HALLE Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**IV/2009/07851**
Datum:	26.02.2009
Bezug-Nummer.	
Kostenstelle/Unterabschnitt:	1.6100.650000
Verfasser:	Dezernat II Planen und Bauen

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.05.2009	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2009	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan nr. 140.4 "Dölau, Salzmünder Straße" Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 140.4 „Dölau, Salzmünder Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 201, 202/1, 202/2, 202/3, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 213 und 325 (anteilig) der Flur 2, Gemarkung Dölau mit einer Fläche von 0,90 ha in dem in der Anlage 2 gekennzeichnetem Gebiet.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Finanzielle Auswirkung: keine

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 140.4 „Dölau, Salzmünder Straße“

Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 140 Ortskern Dölau wurde am 28.09.2005 durch den Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss IV/2005/04984). Das Aufstellungsverfahren soll in der Stadtratssitzung am 27.05.2009 eingestellt werden, da es sich im Laufe der Bearbeitung gezeigt hat, dass für größere Teilflächen eine Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausreichend ist. Damit entfällt für erhebliche Flächen des ursprünglichen Gebietes das Planungsbedürfnis.
Nach der Einstellung des Aufstellungsverfahrens verbleiben aber Bereiche, die weiterhin einer planerischen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bedürfen und die für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen. Dazu gehört der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140.4, da hier aufgrund vorhandener freier Flächen und des Leerstandes von Scheunen sowie anderer Nebengebäude nach deren Abriss Baustrukturen und Nutzungen entstehen könnten, die den ursprünglichen Planungszielen wie Kleinteiligkeit der Bebauung und verträglicher gewerblicher Nutzungen entgegenstehen könnten.
Folgende Planungsziele werden angestrebt:

Städtebauliches Zielkonzept

- Schaffung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO
- Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten für leergefallene Flächen in der Randlage zur Wohnbebauung
- Steuerung der Baustruktur unter Beibehaltung des Gebietscharakters
- Ggf. Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von gesunden Wohnverhältnissen im Gebiet und in der Umgebung
- Begrenzung der Höhe der Bebauung auf 2 Geschosse in Anlehnung an die benachbarte Bebauung, ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss
- Formulierung einer klaren Bauflucht zur Salzmünder Straße
- Beibehaltung der typischen kleinteiligen Baustrukturen der Umgebung
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6

Grünordnerisches Zielkonzept

- Entwicklung von Grünstrukturen auf den Bauflächen bei Erhaltung notwendiger Baufelder
- Markierung der Kreuzungsbereiche mit Einzelbäumen
- Zur Sicherung einer effektiven Flächennutzung sind gegebenenfalls notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes an ökologisch wirksameren Stellen durchzuführen
- Aufgrund der geringen Größe sind keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet notwendig

Verkehrs- und Erschließungskonzept

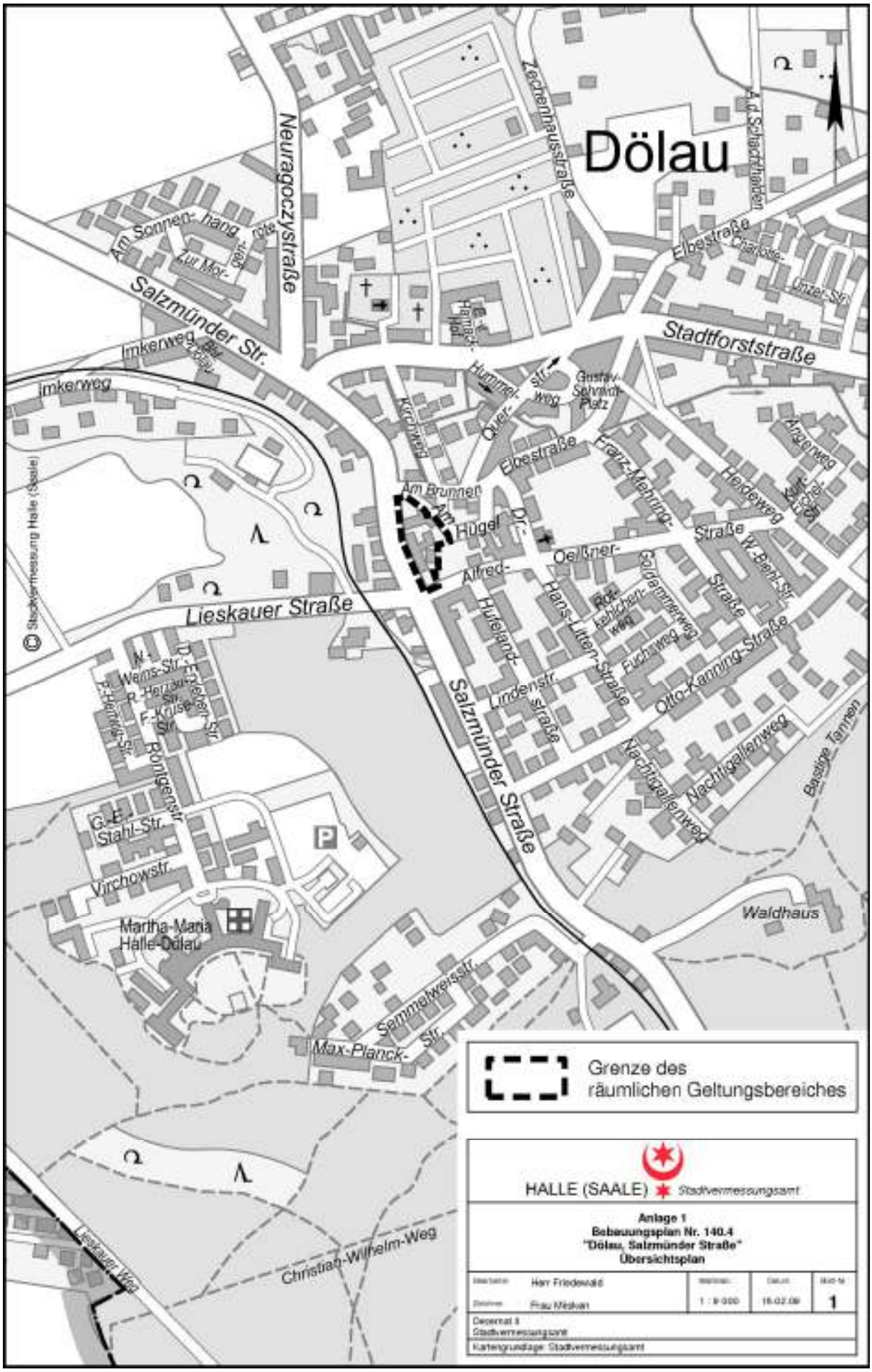
- Sicherung der öffentlichen Erschließung für alle Grundstücke
- Sicherung der medientechnischen Erschließung des Standortes

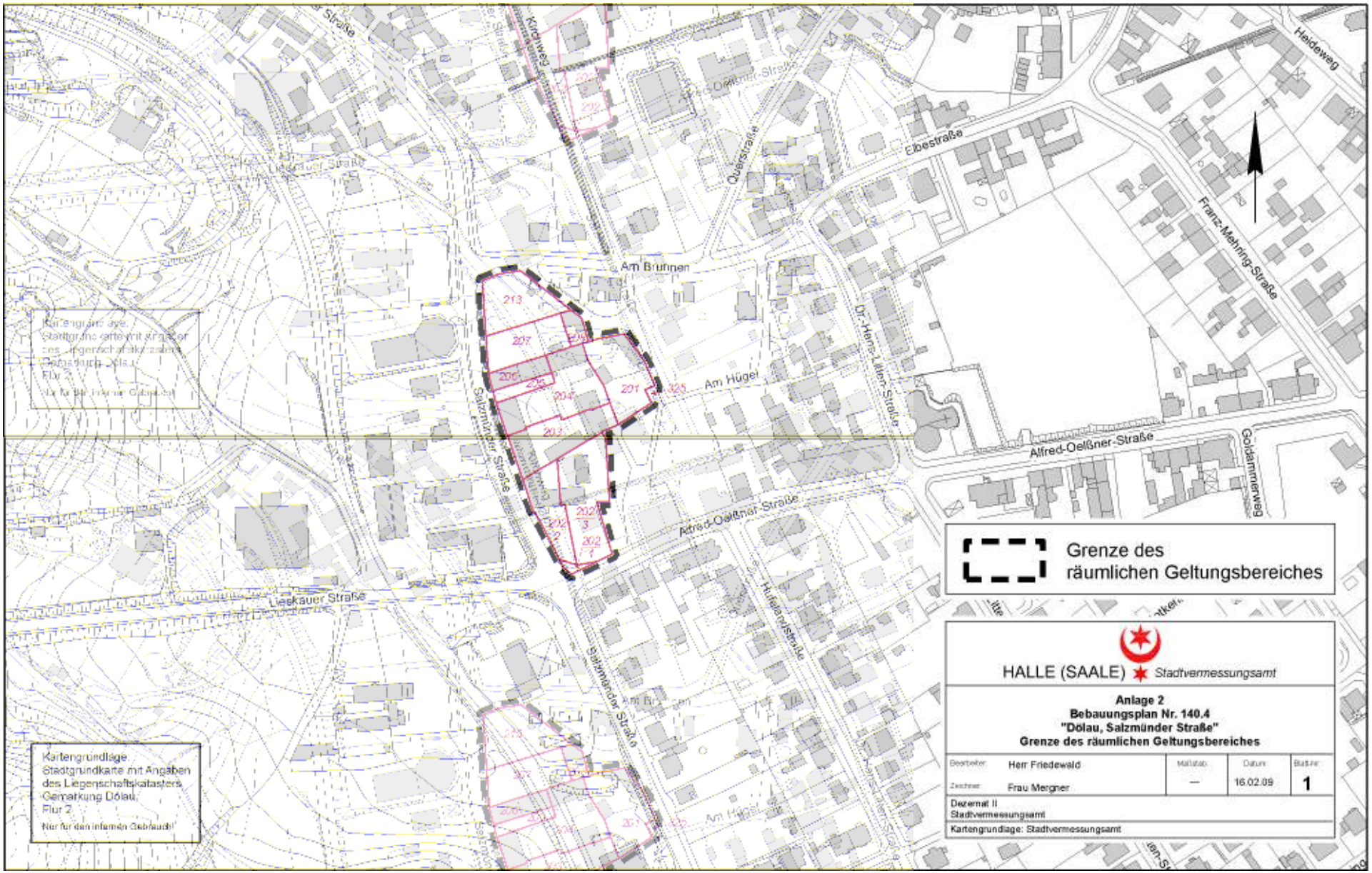
Mit diesen Planungszielen sind die ursprünglichen Planungsziele des Gesamtbebauungsplanes weiterhin erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft entlang der Straßen Am Brunnen, Am Hügel, der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 140.1, der Alfred-Oelßner-Straße, und der Salzmünder Straße.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der geplanten Ausweisung als Mischgebiet wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen.
Da es sich bei dem Plangebiet um einen Innenbereich handelt, soll ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Weil der Schwellwert für die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB von weniger als 20000 m^2 Grundfläche mit 5400 m^2 deutlich unterschritten wird, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und –bericht aufgestellt werden. Auch bei summierender Betrachtung der Bebauungspläne, die in engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (Bebauungspläne Nr. 140.1 und 140.3) wird der Schwellwert deutlich unterschritten. Zum Schutz von geplanter Wohnbebauung im Plangebiet vor Schallemissionen der stark befahrenen Salzmünder Straße und vor Gewerbelärm aus zulässiger gewerblicher Nutzung innerhalb eines Mischgebietes ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen.
Für den Aufstellungsbeschluss wird eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde als familienverträglich beurteilt.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan
Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140.4


Dölau
Neuragoczystraße
Zechenhausstraße
Auf Schachthalden
Elbestraße
Charlotte-Unger-Str.
Am Sonnen-hang
Zur Mor-gen-rote
Salzmünder Str.
Imkerweg
Stadtforststraße
Hummel-weg
Quer-str.
Gustav-Schmidt-Platz
Kronweg
Elbestraße
Franz-Mehring-Straße
Heideweg
Angerweg
Kurt-Schu-macher-Str.
Am Brunnen
Am Hügel
Dr.-Oeßner-Straße
Alfred-Hurelland-straße
Hans-Litten-Straße
Goldammerweg
Fuchsweg
Rot-kehchen-weg
W.-Bent-Str.
Otto-Kamming-Straße
Lieskauer Straße
Stadtvermessung Halle (Saale)
N.-Wems-Str.
D.-Enekel-Str.
R.-Herzog-Str.
F.-Kruse-Str.
P.-Henkel-Str.
Römigenstr.
Lindenstr.
Salzmünder Straße
Nachtigallenweg
Bastille Tannen
G.-E.-Stahl-Str.
Virchowstr.
Martha-Maria Halle-Dölau
Waldhaus
Semmelweisstr.
Max-Planck-Str.
Christian-Wilhelm-Weg
Lieskauer Weg
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
HALLE (SAALE) Stadtvermessungsamt
Anlage 1
Bebauungsplan Nr. 140.4
"Dölau, Salzmünder Straße"
Übersichtsplan
Bearbeiter: Herr Friedewald
Zeichner: Frau Miskan
Maßstab: 1 : 8 000
Datum: 16.02.06
Blatt-Nr. 1
Dezernat 8
Stadtvermessungsamt
Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt


Kirchweg
Am Brunnen
Quersstraße
Elbestraße
Heideweg
Franz-Mehring-Straße
Dr.-Hans-Allen-Straße
Am Hügel
Alfred-Oelßner-Straße
Goldammerweg
Salzmünder Straße
Lieskauer Straße
Hufeland-Straße
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Kartengrundlage:
Stadtgrundkarte mit Angaben
des Liegenschaftskatasters
Gemarkung Dölau,
Flur 2
Nur für den internen Gebrauch!
HALLE (SAALE) Stadtvermessungsamt
Anlage 2
Bebauungsplan Nr. 140.4
"Dölau, Salzmünder Straße"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Bearbeiter: Herr Friedewald
Zeichner: Frau Mergner
Maßstab: —
Datum: 16.02.09
Blattnr.: 1
Dezernat II
Stadtvermessungsamt
Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt