Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 der Stadt Halle
für das Gebiet:
Lange Straße, Gartnischer Weg, Im Wischkamp, Lettow-Vorbeck-Straße

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes. Er bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen.

Der Rat der Stadt Halle hat am 16.3.1983 beschlossen, den Bebauungsplan in den vorgesehenen Grenzen zu ändern.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Grundlage der Änderung ist der gültige Bebauungsplan Nr. 18.1, Gemarkung Halle /Westf., Flur 5, der am 29.11.1972 aufgrund Ratsbeschluß aufgestellt und am 30.6.1976 rechtskräftig wurde.

Gründe für die Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 wurde insbesondere aufgrund des Ausbaus der Einmündung Lettow-Vorbeck-Straße in die Lange Straße und der damit verbundenen Veränderungen der Überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Hinzu kommt, daß die Planungen der Ev. Kirche in geringerem Umfang Neubaumaßnahmen vorsehen als ursprünglich ausgewiesen und damit der Eckbereich Lettow-Vorbeck-/Lange Straße privatwirtschaftlicher Nutzung zugeführt werden kann. Insgesamt sollten gegenüber dem geltenden Bebauungsplan stärker bestandserhaltende und am Bestand orientierte Ausweisungen angestrebt werden.

Der zwischen Lange Straße und Im Wischkamp vorgesehene Fußweg ist in seiner Verbindungsfunktion praktisch bedeutungslos und kann daher entfallen.

B. Planungsziele

Vordringliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung des Eckbereichs Lange Straße/ Lettow-Vorbeck-Straße im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu schaffen. Neben einer Anpassung der Verkehrsflächenausweisung an den bestehenden Ausbaustand der Straßeneinmündung sind gestalterische Vorgaben für die geplante Bebauung dieses Bereichs zu treffen.

Die Nutzungsausweisung ist gekennzeichnet durch den Übergang der innerstädtischen Kernzone zu den südlich anschließenden Wohngebieten. Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei weitestgehend bestandsorientiert festzusetzen, um vor allem im Kerngebiet den vorhandenen und geplanten Handels- und Dienstleistungsfunktionen ausreichende Existenzmöglichkeiten zu sichern.

Um neben der wirtschaftlich attraktiveren Geschäftsnutzung gleichwertig auch die Wohnnutzung zu entwickeln und einer Verödung der Innenstadt nach Geschäftsschluß entgegenzuwirken, sind im Kerngebiet oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da in diesem Teil des Kernbereiches von Halle in Folge dieser Nutzung Konflikte mit den kirchlichen Einrichtungen zu befürchten sind.

Voraussetzungen für ein angemessenes Stellplatzangebot im Kerngebiet werden durch Festsetzung entsprechender Flächen und Sicherung der Zufahrten durch Grunddienstbarkeiten geschaffen.

Zur Betonung städtebaulich markanter Eckssituationen werden soweit erforderlich Baulinien festgesetzt, sofern eine straßenräumliche Begrenzung nicht durch Baukörper vorgesehen ist, soll diese durch Anpflanzung von Bäumen erfolgen. Der Verbesserung des Gesamterscheinungsbildes des Plangebietes dient auch die Eingrünung größerer Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen.

Zur Abschirmung des Kindergartens vom öffentlichen Straßenraum wird die Möglichkeit, einen Wall innerhalb des Spielbereich integrierten Geländemodellierung durch Aufschüttung angeboten.

C. Bodenordnung

Die zu einer geordneten Bebauung der Grundstücke erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf oder Tausch erfolgen, dies gilt insbesondere für den Bereich der Bebauung mit Gartenhofhäusern nördlich "Im Wischkamp".

D. Kostenschätzung

In dem Änderungsbereich sind öffentliche Parkplätze anzulegen. Die Kosten werden sich auf ca. 100,-- DM/m² belaufen. Sonstige Erschließungsmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

E. Finanzierung - Wirtschaftlichkeit

Die Finanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der Finanzlage aus Eigenmitteln der Stadt Halle (Westf.).

Bielefeld 11, im Juli 1984

ASK
ARBEITSGRUPPE FÜR STADTPLANUNG
UND KOMMUNALBAU GMBH

Text zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.1 der Stadt Halle für das Gebiet: Lange Straße, Gartnischer Weg, Im Wischkamp, Lettow-Vorbeck-Straße

1. Rechtsgrundlagen

Bebauungsplan Nr. 18.1, der am 29.11.1972 aufgrund Ratsbeschluß aufgestellt und am 30.6.1976 rechtskräftig wurde.
§§ 2 und 10 BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Vorhaben und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl I S. 949).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) von 26. Juni 1962 (BGBl I S. 429) in der Fassung vom 1. Oktober 1977 (BGBl I S. 1763).
Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96), geändert durch Gesetz vom 15.7.1976 (GV NW S. 264).
Den § 103 der Bauordnung für das Land NW (BauONW, GV NW S. 232) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1970 (GV NW S. 299).
Die Abstandsflächenverordnung vom 20.3.1970.

2. Textliche Festsetzungen mit Erläuterungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BBauG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Dachform und Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 1 Abs. 1 bis 9 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO unzulässig.

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO
Nach § 1 (5) BauNVO sind nur
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
gemäß § 7 (2) 1 - 4 und 6 BauNVO zulässig;
sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig;
nach § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) 2 BauNVO unzulässig;
nach § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 7 (3) 1 BauNVO (Tankstellen) unzulässig,
nach § 7 (4) 1 BauNVO sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO

	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse max. zulässige Traufhöhe
MK II-III / 0.8 (1.0) / g SD/WD	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise	Dachform

Zahl der zulässigen vollgeschosse:

I — ein Vollgeschoß als Höchstgrenze
II — zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II) — zwei Vollgeschosse zwingend
(II) DG — zwei Vollgeschosse zwingend, zusätzlich ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze
II-III — zwei Vollgeschosse als Mindest-, drei Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 7.0m — maximal zulässige Traufhöhe in m in gemessen ab OK Gehweg der angrenzenden Verkehrsfläche
z.B. 0.8 — Grundflächenzahl
z.B. (1.0) — Geschoßflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
a — abweichende Bauweise: Gartenhofhäuser in Winkelform mit Ausrichtung der Gartenhöfe nach Südwesten

Baulinie

Baugrenze

Hauptfirstrichtung für Gebäude, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind.

Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG sowie § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

St — Fläche für Stellplätze
Ga — Fläche für Garagen
TGa — Fläche für Tiefgarage

Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

Fläche für den Gemeinbedarf

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Öffentliche Verkehrsfläche

P — öffentliche Parkfläche

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

öffentliche Grünfläche

V — Verkehrsgrün

Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG

Fläche für Aufschüttungen: auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen zu Abschirmungszwecken zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG

Vorkehrungen zum Schutz gegen Schallimmissionen entlang Lange Straße und Lettow-Vorbeck-Straße müssen den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte für die Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen und mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen versehen sein.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BBauG

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (zulässige Arten: Linden, Bergahorn)
Die Anpflanzung hat spätestens mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zu erfolgen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BBauG

zu erhaltender Baum

Gestalterische Festsetzungen gem. § 103 BauONW i.V. mit § 9 Abs. 4 BBauG

Dachform:
Die Festsetzungen gelten für Dächer der Hauptbaukörper, für untergeordnete Baukörper sind mit Zustimmung der Stadt Halle auch abweichende Dachformen zulässig.

SD — nur Satteldächer zulässig:
die Dachneigung beträgt mindestens 40° aber höchstens 48°

SD/WD — nur Satteldächer und Walmdächer zulässig:
die Dachneigung beträgt mindestens 40° aber höchstens 48°

GD — nur geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pultdach) zulässig

GD/FD — geneigte Dächer und Flachdächer zulässig

Größe des Plangebietes: 2.06 ha

Gemarkung: Halle — Flur: 5

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis vom 14.08.1984 überein
Halle,den 25.01.1985
gez. Mailand
Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist
Halle,den 25.01.1985
gez. Mailand
Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des BBauG vom 18.8.1976 (BGBl I S.2256) - durch Beschluß des Rates der Stadt Halle - vom 19.März 1985 aufgestellt worden
Halle, den 3. Sept. 1985
Stadt Halle (Westf.)
1.Stellv. Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gemäß § 2a (6) BauGB vom 19. Juli 1984 bis 20. August 1984 öffentlich ausgelegen
Halle, den 3.Sept. 1985
Stadt Halle (Westf.)
Der Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 BBauG vom Rat der Stadt Halle am 23.Aug. 1984 als Satzung beschlossen worden
Halle, den 3. Sept. 1985
Stadt Halle (Westf.)
1.Stellv. Bürgermeister — Ratsmitglied

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 20. Mai 1985 genehmigt worden
Detmold, den 20. Mai 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
35.21.11-20/84-37

Gemäß § 12 BBauG sind die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung am 2.Juli 1985 ortsüblich bekanntgemacht worden
Der genehmigte Plan liegt vom 8. Juli 1985 öffentlich aus
Halle, den 3.Sept.1985
Stadt Halle (Westf.)
Der Stadtdirektor

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsplan vom 19 wird bescheinigt
Halle, den 19

Bei Neubauten, An- und Umbauten sind für die Gestaltung der Außenwände ausschließlich folgende Materialien und Farbgebungen zugelassen:

Zementputz:	weiß oder helle Gelb- oder Ockertönungen
Ziegelmauerwerk:	rot-braune Farbtönungen
Sichtbeton:	naturfarben oder weiß gestrichen
Schiefer:	naturfarben
Holz:	naturfarben, weiß, dunkelgrün, schwarz gestrichen

Gestaltung und Material für Vordächer:
Beton mit mind. 40 cm hoher vorderer Aufkantung als Sichtbeton oder mit Holzverschalung, naturfarben gestrichen oder weiß.

Dacheindeckung:
Als Dacheindeckung für Satteldächer und geneigte Dachflächen sind nur Dachziegel oder Betondachsteine in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig.

Arkade

Werbeanlagen:
Werbeanlagen dürfen nur bis zur Unterkante Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wandfläche bzw. Vordachfläche liegen. Firmentypische Symbole als nicht selbstleuchtende Werbeanlagen sind als Ausnahme mit Zustimmung der Stadt Halle auch in den Obergeschossen zulässig. Transparente als Flächenwerbung sind nicht zulässig.
Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,45 m, die Länge 3,50 m nicht überschreiten, bei Schriftsätzen beträgt die Höhe der Buchstaben maximal 0,35 m.
Im rückwärtigen Bereich (Blockinnenbereich) sind nur nicht selbstleuchtende Werbetafeln zulässig.

Einfriedigungen:
Einfriedigungen sind nur in Ausnahmefällen in Höhe von 1,50 m erlaubt.
Die Verwendung von Bahnschwellen u.ä. Material ist nicht zulässig.

Regelungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 10 Abs. 1 und 2 StBauFG i.V. mit § 9 Abs. 6 BBauG

SAN — Umgrenzung des Sanierungsgebietes

Regelungen für den Denkmalschutz gem. § 25 DSchG i.V. mit § 9 Abs. 6 BBauG

E — Erhaltenswerte Bausubstanz

3. Sonstige Darstellungen und Hinweise

2 — vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

vorhandenes 10-kV-Kabel

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Halle vom 1.6.1976. Es ist § 3 der bekanntgemachten Verordnung zu beachten (Amtsblatt Regierung Detmold 1976, S. 199 - 204).

Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

4. Planaufhebung

Für das Gebiet der Bebauungsplanänderung werden alle bisherigen Festsetzungen in Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text durch dieses Planverfahren aufgehoben.

GENEHMIGUNGSFASSUNG

h_18_02

STADT HALLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 18.1 STADTKERN

1. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET LANGE STRASSE, GARTNISCHER WEG, IM WISCHKAMP, LETTOW-VORBECK-STRASSE

0 5 10 25m
MASSTAB IM ORIGINAL 1:500

N

ASK
1000 Berlin 19, Reichsstr. 108 · 030-3024055
4800 Bielefeld 11, Kinzigweg 18 · 05205-3230
2000 Hamburg 1, Lange Reihe 29 · 040-245663
Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau GmbH