



Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Gemeinde Kabelsketal

Bebauungsplan Nr. 5 und 5a 8. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG

März 2024

Plangeber: Gemeinde Kabelsketal
Lange Straße 18
06184 Kabelsketal

Auftragnehmer: StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel. (03 45) 239 772 13

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

M.Sc. Stadtplanung
Lars Matthias
Stadtplanung

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 23-519

Bearbeitungsstand: März 2024

Verfahrensstand: **Satzung**

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Entwicklung, Rechtsgrundlagen, Darstellungsform	4
1.1	Planungsrechtliche Situation.....	4
1.2	Umweltprüfung	5
1.3	Darstellungsform	5
2	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen.....	5
3	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	6
4	Raumbedeutsamkeit/ übergeordnete Planungen	7
5	Planinhalte der Änderung	9
5.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6.1	Städtebauliche Ordnung	11
6.2	Natur und Landschaft	12
6.3	Artenschutz.....	12
6.4	Bevölkerung.....	12
6.5	Wirtschaft	12
6.6	Sonstige Auswirkungen	12
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	13

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 7. November 2004 rechtskräftig. Er wurde zuletzt im Jahr 2024 vereinfacht geändert (7. vereinfachte Änderung) und hat in der Fassung vom Januar 2024 am 15. März 2024 Rechtskraft erlangt.

Die vorliegende vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen 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 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 26. Oktober 2023 (Beschluss-Nr. 59-8./2023)
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 14. Dezember 2023 (Beschluss-Nr. 87-10./2023)
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans 5 und 5a vom 25. April 2024 (Beschluss-Nr. 18.-4./2024)

1.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 5 und 5a umfasst die Gewerbe-, Kern-, Misch- und Allgemeinen Wohngebiete, die sich östlich der Ortslage Großkugel erstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 157,7 ha groß.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal [1], der in seiner Fassung der Ergänzung und Änderung seit dem 5. September 2014 rechtswirksam ist (1. Änderung am 1. Juli 2016 in Kraft getreten, 2. vereinfachte Änderung seit 2. August 2019 wirksam, 3. vereinfachte Änderung seit 6. April 2023 wirksam), weist für das gesamte Plangebiet als Gewerbe-, Misch-, Kern- und Allgemeines Wohngebiet sowie Grünflächen aus. Die im räumlichen Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans gelegenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiete dargestellt. Das schließt die zugeordneten Straßenverkehrs- und Grünflächen ein.

Anlass für das 8. Änderungsverfahren ist die Befürchtung, dass der bestehende Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aufgrund der aktuellen Entwicklung (Bauanträge für Wohnungen) – insbesondere für das Baufeld B1.1 (ehem. B1) – funktionslos werden könnte. Um diesen planerischen Missstand zu lösen, wird im Rahmen der Planänderung für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung gelegenen Teilgebiete die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) unverändert beibehalten. Es erfolgt lediglich eine Zusammenfassung der als Mischgebiete festgesetzten Baufelder zu einem Mischgebiet. Demnach soll die Durchmischung des gesamten Mischgebietes über die (jetzt noch weitgehend unbebauten) Baufelder B1.5 und B1.6 (ehem. B5 und B6) sichergestellt werden, die ausschließlich der Ansiedlung nicht wesentlich störenden Gewerbes vorbehalten bleiben sollen.

Ergänzend ist festzustellen, dass die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, da die Art der baulichen Nutzung unverändert beibehalten 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 6 im Einzelnen erläutert und begründet.

1.2 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.“

1.3 Darstellungsform

Im Rahmen der 8. vereinfachten Änderung werden die Festsetzungen für die Mischgebiete entsprechend geändert. Für die restlichen Flächen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung fort. Die geänderten textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden der Begründung als beigelegt.

Der Änderungsbereich wird in der Planzeichnung umgrenzt.

2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 5 und 5a umfasst die Gewerbe-, Kern-, Misch- und Allgemeinen Wohngebiete, die sich östlich der Ortslage Großkugel erstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 157,7 ha groß.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Bauflächen B1.1 bis B1.6 (ehem. B1 – B6 sowie B10.2, B11 und B12) Mischgebiete fest. In den genannten Mischgebieten ist die aktuelle Entwicklung zu wohnlastig. Zudem ist nicht auszuschließen, dass die Grundstückseigentümer die betroffenen Flächen für die Errichtung weiterer Wohnbebauung in Anspruch nehmen möchten. Es besteht schon jetzt ein Problem, weil die dem Mischgebiet inwohnende gleichrangige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe kaum noch erreicht werden kann. Steht in einem Mischgebiet, wie hier, kein ausreichender Raum mehr für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung, so ist der Gebietscharakter verletzt. Gleichzeitig sind gewerblich nutzbare Flächen in vergleichbarer Lage und Erschließungsqualität in der gesamten Region Halle-Leipzig mittlerweile rar und müssen für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe erhalten bleiben.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass in einem bewusst als Puffer geplanten Mischgebiet auch eine eher untergeordnete gewerbliche Nutzung schon den angestrebten Gebietscharakter herstellen würde.

Um die innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5 und 5a noch zur baulichen Nutzung zur Verfügung stehenden Mischgebiete im Sinne der Erfordernisse an ein Mischgebiet zu entwickeln und für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben zu sichern, wird die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und 5a aufgestellt.

3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

Die Änderungen betreffen den westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung wird wie folgt begrenzt:

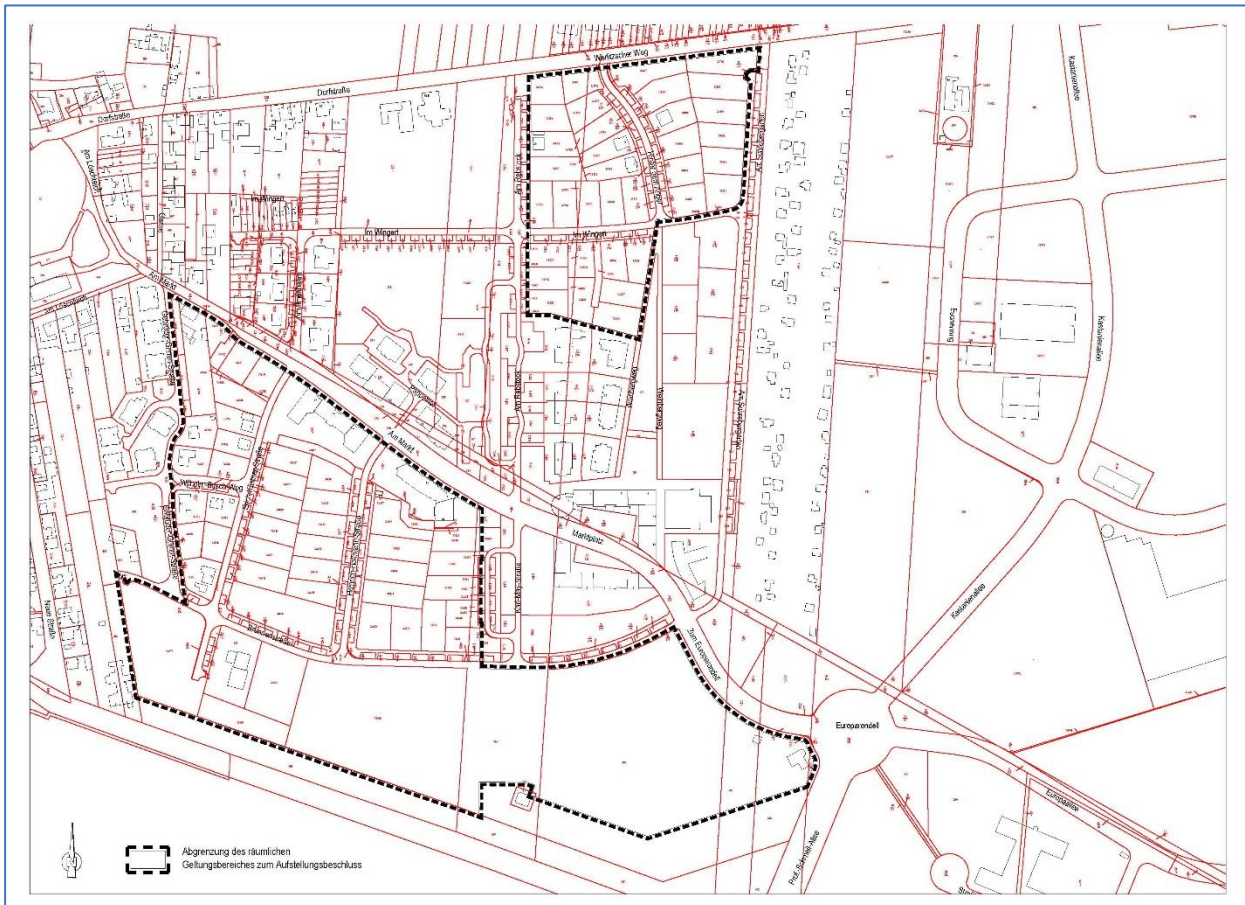
Der nördliche Teilbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan die Mischgebiete B1.2 und B1.3 (ehem. B11, B12 und B10.2) umfasst, wird im Wesentlichen durch die umliegenden Straßen begrenzt.

- Im Norden durch die Dorfstraße und den Welitzscher Weg.
- Im Osten durch die Straße „Am Schrebergarten“ sowie den Weinbergweg.
- Im Süden durch die Straße „Im Wingert“ und die nördliche Grenze der Flurstücke 37/41, 32/206 und 32/213 auf Flur 3 der Gemarkung Großkugel.
- Im Westen durch die Straße „Am Rebstock“.

Der südliche Teilbereich umschließt die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete B1.1, B1.2, B1.4, B1.5 und B1.6 (ehem. B1, B2, B3, B4, B5 und B6)

- Im Norden wird er durch die Straße „Gasse“, die Straße „Am Markt“ die Brunnenstraße und die Straße „Zum Europarondell“ begrenzt.
- Im Osten durch die verlängerte Grenze der westlich gelegenen Stellplätze entlang der Karl-May-Straße und durch die Prof.-Schmeil-Allee.
- Im Süden durch die südliche Baufeldgrenze des bestehenden Mischgebietes B1.6 (ehem. B6) sowie die südliche Grenze des bestehenden Lärmschutzwalls.
- Im Westen durch die westliche Grenze des bestehenden Mischgebietes B1.5 (ehem. B5) und die Gebrüder-Grimm-Straße.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans



Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sowie dessen 8. vereinfachter Änderung sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

4 Raumbedeutsamkeit/ übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Planänderung wird für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung gelegenen Teilgebiete die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) fast vollständig beibehalten. Es erfolgt lediglich eine Zusammenlegung bisheriger Mischgebiete zu einem großen Mischgebiet. Dabei sollen zwei Teilflächen dem Vorbehalt von gewerblicher Nutzung dienen und somit die Durchmischung des Gesamtgebietes sichergestellt werden.

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen nur in geringem Umfang geändert werden, sind die Änderungen nicht als raumbedeutsam einzustufen.

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,
(Hinweis: Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen.)
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle), am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten,
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“, am 28. März 2020 in Kraft getreten,
- die noch nicht rechtswirksame Änderung des REP Halle

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-Leipzig

Die Planung erfolgt somit im Einklang mit den regionalplanerischen Vorgaben (vgl. hierzu auch Pkt. 4).

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

Die Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans erfolgt gegenwärtig. 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.

Im Zuge der Planänderung für die Planungsregion Halle sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Der Beschluss zur Offenlage des Entwurfs zur Teiländerung des 2. Entwurfs zur Planänderung des REP Halle vom

10. November 2020 wurde in der Regionalversammlung am 1. Dezember 2020 gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 22. Februar 2021 bis zum 24. April 2021. Am 7. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum „Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020“ sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Anschließend hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt: Ministerium für Infrastruktur und Digitales) beschlossen. Zu dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Schreiben vom 7. Juli 2022 gestellten Antrag zur Genehmigung erging mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 ein Versagungsbescheid. Dieser befindet sich derzeit in der „Schwebe“.

Mit dem noch nicht rechtswirksamen REP 2020 ändert sich die 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. Auch ist darauf hinzuweisen, dass sich aus der Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes keinerlei Einschränkungen für gewerbliche Nutzungen ergeben.

Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ trifft keine Festlegungen, die für die vorliegende Planung relevant sind.

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

5 Planinhalte der Änderung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein am südöstlichen 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 fertiggestellt.

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

Auch für die Wohn- und gemischten Bauflächen besteht aktuell eine große Nachfrage.

5.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die zu ändernden Flächen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 8 Mischgebiete fest. Diese werden im Zuge der 8. vereinfachten Änderung zu einem Mischgebiet (B1) zusammengefasst.

Um die Durchmischung des Mischgebietes B1 zu gewährleisten, sollen die Teilgebiete B1.5 und B1.6 (ehem. B5 und B6) für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vorbehalten

werden. Demnach werden in den Teilgebieten B1.5 und B1.6 (ehem. B5 und B6), nördlich der Bundesstraße 6, Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen. Es erfolgt somit eine Gliederung des neu gebildeten Mischgebietes B1 in einen vorrangig für Wohnen genutzten Teil und in einen der vorrangig der gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht.

Wie die schallschutztechnische Berechnung zum Verkehrslärm von 2004 [2] bestätigt, geht von der Bundesstraße 6 eine erhöhte Lärmbelastung für das Plangebiet aus. Eine gezielte gewerbliche Bebauung in direkter Nähe zur Bundesstraße 6 wirkt sich demnach positiv auf das nördlich gelegene Teilmischgebiet aus, das großflächig durch Wohnbebauung geprägt ist.

TF 1.1 In den MI-Teilgebieten B1.5 und B1.6 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - Wohngebäude - nur ausnahmsweise zulässig.

Bei einer beantragten Ausnahme ist immer der konkrete Einzelfall zu prüfen. Damit besteht für die Kommune im Rahmen ihrer Ermessensausübung ein Entscheidungsspielraum, d.h. einen Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Ausnahme gibt es nicht. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen können im konkreten Fall eventuell mögliche negative Auswirkungen aus angrenzenden Nutzungen verhindert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich gelten die in der Nutzungsschablone festgelegten zulässigen Höchstwerte.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird hierbei durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt.

Grund- und Geschossfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Der Orientierungswert für die Grundflächenzahl im Mischgebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,6. Die Obergrenze wird vorliegend ausgeschöpft, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Für alle Teilgebiete der 8. vereinfachten Änderung wird, die im Ausgangsbauungsplan festgesetzte GRZ beibehalten. Diese entspricht überwiegend dem Orientierungswert für Mischgebiete aus der BauNVO.

Im Teilgebiet B1.6 (ehem. B6) bleibt die im Ausgangsbauungsplan festgesetzte GRZ von 0,8 erhalten. Damit wird eine höhere GRZ beibehalten, als der Orientierungswert für Mischgebiete vorgibt. Dies trägt vor allem der beabsichtigten Gewerbeansiedlung Rechnung.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 zulässig sind.

Der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl im Mischgebiet liegt gemäß § 17 BauNVO bei 1,2. Für das gesamte Mischgebiet B1 wird die im Ausgangsbauungsplan festgesetzte GFZ von 1,2 beibehalten.

Die Festsetzung erfolgt mittels Eintrages in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse in den Teilgebieten der 8. vereinfachten Änderung wird aus dem Ausgangsbauungsplan übernommen.

Aufgrund der direkten Nähe zu den fünfgeschossigen Kerngebieten und um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen, wurde die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Teilgebieten B1.1 und B1.6 (ehem. B1 und B6) auf fünf Vollgeschosse festgesetzt. Diese Maßnahme kommt auch dem Lärmschutz der weiter nördlich gelegenen Teilmischgebiete entgegen, die vorrangig durch Wohnnutzung geprägt sind und von der Abschottung der Bundesstraße 6 durch einen dichten Gewerberiegel profitieren.

Die Festsetzung erfolgt mittels Eintrages in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung.

Vollgeschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der zuletzt geänderten Fassung vom 18. November 2020 wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die Bauweise wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und für den Bereich der 8. vereinfachten Änderung beibehalten.

Demnach wird die offene Bauweise für die Baufenster B1.1, B1.2, B1.4, B1.5 und B1.6 (ehem. B1 – B10.1 und B11 - B12) festgesetzt, jedoch mit der Ausnahme gemäß § 22 Abs. 4, dass die Gebäudelänge von 50,00 m überschritten werden darf.

Für das Baufenster B1.3 (ehem. B10.2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan mittels Baugrenze bestimmt. Sie umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und entsprechend wird vermaßt.

Die überbaubare Grundstücksfläche und damit auch die Baugrenzen bleiben wie in der aktuell gültigen Fassung des Bebauungsplans erhalten.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Ordnung

Mit der vereinfachten Änderung wird die Wohnbaunutzung im Mischgebiet B1 teilweise eingeschränkt und somit ein städtebaulicher Übergang zwischen den allgemeinen Wohngebieten im Westen des Plangebietes und den Gewerbegebieten im Osten des Plangebietes geschaffen.

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

6.2 Natur und Landschaft

Da bei der vorliegenden 8. vereinfachten Änderung lediglich kleinere Anpassungen der in den Mischgebieten zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzungen erfolgt sind, sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

6.3 Artenschutz

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans ist ausgeschlossen.

6.4 Bevölkerung

Das Mischgebiet B1 als Ganzes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Mit der Änderung wird die gewerbliche Nutzung vor allem in Richtung der Kerngebiete und der Bundesstraße 6 sichergestellt. Diese gewerbliche Nutzung schützt die dahinterliegende, empfindlichere Wohnnutzung, die den Übergang zu den allgemeinen Wohngebieten bildet.

Durch die Planänderung ist keine Mehrbelastung der Bevölkerung zu erwarten.

Der zu erwartende Verkehr fließt über das vorhandene Verkehrsnetz ab.

6.5 Wirtschaft

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird auf den Teilgebieten B1.5 und B1.6 (ehem. B5 und B6) die gewerbliche Entwicklung am Standort sichergestellt. Das Planungsziel das gesamte Mischgebiet B.1 im Sinne der Erfordernisse an ein Mischgebiet zu entwickeln und die noch unbebauten Mischgebietsflächen für die Ansiedlung von Unternehmen zu sichern, wird damit erreicht.

Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Stärkung des Ortsteils Großkugel als Gewerbestandort. Sie dient somit der Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde Kabelsketal und der Region Halle/Leipzig.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.6 Sonstige Auswirkungen

Die geänderten Festsetzungen haben keine Auswirkungen auf die Grünordnung, oder die Verkehrsinfrastruktur.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan Gemeinde Kabelsketal, rechtswirksam seit 5. September 2014, in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung, rechtswirksam seit 6. April 2023
- [2] IBK Ingenieur und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen: Gemeinde Kabelsketal, Ortsteil Großkugel – Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung zum Verkehrslärm, vom Oktober 2004