



HALLE ★ *Die Stadt*

## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2007/06906**  
Datum: 05.02.2008  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.02.2008	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.02.2008	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 8.1 Wohn- und Mischgebiete Halle- Büschdorf,  
Delitzscher Straße, 3. Änderung - Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.1 Wohn- und Mischgebiete Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung.

**Finanzielle Auswirkung:** keine

Dr. Thomas Pohlack  
Beigeordneter

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
**Bebauungsplan Nr. 8.1**  
**Wohn- und Mischgebiete Halle- Büschdorf, Delitzscher Straße**  
**3. Änderung**  
**Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 8.1 sah bisher entlang der Delitzscher Straße eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor. Tatsächlich ist nur ein einzelnes viergeschossiges Geschäftshaus errichtet worden und die übrigen Grundstücke im Mischgebiet sind bisher unbebaut geblieben. Mit der inzwischen rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes 8.1 wurde in einem Bereich östlich der Wilhelm-Troll-Straße bereits die Absicht einer viergeschossigen Bebauung aufgegeben. Statt dessen wird ein Einkaufsmarkt geplant, dessen Höhenentwicklung etwa einer Zweigeschossigkeit entspricht. Damit wird bereits für einen wesentlichen Teil des Baugebietes die Höhenentwicklung vermindert. Berücksichtigt man ferner die angrenzend vorhandene Bebauung, die mit Ausnahme des einen vorhandenen viergeschossigen Geschäftshauses höchstens zweigeschossig ist, so erscheint eine stärker aufgelockerte und höchstens zweigeschossige Bebauung insgesamt durchaus angemessen. Vorgesehen ist daher jetzt in der ersten Bauzeile an der Delitzscher Straße eine zweigeschossige Bebauung. Im weiter rückwärtigen Bereich können max. vier Einzelhausgrundstücke gebildet werden, dies erfordert eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise. Im Rahmen der Festsetzungen kann weiterhin auch ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden. Der Gebietscharakter eines Mischgebietes bleibt insgesamt bestehen.

Die Aufstellung und öffentliche Auslegung der 3. Änderung wurden durch den Stadtrat am 18.07.2007 beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bereits zuvor mit Schreiben vom 11.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.06.2007 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 01.08.2007 in der Zeit vom 13.08.2007 bis zum 14.09.2007 statt. In der Beteiligung der Behörden ist eine abzuwägende Stellungnahme eingegangen, für die zeitgleich mit dieser Vorlage ebenfalls eine Beschlussvorlage zur Abwägung eingebracht wird. In der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**Die Familienverträglichkeit der Planung wurde bereits in Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses geprüft und bestätigt, abweichende neue Erkenntnisse liegen nicht vor.**

**Der zum Satzungsbeschluss vorliegende Plan entspricht dem zur öffentlichen Auslegung beschlossenen Entwurf inhaltlich unverändert.**

## **PRÄAMBEL**

### **Satzung der Stadt Halle (Saale) zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.1, Wohn- und Mischbebauung Halle-Büschdorf, Delitzscher Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung tritt der am 21.12.2002 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 8.1 im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung außer Kraft.

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

#### 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)

#### **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)

#### Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA, S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2006 (GVBl. LSA, S. 128)

*Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.*

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### HINWEIS

**Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8.1 werden nachfolgend auszugsweise abgedruckt, soweit sie im Geltungsbereich der 3. Änderung weiterhin**

**gültig bleiben sollen. Im Rahmen der 3. Änderung geänderter oder ergänzter Text ist kursiv gedruckt. Nicht abgedruckte und somit im Bereich der 3. Änderung nicht gültige Textabschnitte sind mit dem Symbol (...) kenntlich gemacht.**

## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

(...)

### **1.2 Mischgebiet, MI**

(§ 6 BauNVO)

1.2.1 Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO im Bau-  
gebiet MI nicht zulässig.

(...)

1.2.7 Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf max. 1,40 m über *der mittleren Geländehöhe von 97,40 m über NHN* liegen.

(...)

## **2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**2.3 Vorbauten wie Vordächer und Balkone dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,50 m überschreiten.**

(...)

## **4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

(...)

4.2 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür durch Planeinzeichnung festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(...)

## **6. Immissionsschutzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 *Als Mindestanforderung des passiven Schallschutzes für Gebäude mit Aufenthaltsräumen wird folgendes festgesetzt:*

*Außenbauteile, die ganz oder überwiegend zu den durch Planeintrag festgesetzten Abschnitten der Baulinien und Baugrenzen hin orientiert sind, müssen mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße  $R'w$  gemäß DIN 4109 in der letztgültigen Fassung aufweisen:*

*Zu Abschnitten mit der Bezeichnung „S1“ min. 40 dB(A)*

*Zu Abschnitten mit der Bezeichnung „S2“ min. 30 dB(A)*

6.2 *Die zur Belüftung notwendigen Außenöffnungen von Aufenthaltsräumen sind von den zeichnerisch gekennzeichneten, erhöht schallbelasteten Abschnitten der Baugrenzen und Baulinien abgewandt zu orientieren, oder es sind, wenn eine Anordnung von Außenöffnungen hiervon abweichend vorgenommen*

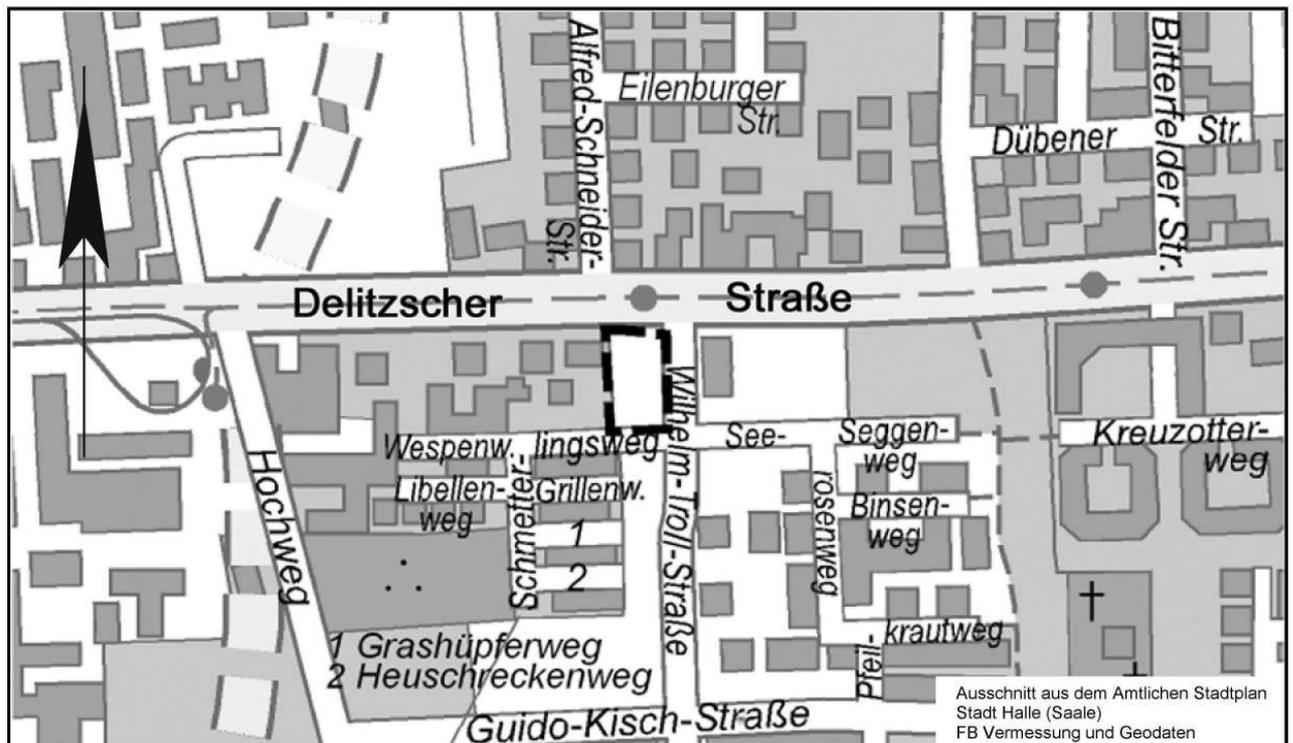
wird, zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.

6.3 Entlang des in der Planzeichnung entsprechend eingetragenen Abschnittes der Baulinie müssen Lücken zwischen den Gebäuden zur Delitzscher Straße hin mit mindestens 3 m hohen geschlossenen Wänden abgeschlossen werden.

(...)

# Stadt Halle (Saale)

## Bebauungsplan Nr. 8.1 3. Änderung



**Wohn- und Mischgebiete Halle-Büschdorf,**

**Delitzscher Straße**

Begründung

**Planungsbüro:**

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

Datum: 16.01.2008

## Inhalt

<a href="#">1. <u>Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung</u></a> .....	8
<a href="#">2. <u>Räumlicher Geltungsbereich</u></a> .....	8
<a href="#">3. <u>Planungsrechtliche Situation und Planverfahren</u></a> .....	8
<a href="#">4. <u>Bestandsaufnahme</u></a> .....	9
<a href="#">5. <u>Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen</u></a> .....	9
<a href="#">6. <u>Umweltbelange</u></a> .....	10
<a href="#">7. <u>Stadttechnische Erschließung</u></a> .....	10
<a href="#">8. <u>Flächenbilanz</u></a> .....	10
<a href="#">9. <u>Planverwirklichung</u></a> .....	11
<a href="#">10. <u>Wesentliche Auswirkungen der Planung</u></a> .....	11

-  
Anlage: Gestaltungskonzept

## Vorbemerkung

**Nachfolgend werden für die 3. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 8.1 die Änderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.**

### **1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 8.1 sah bisher entlang der Delitzscher Straße eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor. Tatsächlich ist nur ein viergeschossiges Geschäftshaus errichtet worden, das sich östlich der Wilhelm-Troll-Straße befindet. Die übrigen Grundstücke im Mischgebiet sind bisher unbebaut geblieben. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 8.1 wird in einem Bereich östlich der Wilhelm-Troll-Straße die Absicht einer viergeschossigen Bebauung aufgegeben. Statt dessen wird ein Einkaufsmarkt geplant, dessen Höhenentwicklung etwa einer Zweigeschossigkeit entspricht. Damit wird bereits für einen wesentlichen Teil des Baugebietes die Höhenentwicklung vermindert.

Berücksichtigt man ferner die angrenzend vorhandene Bebauung, die mit Ausnahme des einen vorhandenen viergeschossigen Geschäftshauses höchstens zweigeschossig ist, so erscheint eine stärker aufgelockerte und höchstens zweigeschossige Bebauung insgesamt durchaus angemessen.

Vorgesehen ist daher jetzt in der ersten Bauzeile an der Delitzscher Straße eine zweigeschossige Bebauung. Eine zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit erfolgt zur städtebaulichen Raumbildung und wegen der notwendigen schallabschirmenden Wirkung der Bebauung für deren rückwärtige Gärten.

Im weiter rückwärtigen Bereich können max. vier Einzelhausgrundstücke gebildet werden, dies erfordert eine Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem vorderen Bereich an der Delitzscher Straße, wobei aber keine Mindesthöhe festgesetzt werden muss. Es kann jedoch im Rahmen der Festsetzungen beispielsweise auch ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden.

Aus rechtlichen Gründen werden die örtlichen Bauvorschriften, für die nach der Landesbauordnung eine Befristung bis zum 20.12.2010 gilt, im gesamten Änderungsbereich aufgehoben.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich wird räumlich wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Delitzscher Straße, im Osten durch die Wilhelm-Troll-Straße, im Süden durch den Schmetterlingsweg, im Westen durch die Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohnbebauung.

### **3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren**

Der oben beschriebene Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1, der im Jahr 2000 rechtswirksam wurde.

Im Änderungsbereich ist ein Mischgebiet mit bis zu viergeschossig zulässiger Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6.

Die Änderungen, die in ihren wesentlichen Teilen bereits unter Nr. 1 beschrieben wurden, berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Dies wird unter Nr. 5 dieser Begründung noch näher ausgeführt.

Der Änderungsbereich ist insgesamt im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8.1 von untergeordneter Größe, die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert.

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

#### **4. Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig un bebaut und auch nicht anderweitig genutzt.

Der Bereich ist durch die angrenzenden Straßen verkehrlich angebunden, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Umgebend sind in den letzten Jahren überwiegend Einfamilienhäuser entstanden, außerdem gibt es noch einige unbebaute Baugrundstücke.

Unmittelbar an der Delitzscher Straße befindet sich ein einzelnes viergeschossiges Geschäftshaus östlich des Änderungsbereiches.

Die gewachsene Bebauung an der Delitzscher Straße ist ein- bis zweigeschossig. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebiet, in dem die Wohnnutzung überwiegt.

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig als Mischgebiet festgesetzt. Im maßgeblichen Bebauungszusammenhang der angrenzenden Mischgebiete sind bisher sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen realisiert worden, so dass für den Änderungsbereich aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ebenfalls beide Nutzungen in Betracht kommen.

#### **5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen**

##### a) Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung

Da eine viergeschossige Bebauung nicht mehr vorgesehen ist, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse herabgesetzt. Eine eingeschossig überbaubare Fläche für einen rückwärtigen Anbau eines ursprünglich auf diesem Grundstück geplanten Wohn- und Geschäftshauses entfällt, da hierfür kein Bedarf mehr besteht.

Zur Raumbildung an der Delitzscher Straße und auch um hier eine ausreichende Schallabschirmung nach Süden zu erreichen ist in der ersten Bautiefe die Zweigeschossigkeit zwingend einzuhalten.

##### b) Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Das jetzt vorgesehene Bauungskonzept erfordert, weil auch eine Anordnung von Einzelhäusern im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden soll, eine Vergrößerung der bisherigen überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen.

An der Delitzscher Straße ist die Einhaltung einer einheitlichen Bauflucht von städtebaulicher Bedeutung, daher wird hier über die gesamte straßenseitige Länge der überbaubaren Grundstücksfläche eine Baulinie festgesetzt.

##### c) Zulässige Überschreitungen der Baugrenzen

Die bisher durch eine örtliche Bauvorschrift (Textl. Fests. Nr. 12) bestimmte zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten wie Vordächer und Balkone wird aus rechtlichen Gründen als Textliche Festsetzung nach BauNVO und nicht mehr als örtliche Bauvorschrift geführt.

##### d) Offene Bauweise

Die vorgesehene Bebauung aus Einzelhäusern im rückwärtigen und Kettenhäusern im vorderen Bereich an der Delitzscher Straße lässt sich in der offenen, nicht hingegen in der

geschlossenen Bauweise verwirklichen. Dies führt zur Festsetzung der offenen statt wie bisher der geschlossenen Bauweise.

Die Festsetzung ermöglicht neben dem Bebauungskonzept, wie es im Gestaltungsplan in der Anlage zu dieser Begründung dargestellt ist, auch weitere Bauformen. Dies ist im Sinne eines Planungsrahmens, der eine gewisse Flexibilität für die Umsetzung anbieten soll gewollt.

e) Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Zur redaktionellen Klarstellung werden die Textlichen Festsetzungen zum Schallschutz verändert formuliert. Es erfolgt hiermit keine inhaltliche Änderung. Durch Einführung der Festsetzung Nr. 6.3 werden die zum aktiven Schallschutz der Freiflächen nötigen Wände zur Delitzscher Straße hin festgesetzt. Diese müssen dann gebaut werden, wenn keine hinreichend lange Hausgruppe bzw. Kettenhausbebauung errichtet wird.

f) Wegfall der Örtlichen Bauvorschriften

Mit der Novellierung der Landesbauordnung ist die Geltungsdauer der Örtlichen Bauvorschriften, die zuvor auf der Grundlage des § 90 BauO LSA, bzw. vor 2001 auf der Grundlage des § 87 BauO LSA der seinerzeitigen Fassung, in Neubaugebieten erlassen worden waren bis zum 20.12.2010 befristet worden.

Diese Befristung bewirkt mittelbar, dass heutige Verstöße kaum mehr sanktioniert werden können, da die Vorschrift gegen die verstoßen wird ab Ende 2010 ohnehin nicht mehr einzuhalten wäre. Festsetzungen, an deren Durchsetzbarkeit derartige Zweifel bestehen mangelt es damit aber nunmehr an der Erforderlichkeit, die wiederum generelle Festsetzungsvoraussetzung ist.

Aus den vorgenannten Gründen werden die Örtlichen Bauvorschriften im Änderungsbereich insgesamt gestrichen.

h) Verkehrsflächen der Delitzscher Straße

Für den grundhaften Ausbau der Delitzscher Straße, einschließlich der Einrichtung einer Straßenbahnlinie mit eigenem Gleisbett liegt eine Vorplanung vor.

Die erforderliche Erweiterungsfläche für die Delitzscher Straße wird festgesetzt.

## **6. Umweltbelange**

Die Planänderung berührt die Grundzüge der Planung nicht und wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora und Fauna zugelassen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich der Eingriffe werden durch die Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Entsprechend wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichtes abgesehen.

## **7. Stadttechnische Erschließung**

Die zur Bebauung erforderlichen Erschließungsanlagen sind sämtlich vorhanden.

## **8. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb einer Gesamtfläche von ca. 3.710 qm ca. 3.560 qm

Bauland und 150 qm geplante öffentliche Verkehrsfläche.

## **9. Planverwirklichung**

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch private Bauvorhaben.

Der Veranlasser der Änderung, der zugleich Eigentümer der betroffenen Flächen ist, hat sich vertraglich zur Übernahme der Planungskosten verpflichtet.

Wegen der theoretisch denkbaren Entschädigungsansprüche, die aufgrund der Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vor Ablauf der Siebenjahresfrist aus § 42 Abs. 2 BauGB entstehen könnten ist zunächst darauf zu verweisen, dass hier der Eigentümer selbst Veranlasser der Änderung ist und somit ein nachträgliches Entschädigungsverlangen kaum begründbar sein kann. Zusätzlich wird in dem städtebaulichen Vertrag zur Planungskostenübernahme der Ausschluss etwaiger Entschädigungsansprüche aus § 42 ff. BauGB vereinbart.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung wird bis zum Satzungsbeschluss dieser Änderung ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Grundstückseigentümer geschlossen, der gestalterische Anforderungen für die Bauzeile an der Delitzscher Straße beinhalten wird.

Zur Übertragung der zusätzlichen Verkehrsflächen für die Delitzscher Straße wird ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss dieser Änderung eine vertragliche Regelung zwischen Stadt und Grundeigentümer getroffen.

## **10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Planänderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt).

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft verbesserte Voraussetzungen für die Ansiedlung nach wie vor nachgefragter Einfamilienhäuser innerhalb des Stadtgebietes. Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist gegeben.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planung nicht verursacht, da ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen wurde.

**Der Begründung ist als Anlage ein städtebaulicher Gestaltungsplan beigelegt.**

