

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 UND 5A DER GEMEINDE KABELSKETAL

vereinfachte Änderung



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

November 2017

Auftraggeber: Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18

06184 Kabelsketal

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 239 772 13
Fax (03 45) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Landschaftsplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 5 und 5 a in Großkugel
der Gemeinde Kabelsketal**

- vereinfachte Änderung

Vorhaben-Nr.: 17-266

Bearbeitungszeitraum: Oktober 2017 – November 2017

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Strehl
Landschaftsplaner

Inhaltsverzeichnis

1	Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform	3
2	Geltungsbereich des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans	4
3	Raumbedeutsamkeit/Übergeordnete Planungen	4
4	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	6
5	Planinhalte	7
5.1	Allgemein	7
5.2	Speziell	7
5.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
6	Auswirkungen	9

Begründung

Gebietsbezeichnung: **Großkugel, Bebauungsplan Nr. 5 u. 5a vereinfachte Änderung**

1 Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform

Der Bebauungsplan Nr. 5 und 5a für den OT Großkugel der Gemeinde Kabelsketal wurde im Jahre 2004 zusammengeführt und ist seit dem 5. November 2004 rechtswirksam. Er wurde zuletzt im Jahr 2015 vereinfacht geändert und hat in der Fassung vom Juni 2015 am 18. September 2015 Rechtswirksamkeit erlangt.

Die vorliegende vereinfachte Änderung wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 5 und 5a entwickelt.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Kabelsketal zur Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 29.11.2017 (Beschluss-Nr. 96-10./2017)
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 13. Dezember 2017 (Beschluss-Nr./2017)
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 2018 (Beschluss-Nr./2018)

Planungsrechtliche Situation:

Der Bebauungsplan Nr. 5 und 5a umfasst die Gewerbe-, Misch- und Allgemeinen Wohngebiete, die sich östlich der Ortslage Großkugel erstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 157,7 ha groß. Die geplante Änderung des Bebauungsplans bezieht sich überwiegend auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. In geringem Umfang werden auch die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst.

Der rechtswirksame *Flächennutzungsplan* der Gemeinde Kabelsketal (1. vereinfachte Änderung, genehmigt durch den Landkreis Saalekreis am 2. Juni 2016, Az.: BPL00053, rechtswirksam seit 1. Juli 2016) weist das gesamte Plangebiet als Gewerbe-, Misch-, Kern- und Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen aus.

Da sich die vereinfachte Änderung im Wesentlichen auf baugestalterische und nur ganz untergeordnet auf planungsrechtliche Festsetzungen bezieht und demzufolge keine für den Flächennutzungsplan relevanten Änderungen für die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen erfolgen, wird weiterhin dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Ergänzend ist festzustellen, dass die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Das planerische Konzept für die gesamte Gemeinde, dessen Gegenstand der Flächennutzungsplan ist, berührt die vorgesehene einfache Änderung des Bebauungsplans nicht.

Die im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgenden Anpassungen der Planung werden unter Punkt 5 im Einzelnen erläutert und begründet.

Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a-d BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte.

Den vorstehenden Ausführungen bzw. Pkt. 5 dieser Begründung ist zu entnehmen, dass durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Umweltprüfung

In § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB ist formuliert: „*Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2. Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.*“

Darstellungsform:

Die genannten Änderungen betreffen überwiegend die textlichen Festsetzungen. Die gestrichenen Festsetzungen werden gestrichen abgedruckt und die geänderten farbig. In der Planzeichnung werden die Änderungen analog dargestellt.

Die Planzeichnung wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens auf die aktuelle Liegenschaftskarte übertragen.

2 Geltungsbereich des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 und 5 a liegt östlich der gewachsenen Ortslage von Großkugel in den Fluren 2 und 3. Er hat eine Größe von 157,66 ha.

Da die geänderten/gestrichenen Festsetzungen alle Teile des Plangebietes berühren, umfasst der Geltungsbereich der Änderung das gesamte Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 und 5 a im Ortsteil Großkugel wird begrenzt:

- im Süden von der Bundesstraße B 6,
- im Osten von der Gemarkung Ermlitz und Schkeuditz,
- im Norden von der Bahnstrecke Halle-Leipzig und der Kreisstraße K 2146 (Werlitzscher Weg und Dorfstraße) und
- im Westen von der Altbebauung der Ortslage Großkugel.

3 Raumbedeutsamkeit/Übergeordnete Planungen

Bei der Planung handelt es sich überwiegend um die Änderung/Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, d. h. zu Dachform und Dachneigung, Fassadengliederung, Materialien und Farben, Werbeanlagen, Einfriedungen und Müllsammelplätzen. Darüber hinaus erfolgen geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für Teilbereiche (u. a. Geschossigkeit, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche).

Obwohl der Geltungsbereich der Änderung das gesamte Plangebiet umfasst, sind die Änderungen *nicht* als *raumbedeutsam* einzustufen, weil die planungsrechtlichen Festsetzungen nur in geringem Umfang geändert werden.

Da Bauleitpläne den Zielen der *Raumordnung und Landesplanung* anzupassen sind, sind im Rahmen des Planänderungsverfahrens die übergeordneten planerischen Ziele zu berücksichtigen.

Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245),
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten,
- in Aufstellung befindliche Änderung des REP Halle
- in Aufstellung befindlicher Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“

Folgende Vorgaben des **Landesentwicklungsplans** sind für das Plangebiet relevant:

- BAB 14 und BAB 9 mit Anschlussstellen
- überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße (B 6)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die **Regionalen Entwicklungspläne** für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Für das Plangebiet gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Leipzig/Halle (Bestand)
- *Industrie- und Gewerbestandort Großkugel mit regionaler Bedeutung (Bestand)*
- vordringlicher Neu- oder Ausbau der B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig
- Neu- und Ausbau der Strecke Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Lutherstadt Wittenberg-Berlin
- Bau der S-Bahn-Strecke Halle-Leipzig¹

Die Planung erfolgt somit im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der

¹ Anmerkung: Die S-Bahnstrecke ist inzwischen fertiggestellt.

Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat mit Beschluss Nr. III/07-2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an den Landesentwicklungsplan 2010 fortzuschreiben. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht wurde für den Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Am 1. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs ist im Zeitraum vom 8. August 2016 bis zum 4. Oktober 2016 erfolgt.

Laut REP-E ändert sich Ausdehnung des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle. Da das Plangebiet auch bisher schon im Siedlungsbeschränkungsgebiet liegt und der Bebauungsplan bereits vor der Festlegung des Siedlungsbeschränkungsgebietes in Kraft getreten ist, sind damit keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung verbunden.

Momentan wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft Halle der **Sachliche Teilplan** „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ aufgestellt. Die Bekanntmachung dieser allgemeinen Planungsabsicht wurde für den Saalekreis am 5. Juni 2014 veröffentlicht.

Mit Beschluss-Nr. IV/19-2017 hat die Regionalversammlung beschlossen, den nunmehr 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 31. Januar 2017 erneut für das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freizugeben.

Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans hat in der Zeit vom 26. Juni 2017 bis 31. August 2017 in den Verwaltungen der Zweckverbandsmitglieder sowie am Dienstsitz der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle öffentlich ausgelegen.

Der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans trifft keine Festlegungen, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

4 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Der *rechtswirksame* Bebauungsplan Nr. 5 und 5a setzt in seinem Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete -WA- nach § 4 BauNVO, Mischgebiete -MI- nach § 6 BauNVO, Kerngebiete -MK- nach § 7 BauNVO, Gewerbegebiete -GE- und eingeschränkte Gewerbegebiete -GEE- nach § 8 BauNVO sowie Grünflächen, von Bebauung freizuhaltende Flächen und Verkehrsflächen fest.

Die Baufelder D1 bis D6 wurden von der damaligen Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 5 ausgenommen, da die verkehrliche Erschließung nicht gesichert war.

Diese Planung wird unverändert beibehalten.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurden überwiegend bereits zu Beginn der 1990er Jahre, also vor mehr als 20 Jahren, formuliert. Das zeigt sich u. a. an den sehr

detaillierten baugestalterischen Festsetzungen, die aus heutiger Sicht im Sinne eines „schlanken Bebauungsplans“ nicht mehr getroffen werden würden und die eine Überregulierung darstellen.

Bei der Umsetzung der Planung zeigt sich zunehmend, dass die vor allem bauordnungsrechtlichen Festsetzungen die Bauherren hinsichtlich der Bebauung ihrer Grundstücke stark einschränken und zu nicht beabsichtigten Härten führen. Besonders werden zunehmend bezüglich der Dachneigungen und zulässigen Zaunhöhen Befreiungsanträge gestellt.

Mit der Durchführung dieses Verfahrens soll der Bebauungsplan „entschlackt“, die beabsichtigten Änderungen gesichert und den Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

5 Planinhalte

5.1 Allgemein

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein am östlichen Rand des Ortsteils Großkugel gelegenes Gebiet mit guter verkehrstechnischer Anbindung an die Autobahnen BAB 9, BAB 14, die Bundesstraße B 6, die S-Bahnstrecke Leipzig - Halle sowie an den Flughafen Leipzig/Halle. Die Straßen- und die medientechnische Erschließung sind entsprechend dem Bebauungsplan fertig gestellt.

In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten entstanden mehrere Wohnanlagen. Die zugehörige Infrastruktur mit Geschäften, Schulen und Kindertagesstätten ist vorhanden. Ebenso sind im Bereich der Gewerbegebiete bzw. der eingeschränkten Gewerbegebiete verschiedene Ansiedlungen erfolgt. In den vergangenen Jahren haben sich drei Logistikunternehmen angesiedelt. Weitere Unternehmen haben ihr Interesse an einer Ansiedlung im Plangebiet bekundet.

Auch für die Wohn- und gemischten Bauflächen zeichnet sich aktuell eine steigende Nachfrage ab.

5.2 Speziell

5.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

In den MK-Teilgebieten B7 bis B10, den MI-Teilgebieten B11 und B12 und in den GE-Teilgebieten C1 bis C5 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Aus heutiger Sicht ist es zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ausreichend, die Zahl der Vollgeschosse wie in den übrigen Teilgebieten als Höchstmaß festzusetzen. Dies ist vor allem unter Berücksichtigung des benachbarten Flughafens Leipzig/Halle unabdingbar.

Entsprechend wird in den genannten Teilgebieten im Interesse eines größeren Entwicklungsspielraums für die Bauherren auf die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl verzichtet. Daraus ergibt sich, dass Satz 2 der textlichen Festsetzung 2.3 entfällt.

Teilgebiete

Die ursprünglich gesonderte Festsetzung der Teilgebiete A1a und A3a ist nicht mehr

notwendig. Deshalb werden die Flächen in die Teilgebiete A1 bzw. A3 einbezogen, die anteilig bereits bebaut sind.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die überbaubare Grundstücksfläche wird in den WA-, MI- und MK-Teilgebieten gelockert, da sich gezeigt hat, dass diese Festsetzung, besonders bei kleinen Grundstücken und bei von der Straße zurückgesetzten Baugrenzen, schwer umzusetzen ist.

Verkehrsflächen

Das Teilgebiet A1 ist nördlich der Straße Am Wingert bereits bebaut. Damit ist die Notwendigkeit des westlichen Teils der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entfallen. Sie wird nicht mehr festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im westlichen Teil des Plangebietes (im Bereich der Wohn-, Misch- und Kerngebiete) entlang der Straßen private Stellplätze fest. Nach der Parzellierung werden diese an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke verkauft.

Je Baugrundstück muss aber mindestens ein Stellplatz für die Grundstückszufahrt überfahren werden. Eine Nutzung als Stellplatz ist dann ausgeschlossen. Um das zu gewährleisten, wird die nachfolgende Festsetzung ergänzt:

TF 7.4. Für die Herstellung von Grundstückszufahrten dürfen je Baugrundstück max. 2 der entlang der Straßen festgesetzten privaten Stellplätze überfahren werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Verkehrsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt keine fugenlosen Bodenbeläge zu. Da diese Festsetzung ist besonders im Gewerbegebiet schwer durchzusetzen. Deshalb wird die Festsetzung gelockert. Das heißt, dass weiterhin offenporige Materialien angestrebt werden, aber nicht mehr zwingend gefordert werden.

Einfriedungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt in den Wohn-, Misch- und Kerngebieten nur Einfriedungen aus lebendem Material und keine Einfriedung der Vorgärten zu (Ausnahmen sind möglich).

In den Gewerbegebieten sind nur Einfriedungen in offener Konstruktion bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Diese Festsetzungen widersprechen dem Sicherheitsbedürfnis der Einwohner und der Unternehmen. Sie sind auch städtebaulich nicht zu begründen. Die Festsetzungen werden deshalb gestrichen.

5.2.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans treffen sehr dezidierte Regelungen zu Dachformen und -neigungen, Fassadengliederungen, Materialien und Farben, Werbeanlagen, Einfriedungen, Müllsammelplätzen und Antennenanlagen/Satellitenschüsseln.

Diese Festsetzungen stellen eine Überregulierung dar, die für das Plangebiet „auf der grünen Wiese“ in keiner Weise angemessen sind. Die Festsetzungen zur Fassadengliederung, zu Einfriedungen und Antennenanlagen/Satellitenschüsseln werden vollständig gestrichen; die übrigen Festsetzungen werden auf ein sinnvolles Maß beschränkt (vgl. textliche Festsetzungen).

6 Auswirkungen

Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebietes sind im Ergebnis der Änderungen nicht zu erwarten.

Die Planänderung vor allem dient dazu, die bisherige Überregulierung durch eine Vielzahl sehr detaillierter bauordnungsrechtlicher Festsetzungen abzubauen. Die Festsetzungen werden im Interesse einer Verschlankung des Bebauungsplans auf ein vernünftiges Maß reduziert.

Damit wird die Umsetzung des Bebauungsplans erleichtert.

Die Änderungen dienen letztendlich der wirtschaftlichen und Siedlungsentwicklung der Gemeinde Kabelsketal, da die bisherigen komplizierten Festsetzungen potenzielle Investoren ggf. abschrecken.