorgenommen.

Die Standplätze der Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum öffentlichen Raum nicht sichtbar anzuordnen. Dies dient dem Schutz der Freiflächen vor Verunstaltungen.

7. Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung des Gebietes ist vorhanden. Sie muss jedoch wegen der geplanten Aufhebung und Überbauung der Kapellengasse in diesem Abschnitt neu geordnet werden. Ferner

muss die am Kapellenberg gelegene Trafostation der EVH in einen Neubau integriert werden.

Für die Neuordnung der Mediierschließung liegen bisher keine verbindlichen Planunterlagen vor. Diese müssen im Vorfeld der Erweiterung des Opernhauses erstellt werden. Soweit ein privater Investor das Parkhaus mit Teilen der Opernhausenerweiterung errichten sollte, kann eine Kostenübernahmeregelung durch städtebaulichen Vertrag erforderlich werden.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil in % von Gesamtfläche
Flächen für Gemeinbedarf	6.609	64
Kerngebiete	2.393	23
Öffentliche Verkehrsflächen	1.266	13
SUMME	10.268	100

9. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Planung auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse abgestellt ist wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB nicht erforderlich werden.

9.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Unmittelbar durch den Bebauungsplan bedingte, haushaltswirksame Kosten entstehen zunächst über die reinen Planungskosten hinaus nicht.

Die Kosten für die Erweiterung des Opernhauses und den Bau der Opernhausgarage sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Dieses Verfahren hat ausschließlich die Aufgabe, für die genannten Vorhaben die abgewogenen planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

9.3 Erschließungsverträge und andere städtebauliche Verträge

Die Stadt strebt eine Umsetzung der Opernhausenerweiterung und Opernhausgarage durch private Investoren an.

Dazu sind als Instrumente in erster Linie entsprechende Ausschreibungsverfahren geeignet. Nachfolgend kann zur Regelung der Kostentragung für Infrastrukturmaßnahmen (Stadttechnik) ein städtebaulicher Vertrag erforderlich werden.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

- Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Das Opernhaus ist als Kultureinrichtung von hoher Bedeutung für die Stadt Halle und weit über die Stadtgrenzen hinaus. Die mit dem Bebauungsplan in abgewogener, für die Umgebung verträglicher Weise geschaffenen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung des Opernhauses werden sich sowohl für das Stadtzentrum als auch die gesamte Stadt städtebaulich positiv auswirken.

- Ortsbild

Durch eine Realisierung des Bebauungsplanes werden gegenwärtig ungeordnete Brachflächen neu geordnet und das Ortsbild damit verbessert. Die Belange des Denkmalschutzes sind dabei von wesentlicher Bedeutung und werden weitgehend beachtet.

- Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Durch die Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten des Parkhauses wird eine für die Umgebung verträgliche Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsmengen erreicht.

- Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Die Attraktivität des Opernhauses wird sich durch die geplanten Stellplätze und die Erweiterung erhöhen. Dies strahlt auf die umgebenden Nutzungen, insbesondere die Gastronomie, positiv aus. Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht mit der künftig durch Lärmkontingentierung gegliederten Emissionssituation keine Verschlechterung der Ausgangslage.

- Kinderfreundlichkeitsprüfung

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.

- Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die später ggfs. anfallenden Kosten für die Baumaßnahmen sind nicht unmittelbar planbedingt.