

6. Begründung der 1. Änderung

Stadt Halle (Saale)

**Bebauungsplan Nr. 31.6, 1. Vereinfachte Änderung
Halle- Wörmnitz, Kaiserslauterer Straße**

Stand Feb. 2005

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer eingeschossigen Kaufhalle an der Kaiserslauterer Straße in Halle- Wörmnitz zu schaffen.

Hierzu wurde zwischen der Stadt Halle und dem Grundeigentümer am 20.01.2003 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens vorsieht. Dies wird erforderlich, da alle Bemühungen, hier für das umliegende Wohngebiet Versorgungseinrichtungen innerhalb des bisher vorgesehenen Geschossbaus anzusiedeln, erfolglos waren. Es ist auch absehbar, dass die bisher verfolgte Planungsabsicht sich in näherer Zukunft nicht umsetzen lassen wird.

Das Bauvorhaben, welches mit der Planänderung ermöglicht werden soll, besteht aus einem Einkaufsmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche und Nebenräumen sowie max. 88 Stellplätzen auf dem Grundstück mit Erschließungsflächen.

Die bisher gültigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 31.6 lassen die Errichtung eines eingeschossigen Einkaufsmarktes nicht zu, da eine Mindesttraufhöhe festgesetzt ist, die einer Dreigeschossigkeit entspricht, sowie straßenseitig Baulinien bestehen, die eine Gebäudestellung mit zur Straße vorgelagerten Stellplätzen nicht gestatten.

Den bisherigen Festsetzungen lagen neben städtebaulich- gestalterischen Erwägungen auch Ansätze zu Schallschutzanforderungen zugrunde, wie sie mit einem Schallgutachten im Jahr 1997 für das Gebiet entwickelt worden sind. Die Festsetzungsänderungen wurden daraufhin überprüft, dass sie keine nachteiligen schalltechnischen Auswirkungen für die Umgebung haben.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich ist das Flurstück Nr. 607, Flur 4 in der Gemarkung Wörmnitz mit einer Fläche von ca. 5.132 qm, ergänzt durch die angrenzende Verkehrsfläche der Kaiserslauterer Straße bis zur Fahrbahnkante. Er grenzt im Westen an die Fahrbahn der Kaiserslauterer Straße, im Norden an das Flurstück Nr. 603 und an eine öffentliche Parkanlage, im Osten an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke, die westlich des Otilie-Metzger-Weges liegen, sowie im Süden an die Max-Richards-Straße.

3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig als Mischgebiet festgesetzt. Das beabsichtigte Vorhaben eines Einkaufsmarktes ist seiner Art nach daher bereits planungsrechtlich zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine Traufhöhe von 9,5 - 10,5 m und eine Firsthöhe von 16,5 m bestimmt. Es sind überbaubare Grundstücksflächen mit bis zu 20 m Tiefe hinter einer straßenseitigen Baulinie festgesetzt. Ferner bestehen u.a. Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie örtliche Bauvorschriften.

Die Zulassung des unter Nr. 1 beschriebenen Vorhabens erfordert keine Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird durch die Streichung festgesetzter Mindestmaße und eine erweiterte Zulassung von wasserdurchlässigen Befestigungen geändert.

Die vorgesehenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Der Änderungsbereich ist von untergeordneter Größe für das gesamte Gebiet, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, die übrigen Änderungen bleiben innerhalb des grundsätzlich bisher angewandten Festsetzungsrahmens.

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

4. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig unbebaut und auch nicht anderweitig baulich genutzt. Er ist durch die angrenzenden Straßen verkehrlich erschlossen, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend vorhanden.

Im Nordteil des Änderungsbereiches quert ein provisorisch ausgebauter Fußweg das Grundstück zur Anbindung der Parkanlage an die Kaiserslauterer Straße.

5. Beschreibung des Vorhabens

Innerhalb des Änderungsbereiches soll, wie bereits beschrieben ein eingeschossiger Einkaufsmarkt errichtet werden.

Das vorgesehene Gebäude hat ein Satteldach mit 22 ° Neigung, das traufständig zur Kaiserslauterer Straße gestellt wird und eine Firsthöhe von 8,70 m über Gelände.

Das Grundstück wird begrünt (Pflanzung von 1 Baum je 200 qm Grundstücksfläche und je 5 Stellplätze. Die Stellplätze werden, soweit sie über ein Gesamtversiegelungsmaß des Grundstückes von 0,6 hinaus gehen, wasserdurchlässig errichtet.

Aus Gründen des Schallschutzes wird eine 3 m hohe Grenzwall des Parkplatzes zu den angrenzenden Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet notwendig. Diese wird in Ziegelmauerwerk und / oder Gabionen hergestellt und mit Rankpflanzen begrünt.

Die verkehrliche Anbindung ist von der Kaiserslauterer Straße aus vorgesehen. Dabei werden die vorhandenen Zufahrten für die geplanten Stellplätze und als Ausfahrt für die Anlieferung genutzt. Nördlich der Einmündung Max-Richards-Straße ist eine zusätzliche Anlieferungszufahrt erforderlich. Diese muss der Vorhabenträger auf seine Kosten herstellen.

6. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen

Um das Vorhaben zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungsänderungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet:

a) Wegfall der bisher festgesetzten Mindesttraufhöhe

Die Mindesttraufhöhe von 9,50 m wurde mit der Zielsetzung festgesetzt, eine einheitlich dreigeschossige Bebauung zu schaffen. Dieses Planungsziel wird im Änderungsbereich nicht weiter aufrecht erhalten.

b) Erweiterte Zulässigkeit wasserdurchlässig befestigter Flächen

Die bisherige Baukonzeption ging von einer weit gehenden Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen aus. Dies kann für die jetzt vorgesehene Bebauung nicht beibehalten werden, da eine Ausführung von Tiefgaragen bei kleineren Lebensmittelmärkten nicht realistisch ist. Entsprechend wird die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl „GRZ ++“ zu Überschreitungen der GRZ von 0,5 mit Tiefgaragen bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,8 so angepasst, dass oberirdische Stellplätze zugelassen werden können. Dabei wird eine wasserdurchlässige Bauform der zusätzlichen Stellflächen (nicht der Zufahrten) festgesetzt. Die damit festgesetzte zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl ist bisher bereits ausnahmsweise zulassungsfähig. Eine teilweise Ausnutzung dieser Ausnahme wurde in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Grünordnungsplans zum Be-

bauungsplan 31.6 berücksichtigt, so dass sich die Gesamtbilanz für den Bebauungsplan Nr. 31.6 nicht negativ verändert.

c) Änderung der Baugrenzen, Baulinien und der Bauweise

Der Baukörper des mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten Vorhabens ist bekannt. Es wird eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Das Gebäude entspricht der offenen Bauweise, die Festsetzung erfolgt entsprechend.

d) Festsetzung der Grundstückszufahrten und Erhalt der Straßenbäume

Zur Festlegung der Verkehrsabläufe, wie sie der Schallimmissionsprognose zugrunde liegen und zur Vermeidung ungünstiger Eingriffe in den vorhandenen Ausbau der Kaiserslauterer Straße, zum Beispiel mit Beseitigung von Straßenbäumen, werden die Zufahrten zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzte Lage der Zufahrten benötigt nur minimale Eingriffe in den vorhandenen Ausbau, die vorhandenen Alleebäume werden an ihren jetzigen Standorten erhalten.

e) Festsetzung einer Fläche für Stellplätze

Aufgrund der Parkraumkonzeption für das Vorhaben ist es sinnvoll, den Nordteil des Grundstückes für die Anlage von Stellplätzen zu reservieren. Stellplätze bleiben im übrigen Grundstücksbereich, mit Ausnahme des Baumhains im Übergangsbereich zu dem öffentlichen Park, ebenfalls zulässig.

f) Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels

Aus der überschlägigen Schallimmissionsprognose¹ für die Bebauungsplanänderung ergibt sich die Notwendigkeit, die Schallimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten zu begrenzen. Es wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

g) Durchwegung von der Kaiserslauterer Straße zum Grünzug als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit

Es besteht kein Erfordernis, den bereits vorhandenen Weg als Verkehrsfläche auszubauen. Als Vorbereitung eines Wegerechtes genügt die jetzt vorgesehene Festsetzung zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Diese Festsetzung wird, um eine großzügige Anbindung an den angrenzenden Grünzug zu ermöglichen, über die gesamte Breite der nicht überbaubaren, zum Grünzug führenden Fläche vorgesehen. Da die Verkehrsfläche nicht mehr festgesetzt wird, entfällt auch die darauf bezogene textliche Festsetzung Nr. 1.5 bezgl. einer Verschiebbarkeit der Verkehrsfläche.

h) Streichung der Festsetzung zur Wandbegrünung

Für den vorgesehenen Bautyp eines Einkaufsmarktes kann die bisher festgesetzte Wandbegrünung ab 50 m² geschlossener Wandfläche nicht umgesetzt werden, da insbes. Gründe des Brandschutzes entgegenstehen. Die Festsetzung wird daher innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung gestrichen.

i) Zulassung von Ziegelblendmauerwerk als Fassadenmaterial

Im Sinne einer höherwertigen Gestaltung wird Ziegelblendmauerwerk zusätzlich zu den bisher allein zulässigen Putzfassaden vorgesehen.

j) Wegfall der Stellplatzeingrünung mit Hecken und Änderung der Anzahl zu pflanzen der Bäume in Stellplatzflächen

Die Eingrünung der Stellplätze mit dreiseitigen Hecken ist für den Parkplatz des Einkaufsmarktes, anders als in Grundstücksbereichen, die auch Wohnnutzung umfassen, gestalterisch nicht erforderlich. Die Festsetzung wird daher im Änderungsbereich gestrichen. Da für die Stellplätze überwiegend wasserdurchlässige Beläge vorgegeben werden, ist die Anpflanzung

¹ Überschlägige Schallimmissionsprognose zur 1. Änderung des BP 31.6, H+B Stadtplanung, Halle 2003

zung eines Baumes je 5 Stellplätze zum Ausgleich in der Größenordnung nicht erforderlich, die Größenordnung wird daher auf 1 Baum je 6 Stellplätze geändert.

7. Umweltbelange

7.1 Absehen von der Umweltprüfung

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. Entsprechend wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung und der Anfertigung eines Umweltberichtes abgesehen. Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgt auch im vereinfachten Verfahren jedoch wie nachfolgend ausgeführt nach den allgemeinen Grundsätzen der planerischen Abwägung.

7.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber der bisherigen Planung nicht zu veränderten Auswirkungen für Boden, Wasser, Natur und Landschaft. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert. Änderungen bei den zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl bleiben auf bisher bereits ausnahmsweise zulässige Versiegelungen mit wasserdurchlässiger Gestaltung beschränkt. Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen / Anpflanzungen auf dem Grundstück behalten ihre Gültigkeit.

7.3 Schallschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Planänderung im Bauleitplanverfahren wurde eine überschlägige Schallimmissionsprognose gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) erstellt.

Dabei wurde der Änderungsbereich in Flächenschallquellen (Teilflächen) gemäß der DIN 18005 zerlegt rechnerisch betrachtet.

Um die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts am nächstgelegenen planungsrechtlich zulässigen Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet zu gewährleisten, sind als Flächenschallpegel über die gesamte Fläche tagsüber max. 58 dB(A) und nachts 43 dB(A) zulässig. Die Umsetzung tagsüber kann beispielweise durch Abschirmung und Anordnung der Stellplätze gewährleistet werden. Die Umsetzung nachts wird beispielsweise dadurch gewährleistet, dass bei einem Einzelhandelsmarkt nachts kein Betrieb stattfindet.

Zum konkreten Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren ein Gutachten nach TA Lärm vorzulegen.

Durch die niedrigere und nicht mehr geschlossene Bebauung an der Kaiserslauterer Straße verringert sich die Abschirmwirkung dieser Bebauung gegenüber den Schirmwerten, die in dem Schallgutachten² für den Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Nach der bisherigen Berechnung waren an den Wohngebäuden im WA-Gebiet, bei Berücksichtigung einer Abschirmung durch eine geschlossene dreigeschossige Bebauung, die Orientierungswerte zur DIN 18005 für Verkehrslärm von 55 / 45 dB(A) tags/ nachts um bis zu 5 dB(A) unterschritten. Die Auswertung der Isophonenkarten und Einzelpunktberechnungen des Gutachtens zeigt jedoch, dass auch bei einer verringerten und lückenhaften Abschirmung die Orientierungswerte in ca. 50 m Abstand von der Kaiserslauterer Straße (Fahrbahnrand) erreicht werden. Die geplante Bebauung im WA-Gebiet hat im hier angesprochenen Bereich einen Mindestabstand von 65 m zur Kaiserslauterer Straße, so dass eine Einhaltung der Orientierungswerte noch gewährleistet ist. Eine Vergleichsbetrachtung ergab zudem, dass ohne jede Ab-

² Schallgutachten 897/98 für die Rahmenplanung Wörlitz-Kirschberg, goritzka akustik, Leipzig 1997

schirmung zumindest noch die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 / 49 dB(A) tags/ nachts eingehalten werden.

Insgesamt entspricht die Änderung damit bezüglich des Schallschutzes den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

8. Stadttechnische Erschließung

Zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen für die Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich. Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen.

9. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst 5.132 qm Bauland sowie 1.670 qm vorhandene öffentliche Verkehrsfläche. Von dem Bauland werden ca. 1.200 qm überbaut und weitere ca. 1.860 qm für Stellplätze und Zufahrten in voll versiegelter Bauweise benötigt. Dies entspricht max. 60 % der Grundstücksfläche (= GRZ 0,6). Weitere ca. 800 qm Fläche werden mit dem Bau von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise teilversiegelt (= zusätzliche GRZ 0,15, GRZ gesamt 0,75).

10. Planverwirklichung

Die Planverwirklichung soll durch einen privaten Bauherren erfolgen. Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) sind nicht erheblich. Die schalltechnischen Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der dazu getroffenen Festsetzungen nicht nachteilig, da die Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte abgesichert wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Einkaufsmarktes, der zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete benötigt wird. Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz und die zusätzlich geplanten öffentlichen Straßen gewährleistet. Eine unverträgliche Verkehrsbelastung ist bei ca. 1.200 Fahrzeugbewegungen am Tag als Quell- und Zielverkehr des Vorhabens im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Eine Verkehrserzeugung durch Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen war auch bisher in die Verkehrsprognosen für das gesamte Baugebiet Wörmnitz- Kirschberg bereits eingerechnet.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planung nicht verursacht.