

Stadt Halle (Saale) Bebauungsplan Nr. 198 "Quartiersentwicklung Liebenauer Straße"

Teil A: Planzeichnung



TG 1	MU	a
0,8	III-V	OK 130 m
TG 2.1	MU	-
0,8	V	OK 133 m
TG 2.2	MU	g
0,8	III-V	OK 133 m
TG 3	SO _{EHU}	a
0,87	V*	OK 132 m*
TG 4	MU	g
0,8	III-V	OK 131 m
TG 5.1-5.3	MU	a
0,8	VII*	OK 137 m*

*abweichende Höhenbestimmung bzw. Geschosszahl; siehe Einzelbauzeichnung

Verfahrensvermerk

Der Stadtrat hat am 30.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung einstimmig umzusetzen zur Offenbarung beschlossen.

Der Stadtrat hat am 20.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung einstimmig umzusetzen zur Offenbarung beschlossen.

Die vorliegende Offenbarungsbestätigung zum Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.07.2021 bis 27.08.2021 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Berührung zum Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist am 23.07.2021 mit der Aufstellung zur Aufklärung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Internet auf der Website www.stadt.halle.de/planungsprozess/198/ unter der Überschrift „Aufklärung nach § 4 Abs. 1 BauGB“ erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Berührung sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von der Begründung des Aufstellungsbeschlusses in Kenntnis gesetzt worden.

Der Stadtrat hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen am 20.11.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Stadtrat hat die vorliegende Offenbarungsbestätigung zum Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung einstimmig umzusetzen zur Offenbarung beschlossen.

Die vorliegende Offenbarungsbestätigung zum Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist am 23.07.2021 mit der Aufstellung zur Aufklärung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Internet auf der Website www.stadt.halle.de/planungsprozess/198/ unter der Überschrift „Aufklärung nach § 4 Abs. 1 BauGB“ erfolgt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Berührung sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben von der Begründung des Aufstellungsbeschlusses in Kenntnis gesetzt worden.

Der Stadtrat hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen am 20.11.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Stadtrat hat die vorliegende Offenbarungsbestätigung zum Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung einstimmig umzusetzen zur Offenbarung beschlossen.

Planzeichenerklärung

- 1. FESTSETZUNGEN**
Art der baulichen Nutzung
- MU Urbane Gebiete § 6a BauVO
 - SO Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauVO
- Zweckbestimmung:
SO_{EHU} Sondergebiet Lebensmittelmarkt und andere Nutzungen § 11 Abs. 2 BauVO
- Maß der baulichen Nutzung
- z. B. 0,8 Grundflächenzahl § 16, 19 BauVO
 - z. B. V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16, 20 BauVO
 - z. B. II-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16, 20 BauVO
- Bauweise, Baugrenzen
- a Abweichende Bauweise § 22 BauVO
 - g Geschlossene Bauweise § 22 BauVO
- Baulinie § 23 Abs. 2 BauVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauVO
- Verkehrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Zweckbestimmung:
DH Denkmalgeschützte Hafenterrasse § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F Fußgängerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
E Ein- und Ausfahrtsbereich/Tiefgarage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- private Grünfläche

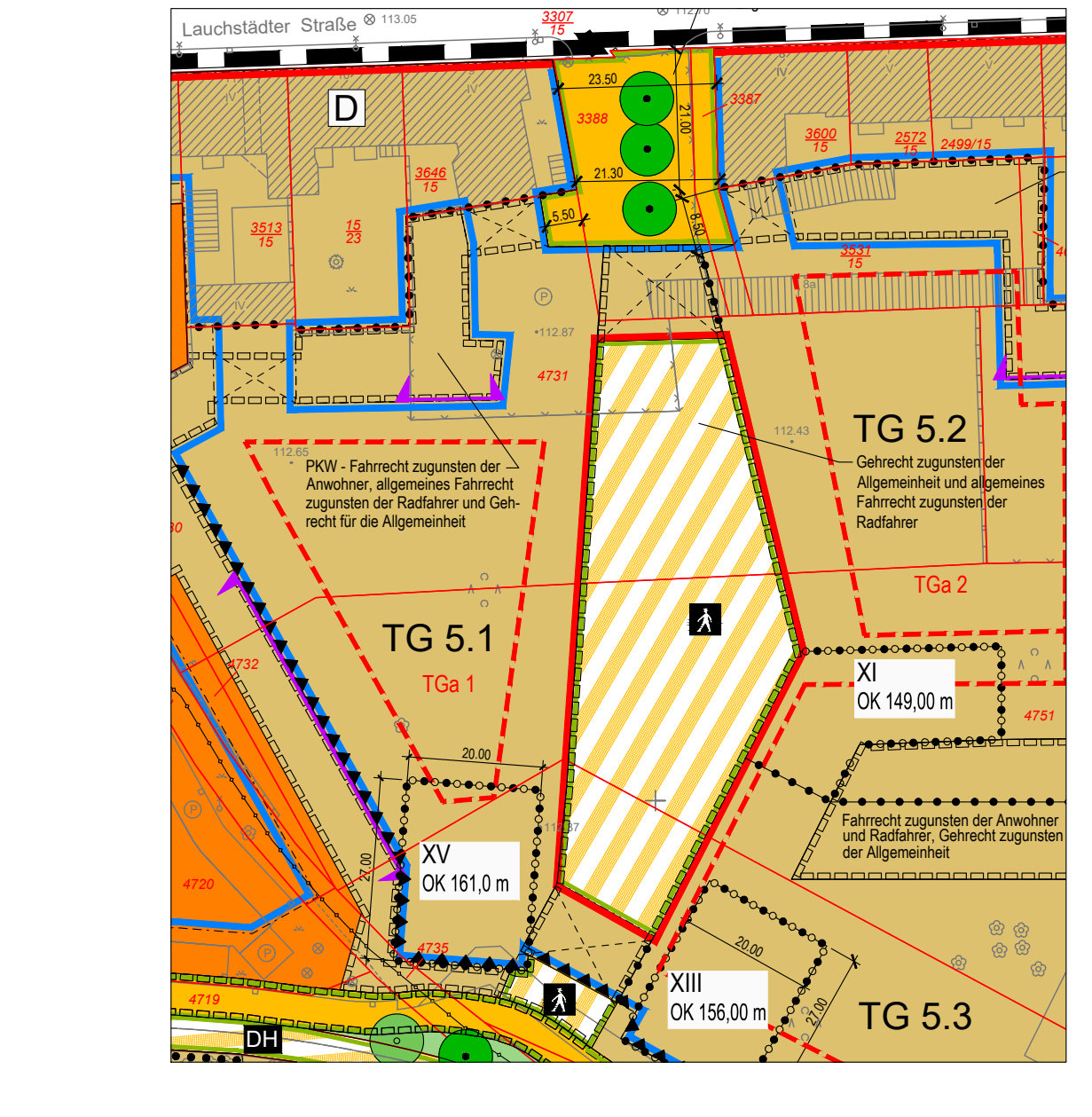
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Pflanzpflicht an Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
 - Umgrünung der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Größe des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
 - Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen hier: Tiefgarage
 - Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 11 Mersburger Straße § 9 Abs. 6 BauGB
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu befestigten Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - maßgeblicher Außenlärmschutz nach DIN 4109 für ein Stockwerk mit dem höchsten Pegel, z. B. 67 dB(A) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)
 - Hochpunkte, auf die sich die textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 beziehen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauVO
 - Abgrenzung von Bereichen, in denen die Höhenfestsetzung von der des Teilgebietes abweicht § 16 Abs. 5 BauVO
 - Durchfahrt
 - Benennungslinie mit Maßangaben in Meter

- 2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)**
Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise)
- nicht-öffentliches Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Böschung
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
 - Fugengrube
 - Furtschlange
 - Furtschlusnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Nach § 6a BauVO sind urbane Gebiete (MU) gemäß Planenschrift festgesetzt.
- 1.1.1** In allen MU-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO die Nutzungen gemäß TG 1, TG 2.1, TG 2.2, TG 5.1, TG 5.2 und TG 5.3 für neu zu errichtende Gebäude mindestens 15 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu verwenden.
- 1.1.2** Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauVO wird festgesetzt, dass in den urbanen Gebieten TG 1, TG 2.1, TG 2.2, TG 5.1, TG 5.2 und TG 5.3 für neu zu errichtende Gebäude mindestens 15 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu verwenden sind.
- 1.1.3** In allen MU-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauVO Einzelhandelsbetriebe nur in Form des Anlagentyps Convenience-Store (Nachbarschaftsläden) mit je einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² zulässig.
- 1.1.4** Im MU-Teilgebiet TG 5.1 ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauVO im Erdgeschoss keine Wohnungszulassung zulässig. In den MU-Teilgebieten TG 5.2 und TG 5.3 ist jeweils auf der zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugewiesenen Seite im Erdgeschoss keine Wohnungszulassung zulässig.
- 1.1.5** Im MU-Teilgebiet TG 5.1 ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB eine Überbauung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Dabei ist eine Mindestanzahl an Einheiten von 150 zu errichten.
- 1.1.6** In den MU-Teilgebieten TG 2.1 und TG 2.2 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauVO Änderungen und Erneuerungen bestehender Anlagen allgemein zulässig.
- 1.2** Nach § 11 Abs. 2 BauVO ist ein Sondergebiet für Lebensmittelmärkte und urbane Nutzungen gemäß Planenschrift festgesetzt.
- 1.2.1** In den Teilgebieten TG 3 und gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB im Erdgeschoss Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von 27 m² je 1,0 m² Grundstücksfläche zulässig. Zulässig im Erdgeschoss sind außerdem:
- Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandels, Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe und
- Pkw-Stationen.
Pkw-Stationen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.2.2** In den Teilgebieten TG 3 sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 1. Obergeschoss zulässig:
- Wohnungen,
- Büro- und Geschäftsbüros,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauVO ist in den MU-Teilgebieten TG 5.1, 5.2 und 5.3 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 für nicht überbaute Teilgebieten maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 1,5 zulässig.
2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauVO darf die in den Nutzungsbedingungen festgesetzte Höchstzahl der Hörschall-Anlagen ausgenommen durch Schallbarrieren, Sonnennetze und Photovoltaikanlagen, Sitzschalenanlagen, Anlagen zur Be- und Entfaltung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen, welche der Herstellung dienen, überschritten werden. Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 2 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.
- 3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In den SO-Teilgebiet TG 3 sind Werbeanlagen an der Seite der Leistung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Für das Teilgebiet TG 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist es, Gebäude entlang der Grundstücksgröße zur Mersburger Straße sowie zur Lauchstädter Straße ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- 4.2** Für das Teilgebiet TG 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m, die an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- 4.3** Für die Teilgebiete TG 5.1 und 5.2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m, die in den Bereichen, in denen die festgesetzte Baugrenze des Erdgeschosses an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 4731 (Gemarkung Halle, Flur 2) ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.
- 5.0 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
5.1 Für die in den Teilgebieten TG 5.1 und 5.3 in der Planzeichnung mit Y und Z bezeichneten Hochflächen kann die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen entlang der Baugrenze in den bezeichneten Abschnitten L - M und N - O gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt auf minimal 0,2 m reduziert werden.
5.2 Für den Teilgebiet TG 5.1 in der Planzeichnung mit Y bezeichneten Hochfläche kann die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche entlang der Baugrenze in dem bezeichneten Abschnitt K - L zum angrenzenden TG 3 gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt auf minimal 5 m reduziert werden.
5.3 Entlang der Baugrenze im bezeichneten Abschnitt J - K kann die Tiefe der bauordnungsrechtlichen Abstandfläche zum angrenzenden TG 3 gemäß § 6 Abs. 5 BauO des Landes Sachsen-Anhalt auf minimal 7,5 m reduziert werden.
- 6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.1 Dachbegrünung
6.1.1 In den MU-Teilgebieten TG 5.1, 5.2 und 5.3 sind mindestens 50% der Dachflächen der Flachdächer als gründerfähige Flächen auszuführen. Sie sind intensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 40 cm zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6.1.2 Dachflächen von Gebäuden bis zu einer Dachneigung von 10° sind als Flächen gemäß textlicher Festsetzung 6.1.1 zu errichten, sind mit Ausnahme von Belichtungsfächern, Gasdächern, Terrassen und technischen Aufbauten, soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, zu begrünen. Eine gleichzeitige Nutzung dieser Flächen durch Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist zulässig. Die Begrünung muss eine Qualität aufweisen, die für den Aufwuchs einer geschlossenen Vegetationsdecke (Kraut- und Graswuchs) geeignet ist. Die Substratschicht muss zuzüglich Filter- und Drainage mit mindestens 15 cm betragen.
6.2 Fassadenbegrünung
Fassadenbegrünung an Gebäuden sind ab einer Fläche von 25 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufende Meter Wandfläche ist mindestens ein Meter Pflanzen zu setzen. Die Mindestgröße der offenen Bodenfläche ist 1 m x 1 m und die Durchwurzelungstiefe 1 m. Rankhilfen sind zulässig.
6.3 Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten intensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss zuzüglich Filter- und Drainage mit mindestens 60 cm für Strauchgehölze betragen.
6.4 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzenarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB
6.5 Begrünung von Stellplätzen in den urbanen Gebieten
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB sind an öffentlichen und privaten Stellplätzen, die in den urbanen Gebieten neu errichtet werden, je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein großformatiges Laubbäumchen in gleicher Größe zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Dabei hat der Kronbereich der Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
6.6 Die Pflanzqualität der Bäume hat als Höchstmaß mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu erfolgen.
6.7 Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben innerhalb versiegelter Flächen beträgt 6 m² sowie des durchwurzelbaren Raumes 12 m². Der lichte Abstand zwischen den Einfassungen der Pflanzflächen innerhalb der Baumscheiben beträgt mindestens 2 m.
6.8 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.9 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden sind lufttechnisch notwendige Fenster von Außenluftbäumen (mit Schutzbalken im Nachziehraum) nur zulässig, wenn durch besondere geschlossene Konstruktionen wie vorgelagerte Loggien bzw. Wintergärten unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung erreicht wird, dass vor dem geöffneten Fenster ein Außenluftstrom mit einem Pegel von L_A 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Davon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Lärmpegel von 45 dB(A) nachts durch den Gewerbetrieb eingehalten werden.
6.10 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmschutz von L_A 60 dB sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallleistungspegel des Außenbereiches von schutzbedürftigen Außenluftbäumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten maßgeblichen Außenlärmpiegeln der DIN 4109-2: 2018-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Abschnitt 4.5 auszuschließen.
Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat nach dem in der DIN 4109-1: 2018-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße zu erfolgen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpiegeln kann abgewichen werden, soweit der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel vorliegt, als bei der in der Planzeichnung dokumentierten Situation der höchsten maßgeblichen Außenlärmpiegel an den Fassaden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenwände können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
6.11 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Teilgebieten TGa 1, Tca 2 und Tca 3) ist die Anzahl von Stellplätzen so zu begrenzen, dass die Anforderungen an Immissionsschutzwerte nach TA Lärm für Urbane Gebiete im Tag- und Nachttraum an der bestehenden Bebauung eingehalten werden.
6.12 Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten TG 2.1, 2.2 sowie 5.1, 5.2 und 5.3 mindestens ein Anteil an der Geschossfläche für Wohnen von 15 % so zu errichten ist, dass er mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Die Geschossfläche ist hierher gemäß § 20 Abs. 3 BauVO einschließlich oberer Wohnungsgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, zu berechnen.

Planzeichnung für das II. - VII. Vollgeschoss (1 : 1000)



Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) von der Bebauungsplan Nr. 198 „Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), entlassen.

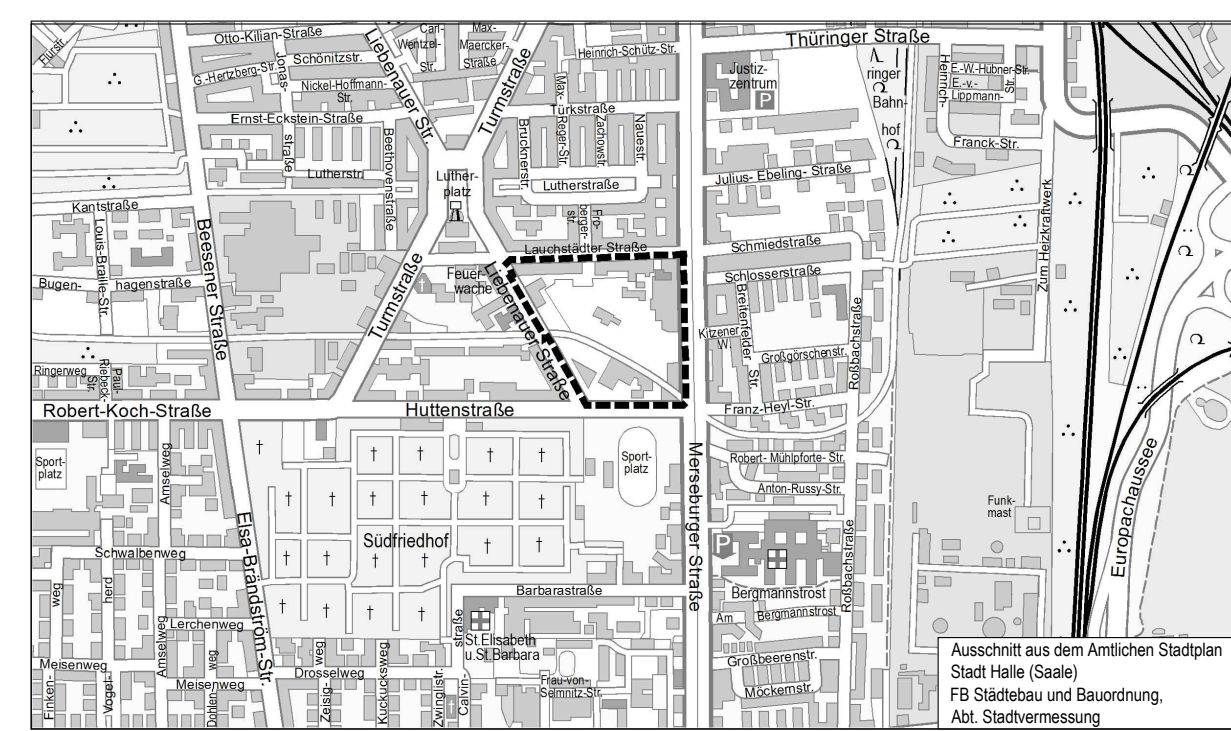
Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034)

Bauordnungsverordnung
(BauO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788)

Planzeichenerklärung 1980
(PlanZ) - Verordnung über die Ausstattung der Baupläne und die Darstellung des Planmaterials vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5)

Der Entwurf ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechenverfahren z. B. DIN-Normen und weitere technische Regelwerke können im Fachbereich Städtebau und Bauordnung in der Neudorfer Passage 18, 06122 Halle (Saale), im 18. Geschoss, im Zimmer 10, 68 erreichbar werden.



STADT HALLE (SAALE)

Bebauungsplan Nr. 198
„Quartiersentwicklung Liebenauer Straße“

Entwurf

Planungsbüro: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung
25. März 2025

Gemarkung
Halle

Flur
2

Maßstab
1 : 1000

Kartengrundlage
Stadtkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters
Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Städtebau und Bauordnung,
Abteilung Stadtvermessung

Verfügbare Informationen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind unterzogen.