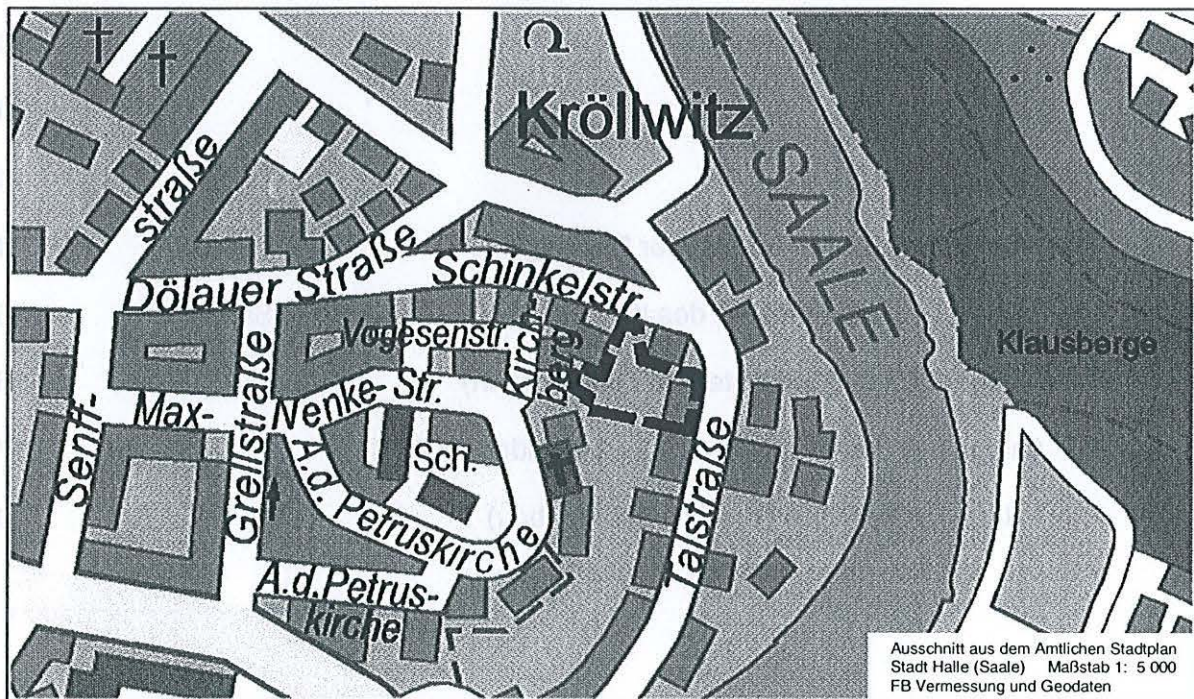


Bebauungsplan Nr. 100

Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße

1. Änderung

Stadt Halle (Saale)



Begründung

Datum: 08.09.2008 / 9

Inhalt

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung | 3 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Planungsrechtliche Situation und Planverfahren | 3 |
| 4. | Bestandsaufnahme | 4 |
| 5. | Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen | 6 |
| 6. | Umweltbelange | 9 |
| 7. | Stadttechnische Erschließung | 14 |
| 8. | Flächenbilanz | 14 |
| 9. | Planverwirklichung | 14 |
| 10. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 14 |
| | Anlage 1 (Stellungnahme des Kulturbüros der Stadt Halle (Saale)) | 15 |
| | Anlage 2 (Einordnung Stellplatz und Zufahrt) | 16 |
| | Anlage 3 (Wiederherstellung des Einzeldenkmals Villa) | 17 |
| | Anlage 4 (Studie für den Erweiterungsbau) | 23 |

Vorbemerkung

Nachfolgend werden für die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße die Veränderungen der bisherigen Festlegungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße begründet sich in einer Maßnahme der Innenentwicklung zur Stärkung der Attraktivität der Präsentationen des Kunstvereins „Talstrasse“ e.V., die im Kontext mit den städtischen Maßnahmen „Stadt am Fluss“ – „Kulturufer“ stehen und die touristische Anziehungskraft verstärken sollen.

Des Weiteren soll im hier angesprochen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße eine Wiederherstellung des Einzeldenkmals „Kefersteinsche Villa“ in seiner ursprünglichen Kubatur und Erscheinung ermöglicht werden. Da es sich hierbei um ein bedeutsames und den Straßenzug prägendes Baudenkmal handelt.

Auszug aus der Stellungnahme des Kulturbüros der Stadt Halle (Saale) vom 26.06.2007

„...korrespondieren die Veranstaltungstätigkeit und die Präsentationen des Kunstvereins in glücklicher Weise mit den städtischen Maßnahmen, die unter dem Motto „Stadt am Fluss“ die Flusslandschaft und die Gärten in Giebichstein aufwerten und die touristische Anziehungskraft des Gebietes um die Oberburg weiterentwickeln. Interessante Ausstellungsangebote und ein attraktiver Skulpturengarten, wie sie durch ihren Kunstverein geboten werden, können den geplanten touristischen Angeboten zusätzliche Attraktivität geben und eine ganz eigene Nuance der haleschen Saalelandschaft sichtbar machen. Dass die Ausstrahlung der Kunstverein – Aktivitäten durch die Erweiterungsmaßnahmen und deren architektonischer Qualität deutlich gesteigert wird, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt. ...“

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück Talstraße 23; 06120 Halle (Saale) Gemarkung: Kröllwitz; Flur: 9; Flurstücke: 78/2; 75; 76
Seine Gesamtfläche beträgt 5.119,71 m².

3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße.

Im Änderungsbereich ist gegenwärtig ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei ca. 22% der Grundstücksfläche als Bauland und ca. 78% als Grünfläche ausgewiesen sind.

Der Änderungsbereich ist von untergeordneter Größe für das gesamte Gebiet.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße geplante Änderung dient einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Änderung wird im Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB vorgenommen, da es sich:

- 1) um eine Nachverdichtung handelt, die den Schwellenwert von 20.000 m² für eine Größe der Grundfläche weit unterschreitet. (§ 13a Abs.1 Pkt. 1 BauGB).
- 2) aufgrund der Prüfung der Umweltbelange (§ 13a Abs.1 Pkt.2 BauGB) keine erheblichen Auswirkungen entsprechend Anlage 2 (BauGB) erkennbar sind.

Von einer Änderung auf der Basis von § 13 (BauGB) wird abgesehen, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

4. Bestandsaufnahme

Denkmalschutz

Die derzeitige auf dem Grundstück Talstraße 23 bestehende Bebauung, der als Einzeldenkmal im Denkmalverzeichnis der Stadt Halle (Saale) geführten Villa, ist zurückzuführen auf die Familie Keferstein.

Albrecht Ludwig Keferstein (1792-1872), Inhaber der Halleschen Papierfabrik ließ dort 1848 ein ganz besonderes Wohnhaus erbauen.

Vor Verfahrensbeginn zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße wurde hinsichtlich der Anforderungen zum Umgang mit dem Einzeldenkmal Talstraße 23 eine denkmalpflegerischen Zielstellung erarbeitet.

Äußere Gestalt der Villa

Der durch Albrecht Ludwig Keferstein errichtete Bau eines Wohnhauses ist insoweit als hervorragend gegenüber der sonstigen Bebauung anzusehen, da es sich hierbei, um ein nahezu einzigartiges, baulich gewordenen Bekenntnisses zur Industrialisierung handelt. Abweichend vom zeitlich geprägten Stil der Aufklärung und des Klassizismus wählt Keferstein das englische Vorbild des „viktorianischen“ Stils als Vorlage für die Errichtung des Gebäudes in der Talstraße.

Aufgrund der nicht vollständig vorhandenen Bauakte im Archiv der Stadt Halle (Saale) zum Grundstück kann hier leider keine genauere Datierung erfolgen.

Dominiert wird der klar kubisch angelegte Baukörper durch das horizontal lagernde Keller- und Erdgeschoss sowie einen mittig heraustretenden vertikalen zweigeschossigen Körper, der gleichzeitig vor die lagernde Struktur hervortritt.

Die auf dem Sockel des Kellergeschosses stehenden Wandflächen werden von bossierten Pfeilern mit Säulen, welche mit floralen Kapitellen abschließen, beidseitig begrenzt. Der obere Abschluss der Wandflächen erfolgt durch eine Zahnleiste mit Rundbögen, welche in gleichmäßigen Abständen auf Zierkonsolen aufsteht. Oberhalb dieser Zahnleiste befindet sich ein mehrfach konvex, konkav ausgeformtes Sandsteingesims, welches aber nur noch in Fragmenten vorhanden ist. In der ursprünglichen Fassung war hier eine Balustrade aufgestellt, wobei die Ausformung der Balustraden über Erdgeschoss und Obergeschoss eine unterschiedliche Gestaltung aufwiesen.

Die je zwei sich in den glatten Wandscheiben befindlichen Fenster werden durch hervortretende Sohlbänke, Pfeilervorlagen mit Kapitellen und einer horizontalen Bekrönung gerahmt.

Unabhängig von den Umbauten der Nachfolgejahre (schließen von Fensteröffnungen) öffnete sich der Bau großzügig in den ihn umgebenden Garten, was auch im Zusammenhang mit der ihn umgebenden Gartenanlage steht.

Zu den An- und Umbauten der Nachfolgejahre gehört auch der nach Norden zum „Wirtschaftsgarten“ hin ausgerichtete Wintergarten, der ehemals einen direkten Zugang zur Talstraße hatte.

Die Ausformung zur Zeit der Errichtung des Anbaus war geprägt durch ein auf einen Sockel aufgestellten, großzügig verglasten Korpus, der durch einen überstehenden Baldachin, welcher auf gusseisernen Säulen ruhte, nach oben hin abgeschlossen wurde und die Treppe sowie das im Erdgeschoss befindliche Zugangspodest überdeckte.

Neben den Abhandlungen zum geschichtlichen Werden des Baukörpers ist der tatsächliche Zustand des Objektes mit dem beschriebenen kaum noch zu vergleichen.

Ein besonderer Einschnitt war der Abbruch der Dachaufbauten (Attiken) und die Neugestaltung der Dächer in den Jahren 1952 -53, so dass es sich bei dem derzeit noch vorhandenen Baukörper lediglich um ein Rudiment des ursprünglichen Gebäudes handelt.

Bewertung der städtebaulichen Situation

Neben dem als Einzeldenkmal klassifiziertem Gebäude Talstraße 23, ehemalige „Kefersteinsche Villa“, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich mit insgesamt hohem Ensemblewert.

Zur gestalterischen Einbindung möglicher Neubauten ist vor allem die Wahrung der Maßstäblichkeit von Bedeutung. Hierzu sind Trauf- und Firsthöhen sowie die Grundfläche der Baukörper zur Wahrung der gewachsenen Maßstäblichkeit festzusetzen.

Die im Gebiet vorhandene Bebauung weist trotz unterschiedlicher Entstehungszeiträume eine Reihe von Gemeinsamkeiten auf, die sich zur Definition ortstypischer Merkmale heranziehen lassen.

Städtebauliche Zielkonzeption

Die historisch gewachsene Baustruktur des Gebietes soll vor unmaßstäblich wirkenden Veränderungen bewahrt werden. Ein Schwerpunkt der planerischen Zielsetzungen besteht darin, die charakteristische Heterogenität der gewachsenen Bebauung planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Ziel der Festsetzung ist insgesamt eine städtebauliche Steuerung zur behutsamen Weiterentwicklung von vorhandenen Strukturen.

Diese Zielsetzungen bedingen differenzierte Festsetzungen vor allem für das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen) und die Bauweisen sowie die Baugrenzen, da die unterschiedlich Charakteristiken jeweils nach ihrer spezifischen Eigenart weiterentwickelt bzw. erhalten werden sollen.

Von wesentlicher Bedeutung sind, gleichberechtigt neben den Zielen zur baulichen Nutzung, die grünordnerischen Zielsetzungen einer Erhaltung der wichtigen Freiraumstrukturen.

5. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen

Es werden folgende Festsetzungsänderungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet:

Maß der baulichen Nutzung

Grundlagen: § 17 (1),(2),(3) ; § 19 (4) Bau NVO

GR (Grundfläche):

Die Festsetzung der Grundfläche von ca. 591 m² für Gebäude, festgesetzt durch eine Vermessung des Baufeldes dient der Möglichkeit zur Erweiterung der Gebäude mit dem Zweck die Ausstellungsflächen des Kunstvereins zu vergrößern, einschließlich der Schaffung von geeigneten Randbedingungen wie Zugangsbereich, Garderoben, WC-Anlagen und Anlieferung für den Betrieb der kulturellen Einrichtung.

Für die Nebenanlagen (Zufahrt zum Gebäude, notwendige Stellplätze, Müllsammelflächen, befestigte Zugänge zum Gebäude) werden ebenfalls die Grundflächen durch Vermessung der Baufelder angegeben.

Übersicht der zu erreichenden Grundflächen / Grundflächenzahlen:

Maßgebliche Grundstücksfläche: ca. 1.108,36 m²

Grundstücksfläche: ca. 5.119,71 m²

- Gemäß § 17 (1) ist die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, die GRZ betreffend für Allgemeine Wohngebiete (WA) 0.4

Bestandsfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung
bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche im Bestandsplan

| | | | |
|--|----------------|---------------------------|-------------------|
| Gebäude: | Grundfläche A1 | ca. 443,34 m ² | 0,40 (GRZ) |
| Nebenanlagen außerhalb d. Baufeldes im Bestandsplan | Grundfläche A2 | ca. 221,67 m ² | 0,20 (GRZ) |
| <u>daraus ergibt sich gesamt:</u> | | | <u>0,60 (GRZ)</u> |

geplante Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung
bezogen auf die maßgebliche Grundstücksfläche

| | | | |
|---|----------------|---------------------------|-------------------|
| Gebäude: | Grundfläche A1 | ca. 591,00 m ² | 0,53 (GRZ) |
| Nebenanlagen: | Grundfläche A2 | ca. 195,30 m ² | 0,18 (GRZ) |
| daraus ergibt sich: | | | 0,71 (GRZ) |
| Nebenanlagen im Bereich der Grünfläche | Grundfläche B | ca. 119,00 m ² | 0,11 (GRZ) |
| <u>daraus ergibt sich gesamt:</u> | | | <u>0,82 (GRZ)</u> |

Die Überschreitung der Obergrenze des in § 17 (1) BauNVO wird auf der Grundlage des § 17 (2) BauNVO sowie § 19 (4) BauNVO wie folgt begründet.

1. Ausgleich durch die besondere städtebauliche Gegebenheiten

Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielstellung zur behutsamen Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen.

Im speziellen Fall ist hier der Ausbau von Ausstellungsflächen für die Präsentation von Kunst am mittlerweile für die Bürger und Gäste der Stadt fest eingeschriebenen Standort Talstraße 23, Grund für die Ausweisung des erweiterten Baufeldes, das eine maßstäbliche Nachverdichtung ermöglicht, die eine Weiterführung ortstypischer und historisch tradierter Merkmale bei dem Neubauvorhaben sicher stellt. Dies wird durch das Fortführen des Rhythmus und der Dichte der im Straßenzug bestehenden Baukörper aus den unterschiedlichsten Entstehungszeiten erreicht. Das Bild der Villa im Garten, überstanden von Bäumen, bleibt Ortsbildprägend.

Unter Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche wird mit dieser Festsetzung ein Überbauungsgrad durch alle baulichen Anlagen von ca. 18% (GRZ von 0,18) ermittelt. Dieses Verhältnis von Grundfläche zur gesamten Grundstücksfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße eine Alleinstellung.

Diese Entwicklung steht im Kontext der gesamtstädtischen Maßnahmen, die unter dem Motto „Stadt am Fluss“, „Kulturufer“, die Flusslandschaft aber auch die Gärten in Giebichenstein aufwerten und die touristische Anziehungskraft des Gebietes um die Oberburg weiter stärken werden.

2. Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Unbedenklichkeit hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Auswirkungen auf die Umwelt ist im Pkt. 6 dieser Begründung, Umweltbelange, eingehend dargestellt.

Traufhöhen (TH); Firsthöhen (FH); Oberkante baulicher Anlagen (OK) zwingend festgesetzt:

Diese Festsetzung dient der Wiederherstellung der ursprünglichen Kubatur und Erscheinung des Einzeldenkmals der „Kefersteinschen Villa“, welche von öffentlichem Interesse ist.

Die Festlegungen hinsichtlich der Einhaltung der Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 191/74 entsprechend der Anforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt § 6 Abs. 2 (vom 20.12.2006) werden hierbei abweichend von den Regelungen festgeschrieben (Zulässigkeit nach § 9 (1) 2a BauGB), zumal durch diese Festsetzung keine vom Bestand abweichenden Sachverhalte, der Grundsätze der Abstandsflächenregelung wie Belichtung (Besonnung), Belüftung des Nachbargebäudes betreffend geschaffen werden.

Siehe hierzu auch vergleichend die in Anlage 3 (3.1. – 3.4) dargestellten Zeichnungen aus der Fortschreibung zur denkmalpflegerischen Zielstellung (Stand 12.02.2008) zum Bestand

und der Planung zur Wiederherstellung der ursprünglichen Kubatur der denkmalgeschützten Villa auf dem Grundstück. Ein Nachweise zur Besonnung des Grundstücks Talstraße 22a liegt dem Stadtplanungsamt vor und kann dort eingesehen werden.

Nebenanlagen:

Mit der Ausweisung von Standorten von Nebenanlagen auf der privaten Grünfläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) soll im Zusammenhang mit der Erweiterung der baulichen Anlage und dem Umgang mit dem Einzeldenkmal „Kefersteinsche Villa“ ein Standort für den derzeit an die Villa angebauten Wintergarten entsprechend der denkmalpflegerischen Zielstellung vom 10.11.2006 / Forschreibung vom 12.02.2008 sichergestellt werden, dessen Umsetzung hierbei notwendig wird (Nebenanlage 1a).

In Konformität mit dem derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan soll diese Nebenanlage dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen (§ 14 (1) BauNVO 1990). Es ist vorgesehen den ehemaligen Wintergarten als Pavillon für die im Zusammenhang mit dem Skulpturenpark stattfindenden Ausstellungen zu nutzen.

Die zulässige Grundfläche dieser Nebenanlage ist durch Angabe der Grundfläche definiert. Die zulässige Grundfläche im Baufeld 1a entspricht hierbei der Grundfläche des bestehenden Wintergartens.

Die zweite Fläche für Nebenanlagen (Nebenanlage 1b) ist für ein Gebäude ausgewiesen, das der Unterbringung von Gerätschaften dient, die für die Garten- und Landschaftsarbeiten sowie die Lagerung von Gartenmobiliar notwendig sind. Die zulässige Grundfläche dieser Nebenanlage ist durch Vermessung des Baufeldes definiert.

Die zwei ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen sind erforderlich, da mit der Wiedererrichtung des Wintergartens in seinem historischen gläsernen Erscheinungsbild und der Nutzung im Zusammenhang mit der Ausstellungstätigkeit im Skulpturenpark dieser der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll und Bestandteil des Gartenensembles wird.

Für eine Nutzung als Abstellraum für Gartengerätschaften, -technik, die für die Pflege und den Erhalt der schützenswerten Parkanlage notwendig sind, ist dieser nicht geeignet. Begründet in der Größe des Grundstücks, welches wesentlich umfangreicher ist, als die umliegenden und den notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der gestalterischen Qualität, ist ein professioneller Unterhalt erforderlich, der die Vorhaltung entsprechender Technik und Gerätschaften bedingt. Diesem Zweck soll die zweite ausgewiesene Nebenanlage dienen.

6. Umweltbelange

Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden Ausführungen zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen beziehen sich auf den Bereich der zur Neubebauung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße, 1. Änderung.

Als Grundlage wurde der bestehende Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 100, Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße von 1997 herangezogen.

6.1. Bestandsaufnahme sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands (Konfliktanalyse)

6.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Betrachtungsbereich befindet sich ein Ziergarten, der als Vorgarten zu der auf dem Grundstück stehenden Kefersteinschen Villa gehört. Diese intensiv gärtnerisch genutzte Grünfläche strukturiert sich in Rasen- und Pflanzflächen (Sträucher und krautige Pflanzen), teilweise befestigte Wege, Treppen und niedrige Mauern sowie einen kleinen Zierteich. In diesem Grundstücksteil sind durch die fortwährende Nutzung als Ziergarten zahlreiche fremdländische Ziergehölze eingebracht worden.

Der Bereich des Ziergartens ist durch seine anthropogene Überformung von untergeordneter Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Standort prägend sind drei einheimische, erhaltenswerte alte Einzelbäume im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes:

1. Linde (*Tilia cordata*), Stammumfang 275 cm, Vitalitätsstufe 2 (leicht geschwächt), leichter Schiefstand, Standort im straßenseitigen Grundstücksteil
2. Eiche (*Quercus robur*), Stammumfang 280 cm, Vitalitätsstufe 2 (leicht geschwächt), leichter Schiefstand, Standort im straßenseitigen Grundstücksteil
3. Eibe (*Taxus baccata*), mehrstämmig, Vitalitätsstufe 2 (leicht geschwächt), Standort im hinteren Grundstücksteil

Die Bäume sind durch ihr Alter und Kronenvolumen von Bedeutung. Sie erfüllen eine wichtige Funktion innerhalb der Biotopvernetzung und sind deshalb als besonders wertvoll einzuschätzen.

Gesonderte faunistische Erhebungen wurden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Es ist allerdings davon auszugehen, dass das Plangebiet Lebensraum für übliche gartenbewohnende Tierarten ist, deren Wertigkeit in Bezug auf ökologische Belange als mäßig hoch einzuschätzen ist.

Die Avifauna für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100, Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße wurde im dazugehörigen Grünordnungsplan erfasst. Es ist davon auszugehen, dass vor allem der beschriebene Altbaumbestand Lebens- und Nistmöglichkeiten für im Plangebiet vorkommende baum- und gebüschbrütende Vogelarten ist. Die drei Bäume sind deshalb auch in dieser Hinsicht von besonderer Wertigkeit.

Durch die Überbauung findet ein kleinflächiger Entzug von Gartenfläche aus dem Naturhaushalt und ein Verlust an Naturnähe statt. Zum Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes werden Mindestabstände zwischen Neubebauung und Baum festgesetzt. Oberirdisch ist ein Abstand von Baumstamm und Gebäudekante von mind. 2,50 m einzuhalten, zwischen Kellergeschoss und Baum sind mind. 5 m Abstand notwendig.

6.1.2 Boden

Die natürlich anstehenden Böden im Gebiet des B-Plans sind Auemergel und Auelehme. Durch menschliche Eingriffe ist der natürliche Bodenaufbau gestört und verändert worden, so dass der im betrachteten Bereich anstehende Boden als Siedlungsboden einzuordnen ist. Die Aueböden mit ihrer ursprünglichen Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf und ihrem Puffer- und Filtervermögen gegenüber Nährstoff- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind hier aufgrund ihrer anthropogenen Überprägung nur noch von geringer Wertigkeit.

Die Oberbodenschicht ist mit bodenfremden Materialien überlagert, teilweise verdichtet und versiegelt, so dass der Natürlichkeitsgrad des Bodens nur als gering einzuschätzen ist.

Durch den Neubau zur Erweiterung der Ausstellungsflächen für den Kunstverein Talstraße werden ca. 186 qm Boden neu versiegelt. Nebenanlagen wie PKW-Stellplätze, Müllsammelflächen und Wege/Zufahrten sind auf ein erforderliches Maß reduziert und nehmen ca. 224 qm in Anspruch. Diese Flächen werden mit versickerungsfähigen Materialien wie Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke befestigt, um den Grad der Versiegelung zu minimieren. Die mit dem Eingriff verbundene weitere Störung der Oberbodenschicht ist aufgrund des ohnehin geringen Natürlichkeitsgrades des Bodens tolerierbar.

6.1.3 Wasser

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich teilweise innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebietes - HQ 200 (§98a WG LSA).

Der Grundwasserflurabstand beträgt etwa 5 m.

Durch den geringen Grundwasserflurabstand und die starke anthropogene Überformung der anstehenden Böden ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100, Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße von einer erhöhten Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag auszugehen.

Die durch den Erweiterungsbau der Ausstellungsflächen verbundene Versiegelung von Boden und die daraus resultierende verringerte Versickerung von Niederschlagswasser hat keinen erheblichen Einfluss auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch die veränderte Nutzung ist nicht zu erwarten.

6.1.4 Klima / Luft

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße ist eine Fläche mit geringer bis mittlerer lufthygienischer Ausgleichsfunktion. Durch ihre Lage am Fuße der Porphyrfelsen ist sie kleinklimatisch durch die Entstehung von Berg-Talwindsystemen von Bedeutung. Diese Luftströmungen sind durch den Großbaumbestand, die Bebauung und die Ostexposition des Hanges nicht vollständig ausgeprägt.

Der Altbaumbestand auf der Fläche dient der Luftfilterung sowie beeinflusst lokal die Luftfeuchte und den Temperatureausgleich positiv.

Eine Nachverdichtung wird die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes kleinräumig geringfügig beeinflussen (gestörte Luftaustauschprozesse). Die erhöhte Baukörperdichte und die zusätzliche Versiegelung können kleinklimatische Veränderungen verursachen.

Der Erhalt des Baumbestandes trägt allerdings zur Wahrung der lufthygienischen Funktionen bei.

6.1.5 Landschaftsbild

Eine lockere Villenbebauung, eingebunden in Nutz- und Ziergärten, prägt das Landschafts- und Ortsbild im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes und dessen unmittelbarer Umgebung. Des Weiteren sind der Altbaumbestand, der z.T. auch den Straßenraum der Talstraße prägt, sowie die Porphyrfelsenwand ein besonderes Merkmal des Landschaftsbildes im Gebiet.

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch seine Eigenart von besonderer Wertigkeit.

Eine maßvolle Nachverdichtung im Gebiet wird, unter der Voraussetzung der Erhaltung des prägenden Altbaumbestandes sowie einer dem Charakter des Gebietes angepassten Architektur, das Ortsbild nicht wesentlich verändern. Das Bild der Villa im Garten, überstanden von Bäumen, bleibt ortsbildprägend.

Die Sicht auf den Fuß der Porphyrfelsenwand, die insbesondere im unbelaubten Zustand der Gehölze auch von Straßenraum erlebbar ist, wird durch eine Nachverdichtung eingeschränkt. Durch eine angepasste Architektur des Neubaus (teilweise gläserner Verbindungsbau) kann die Sichtbeziehung zur Felsformation vom Straßenraum der Talstraße in begrenztem Maße aufrechterhalten werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Erweiterungsbau eine von außen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 Wohngebiet Talstraße) wahrnehmbare Störung des Ortsbildes verursacht wird.

6.1.6 Mensch

Die Art der baulichen Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend Schallimmissionsplan der Stadt Halle (Saale) (Prognose 2015) ist für das betrachtete Gebiet tagsüber ein Lärmpegel von 45 – 55 dB (A) und nachts ein Lärmpegel von 40 – 50 dB (A) beurteilt worden. Die DIN 18005 Teil 1 sieht für ein WA folgende Orientierungswerte vor: tagsüber: 55 dB (A), nachts: 45 dB (A)

Resultierend sind keine weiteren schallschützenden Festsetzungen vorzusehen.

Durch den Neubau zur Erweiterung der Ausstellungsflächen des Kunstvereins Talstraße e.V. wird das kulturelle Angebot der Stadt Halle ergänzt und bereichert. Eine vermehrte Belastung durch Lärm oder Schadstoffe wird nicht erwartet, da der Neubau eine Erweiterung der bestehenden Ausstellungsflächen ist, der hauptsächlich der besseren Präsentation der Kunstwerke dient.

6.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auf dem Grundstück der Talstraße 23, dem räumlichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100, befindet sich das im Denkmalverzeichnis der Stadt Halle als Einzeldenkmal geführte Gebäude 'Kefersteinsche Villa'.

Der durch Albrecht Ludwig Keferstein um 1848 errichtete Bau eines Wohnhauses ist insoweit als hervorragend gegenüber der sonstigen Bebauung anzusehen, da es sich hierbei um ein nahezu einzigartiges, baulich gewordenes Bekenntnis zur Industrialisierung handelt.

Abweichend vom zeitlich geprägten Stil der Aufklärung und des Klassizismus wählt Keferstein das englische Vorbild des „viktorianischen“ Stils als Vorlage für die Errichtung des Gebäudes in der Talstraße.

Zu den An- und Umbauten der Nachfolgejahre gehört auch der nach Norden zum „Wirtschaftsgarten“ hin ausgerichtete Wintergarten, der ehemals einen direkten Zugang zur Talstraße hatte.

Eine grundlegende Überformung der Villa erfolgte Mitte des letzten Jahrhunderts durch den Abbruch der Dachaufbauten und die Neugestaltung der Dächer.

Die ursprüngliche Kubatur des Einzeldenkmals ‚Kefersteinsche Villa‘ soll im Zuge der Baumaßnahme Erweiterungsbau der Ausstellungsflächen wieder hergestellt werden. Damit werden denkmalpflegerische Zielsetzungen der Stadt Halle umgesetzt.

6.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße nicht vorhanden. Westlich an die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich des Bebauungsplanes grenzt das nach §37 NatSchG LSA geschützte Biotop ‚Porphyrfelsen‘.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan eingetragenen Grenzen zum geschützten Biotop wurden hinsichtlich der gesetzlich zu schützenden Biotope in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde neu bewertet, da die Voraussetzungen für die zu schützenden Biotope nur in Teilbereichen der ausgewiesenen Flächen vorliegen. Basierend auf dem Ergebnis der Vorortbegehung und Begutachtung wurde in der Planunterlage (Teil A) der 1. Änderung die Begrenzung der geschützten Biotope angepasst.

6.1.9 Zusammenfassende Bewertung

Durch Maßnahmen des Hoch- und Tiefbaus werden in der Regel Konflikte mit den vorhandenen natürlichen Schutzgütern und Belangen des Umweltschutzes ausgelöst. Für Eingriffe in den Naturhaushalt gilt, sofern diese nicht zu vermeiden sind, ein Minimierungsgebot.

Die im Vorfeld betrachteten Schutzgüter erfahren durch die Neubaumaßnahme ‚Erweiterungsbau Ausstellungsflächen‘ zwangsläufig eine mehr oder weniger deutliche Beeinträchtigung:

Durch die Neuversiegelung von Boden kann weniger Niederschlagswasser an Ort und Stelle versickern. Die mit dem Neubau verbundene Nachverdichtung führt zu einem Verlust an Freiraum und einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Im Planungsprozess ist besonderer Wert darauf gelegt worden, die im Zuge der Neubaumaßnahme stattfindende Versiegelung von Boden auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.

Durch die Festsetzung zum Erhalt des Altbaumbestandes wird ein wesentliches Schutzgut im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 gewahrt. Der Altbaumbestand ist bedeutsam wegen der beschriebenen positiven Auswirkungen auf das Lokalklima, seinem Beitrag zur Biotopvernetzung sowie seiner Mitwirkung an der Verminderung der durch die Neubaumaßnahme verursachten Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes wird durch die Festsetzung von Mindestabständen zwischen Bäumen und Neubau gewährleistet. Somit kann der Eingriff geduldet werden.

6.2. Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Ziel der Planung ist es, die natürlichen Schutzgüter und Umweltbelange zu sichern, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten.

Ein wertvolles Schutzgut im Plangebiet ist der Altbaumbestand, dessen Schutz und Erhaltung ein wesentliches Ziel der Grünplanung ist.

6.3. Umweltbezogene Maßnahmen

Nachfolgend werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des geplanten Eingriffes auf einzelne Schutzgüter aufgelistet:

Durch die Neubaumaßnahme findet eine Versiegelung von Boden statt. Der Versiegelungsgrad durch Gebäude und Nebenanlagen soll so gering wie möglich gehalten werden. Insbesondere bei der Anlage der befestigten Flächen für Hauszugänge, Grundstückszufahrten, die notwendigen PKW-Stellflächen und Müllsammelplätze kann der Grad der Versiegelung durch die Auswahl der Baumaterialien beeinflusst werden. Ungebundene Bauweisen und versickerungsfähige Fugenpflaster sollen bei der Anlage der Nebenanlagen bevorzugt Verwendung finden, um somit die tatsächlich versiegelte Grundfläche zu minimieren.

Durch den Abbruch des Garagenbaus wird ein Teil des Kronentraufbereiches der Eiche teilentsiegelt.

Der schonende Umgang mit zu beseitigendem Oberboden wird durch Zwischenlagern und Wiederverwendung (ggf. an anderer Stelle) gewährleistet.

Die Art und Weise der Befestigung der o.g. Nebenanlagen ermöglicht die weitgehende Versickerung des hier anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle. Lediglich die Dachwässer werden in das öffentliche Netz entwässert. Der Bau von Versickerungsanlagen oder Zisternen zur Speicherung des von den Dächern anfallenden Regenwassers ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der im Erhaltungsgebot der Bestandsbäume begründeten Mindestabstände nicht möglich.

Von einer Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes durch die geplante Maßnahme kann nicht ausgegangen werden. Während der Baumaßnahme ist Sorge zu tragen, dass baubedingt verunreinigte Abwässer nicht in das Grundwasser gelangen.

Um dem Erhaltungsgebot des oben näher beschriebenen Gehölzbestandes gerecht zu werden, sind weitergehende Maßnahmen vor und während der Baumaßnahme erforderlich. Diese werden nach der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ausgeführt.

Der baubedingte Eingriff in den Wurzel- und Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume wird minimiert durch die Einhaltung der geforderten Mindestabstände von 2,50 m zwischen Baumstamm und Gebäudekante bzw. von 5 m zwischen Baum und Kellergeschoss.

Zum Schutz der Kronentraufbereiche vor Verdichtung sind diese während der Baumaßnahme vor Befahren mit Baumaschinen sowie dem Ablagern von Baumaterialien, Erdaushub etc. durch Absperren zu sichern. Lückenlose Bohlenummantelungen der Baumstämme schützen diese vor mechanischen Beschädigungen.

Generell ist im Wurzelbereich der Bäume nur Handschachtung gestattet. Die Baugrube für das Kellergeschoss, und damit der baubedingte Eingriff in den Wurzelraum der Gehölze, wird durch einen senkrechten Verbau so klein wie möglich gehalten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist im Bereich der zukünftigen Baugrube ein Wurzelvorhang herzustellen. Parallel mit der Herstellung des Wurzelvorhangs und der damit verbundenen Kappung von Wurzeln hat ein Kronenrückschnitt sowie die Entfernung des Totholzes zu erfolgen.

Die Baumscheiben der Gehölze werden in einem Radius von mind. 2,50 m zur Außenkante des Stammes ausgebildet und begrünt. Ein Befahren dieser Bereiche ist nicht vorgesehen. Geringe Aufbaustärken für fußläufige Wege im Kronentraufbereich der zu erhaltenden Bäume reduzieren die notwendigen Abgrabungsarbeiten im Wurzelraum.

7. Stadttechnische Erschließung

Der Änderungsbereich ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

8. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich umfasst innerhalb einer Gesamtfläche von 5.119,71 m² ca. 1.108,36 m² Bauland und ca. 4.011,35 m² Grünfläche.

9. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft verbesserte Voraussetzungen für kulturelle Ausstrahlung der Stadt Halle (Saale).

Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die Planänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt).

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die Änderung, Erweiterung der Ausstellungsfläche des Kunstvereins (Besucherverkehr und Andienung), keine zusätzliche Belastung zu erwarten, da durch die Erweiterung der Ausstellungsflächen mit dem Ziel der besseren Präsentation von Kunst, die bisherigen Besucherzahlen zu Spitzenzeiten sich nicht wesentlich erhöhen werden. Aus dem bisherigen Betrieb hat sich nachweisliche für den Verkehr keine Störung ergeben.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planung nicht verursacht, da mit dem Vorhabenträger ein Planungskostenübernahmevertrag geschlossen wurde.

Anlage 1

Auszug aus der Stellungnahme des Kulturbüros der Stadt Halle (Saale) vom 26.06.2007

„... Seit mehr als 15 Jahren bietet der Kunstverein „Talstrasse“ e.V. in seinen Ausstellungsräumen einen bemerkenswerten Spannungsbogen von der Präsentation bildender Kunst der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts bis zu Ausstellungen mit aktueller Kunst aller Gattungen. Dabei gelang und gelingt dem Kunstverein immer wieder eine spannende Gegenüberstellung regionaler, nationaler und internationaler Kunstentwicklung. Waren es in den ersten Jahren vor allem thematische Präsentationen, so sind es in den Jahren seit 2000 zunehmend auch Personalausstellungen, die überregionale Beachtung fanden und Aufsehen erregten. An dieser Stelle sei nur auf die Expositionen mit Werken von Karl – Georg Hirsch, Otto Niemeyer - Holstein, Albert Ebert, Hermann Bachmann, Carl Marx, Bernhard Heisig, Olaf Martens, Wasia und Moritz Götze, Otto Pankok oder Morandi hingewiesen. Jeder dieser Ausstellungen gelang es, ausgehend von den künstlerischen Entwicklungen in der Stadt Beziehungen zu größeren künstlerischen Zusammenhängen darzustellen. Dies übte auf die Besucherinnen und Besuchereinen ganz eigenen Reiz aus.

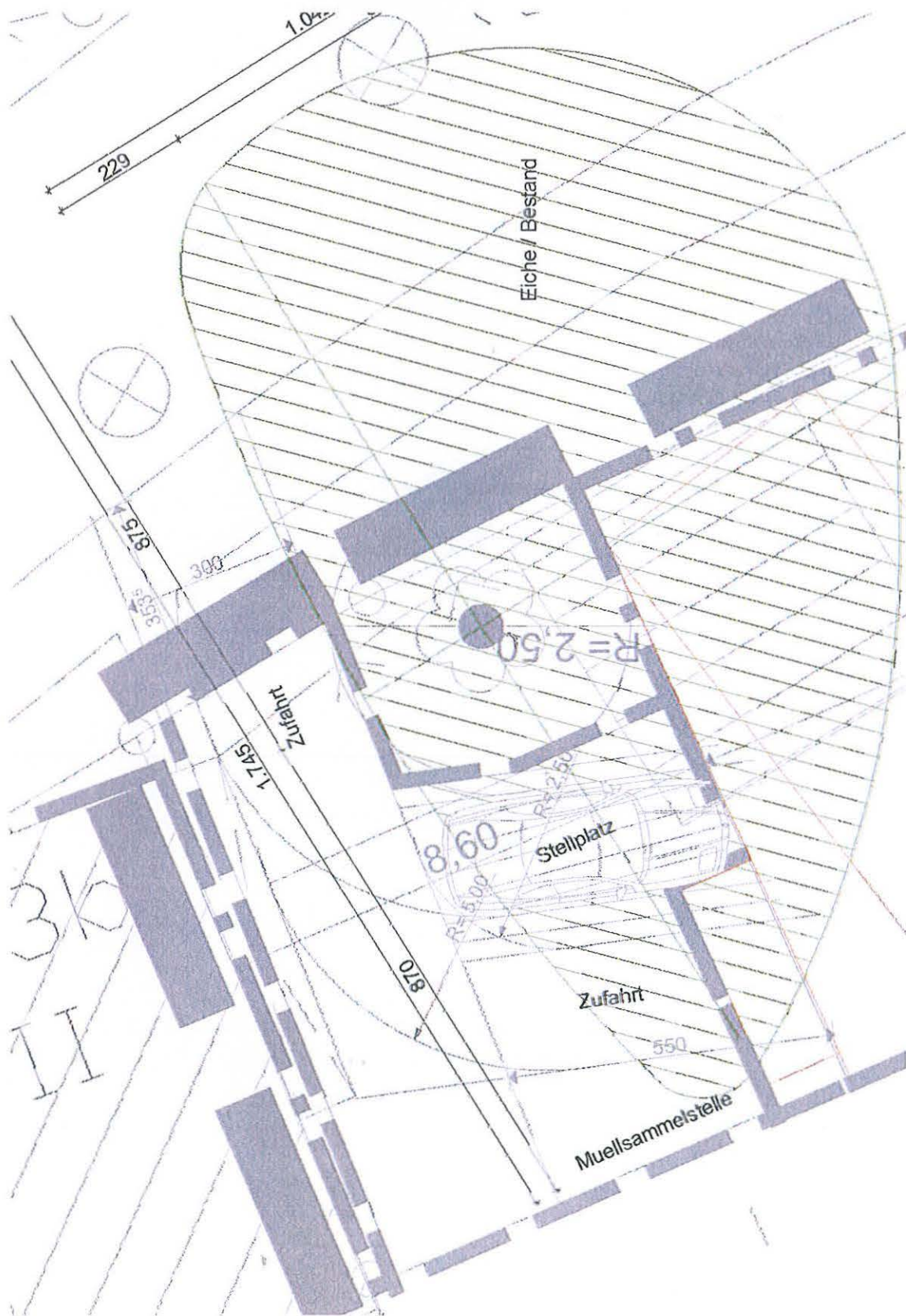
Es ist dem Engagement der mehr als 200 Vereinsmitglieder und der vielen Unterstützer zu verdanken, dass die „Talstrasse“ zum Synonym für gelungene Präsentationen aufsehenerregender Ausstellungsprojekte wurde. Mit vielen ihrer Ausstellungen strahlte die Arbeit des Kunstvereins über die nationalen Grenzen hinaus.

...

Zu konstatieren ist, dass diese erfreuliche Entwicklung an räumliche Grenzen stößt. Umso erfreulicher ist es, wie produktiv der Kunstverein „Talstrasse“ mit dieser Situation umgeht. Das von Ihnen vorgestellte Erweiterungskonzept kann ich in jeder Beziehung unterstützen, da es einerseits dem Gebäude seine historische Substanz zurück gibt und andererseits den Besuchern bessere Rezeptionsbedingungen bieten wird sowie darüber hinaus auch der gesteigerten Akzeptanz der Ausstellungen und der Arbeit des Kunstvereins gerecht wird. Mit den zusätzlichen Ausstellungsflächen können neben den Wechselausstellungen auch eine Dauerausstellung hallescher Kunst, die so in keiner Form in Halle zu sehen ist, aufgebaut werden. Ebenso können mit dieser Erweiterung bestehende Angebote, Nachlässe von Künstlern aufzunehmen, entsprochen werden. Diese können entsprechend aufgearbeitet werden und somit für die Öffentlichkeit erhalten bleiben.

Nach meiner Auffassung korrespondieren die Veranstaltungstätigkeit und die Präsentationen des Kunstvereins in glücklicher Weise mit den städtischen Maßnahmen, die unter dem Motto „Stadt am Fluss“ die Flusslandschaft und die Gärten in Giebichstein aufwerten und die touristische Anziehungskraft des Gebietes um die Oberburg weiterentwickeln. Interessante Ausstellungsangebote und ein attraktiver Skulpturengarten, wie sie durch ihren Kunstverein geboten werden, können den geplanten touristischen Angeboten zusätzliche Attraktivität geben und eine ganz eigene Nuance der halleschen Saalelandschaft sichtbar machen. Dass, die Ausstrahlung der Kunstverein – Aktivitäten durch die Erweiterungsmaßnahmen und deren architektonischer Qualität deutlich gesteigert wird, sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt. ...“

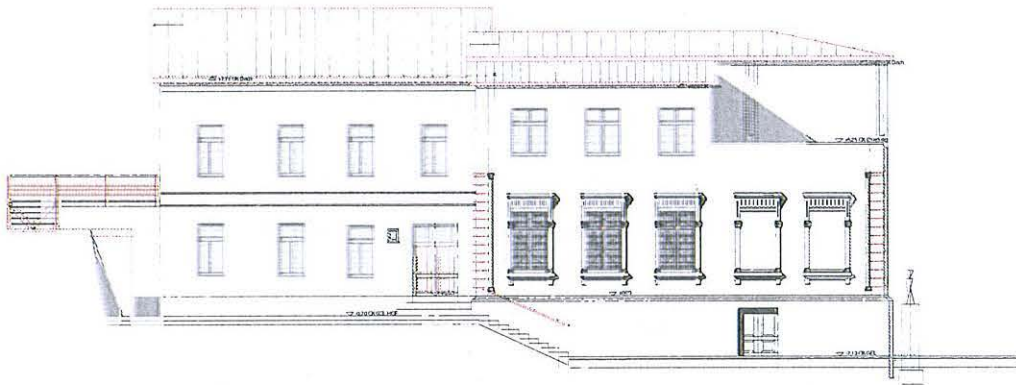
Anlage 2 Einordnung Stellplatz und Zufahrt zum Gebäude



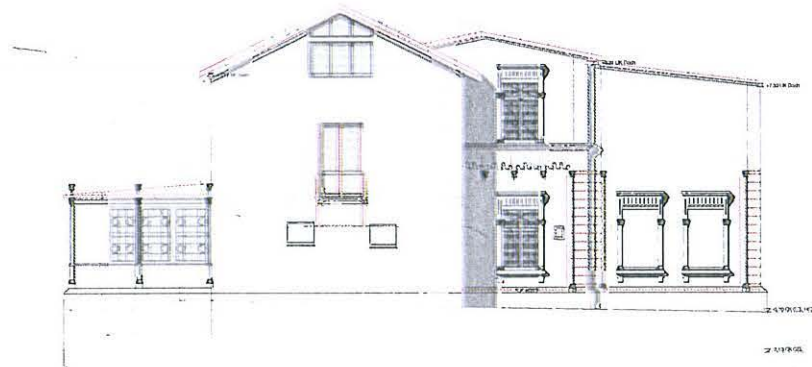
Anlage 3 / 1
Wiederherstellung der Kubatur des Einzeldenkmals
Bestand (ohne Maßstab)



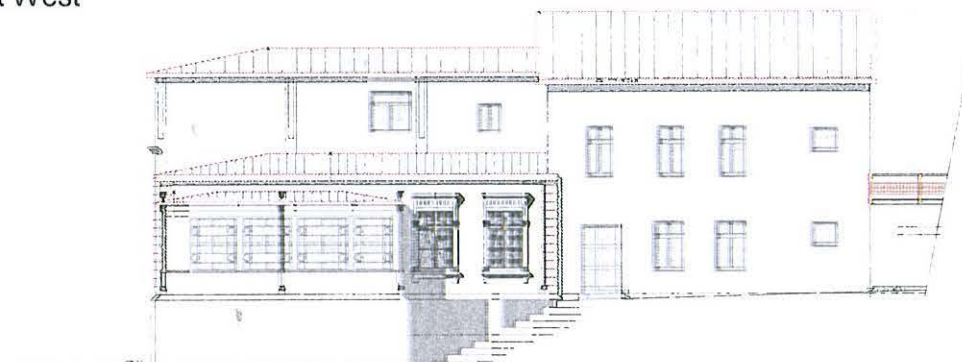
Ansicht Ost



Ansicht Süd



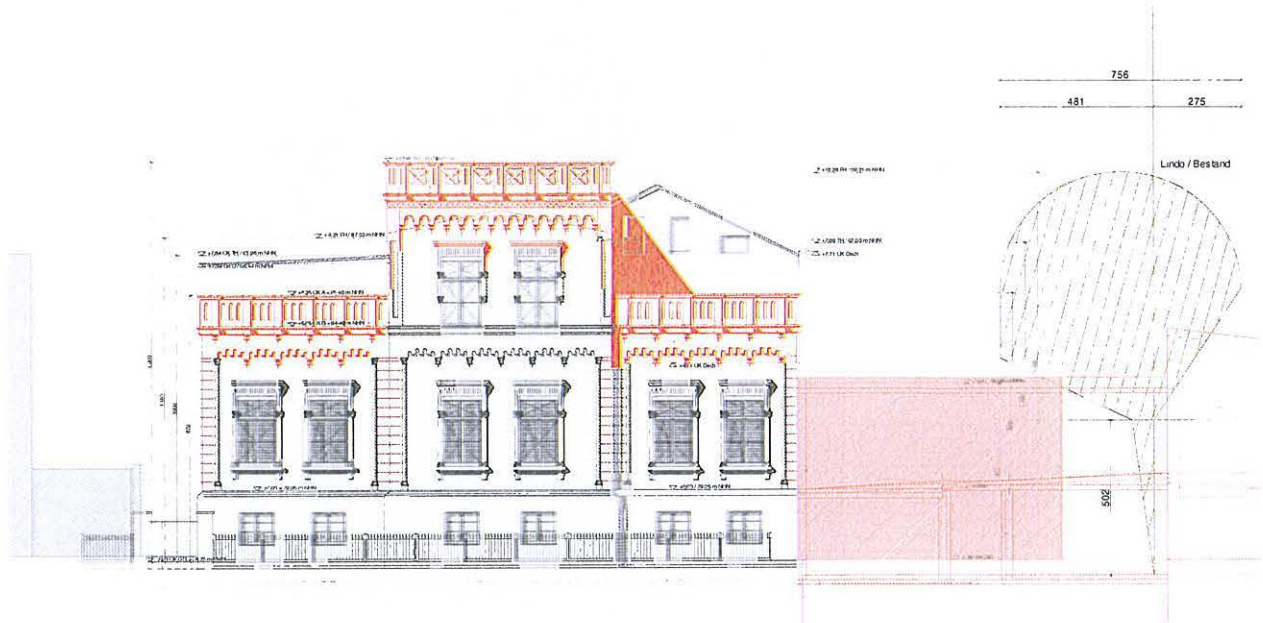
Ansicht West



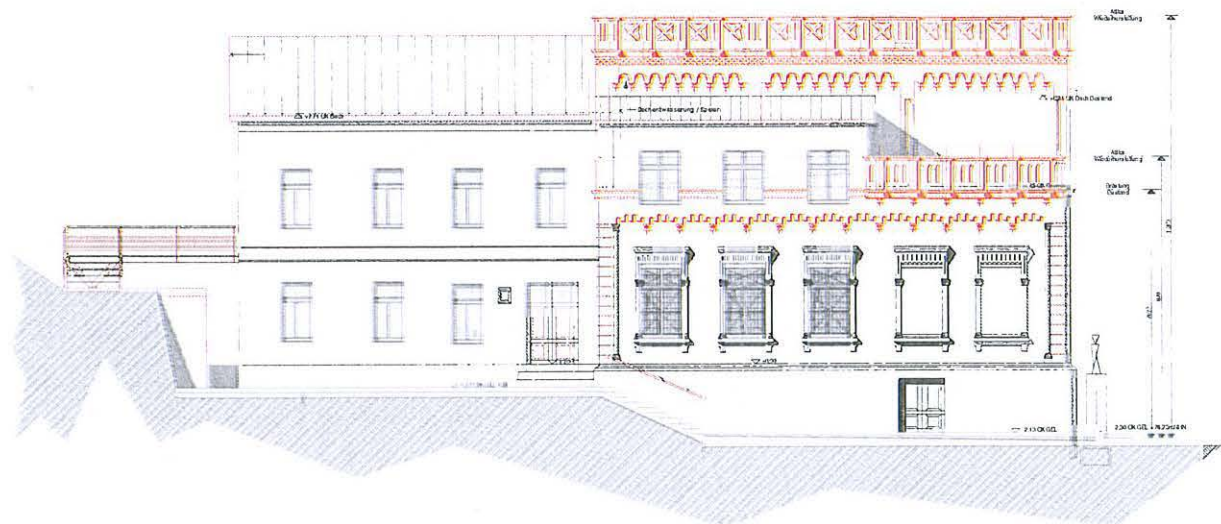
Ansicht Nord

Anlage 3 / 2
Wiederherstellung der Kubatur des Einzeldenkmals
Fortschreibung der denkmalpflegerischen Zielstellung

Ansicht Ost (ohne Maßstab)

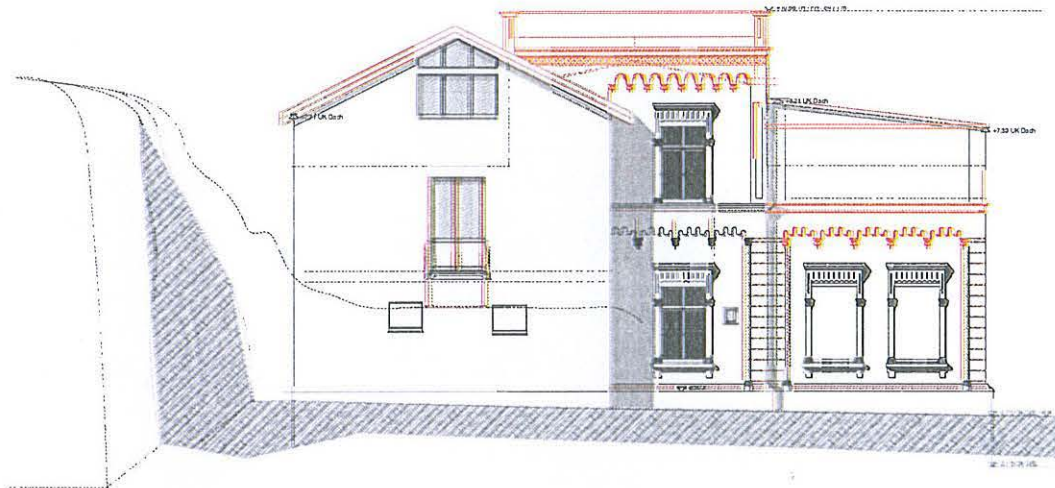


Ansicht Süd (ohne Maßstab)

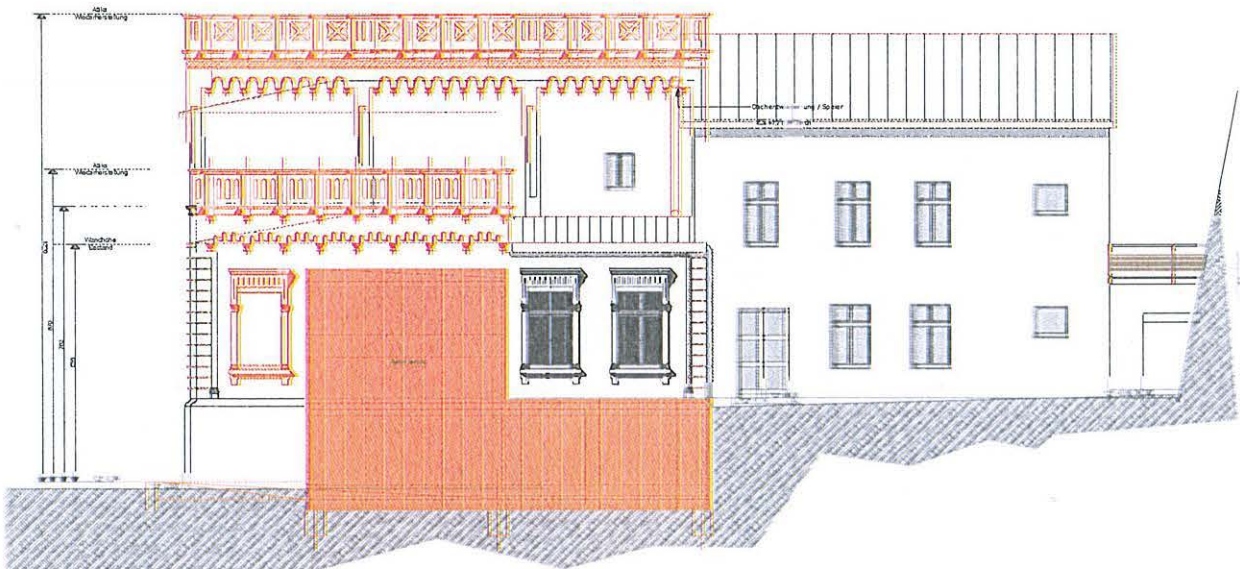


Anlage 3 / 3
Wiederherstellung der Kubatour des Einzeldenkmals
Fortschreibung der denkmalpflegerischen Zielstellung

Ansicht Ost (ohne Maßstab)

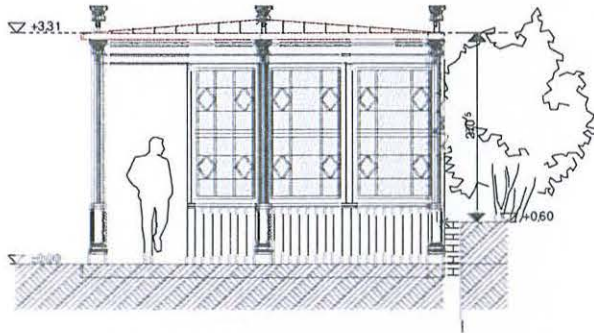


Ansicht Nord (ohne Maßstab)

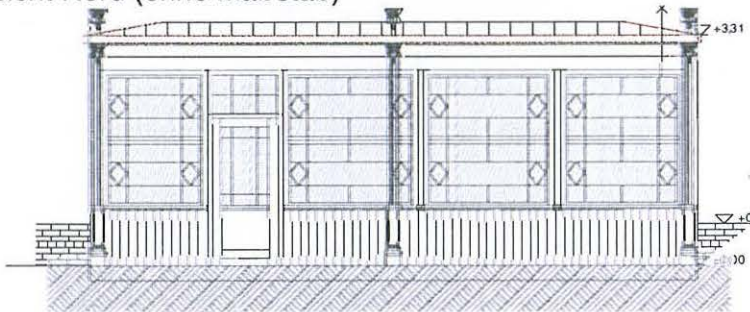


Anlage 3 / 5
 Umsetzen des Wintergartens auf dem Grundstück
 Fortschreibung der denkmalpflegerischen Zielstellung (Stand 12.02.2008)

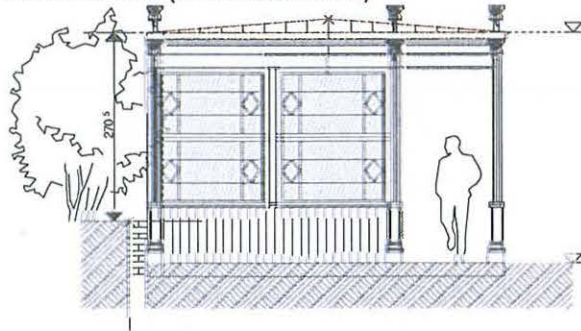
Ansicht West (ohne Maßstab)



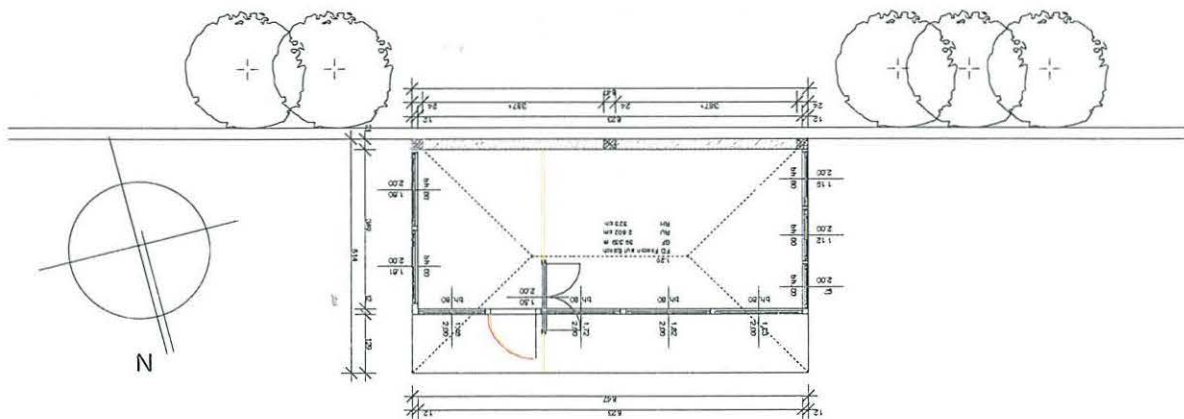
Ansicht Nord (ohne Maßstab)



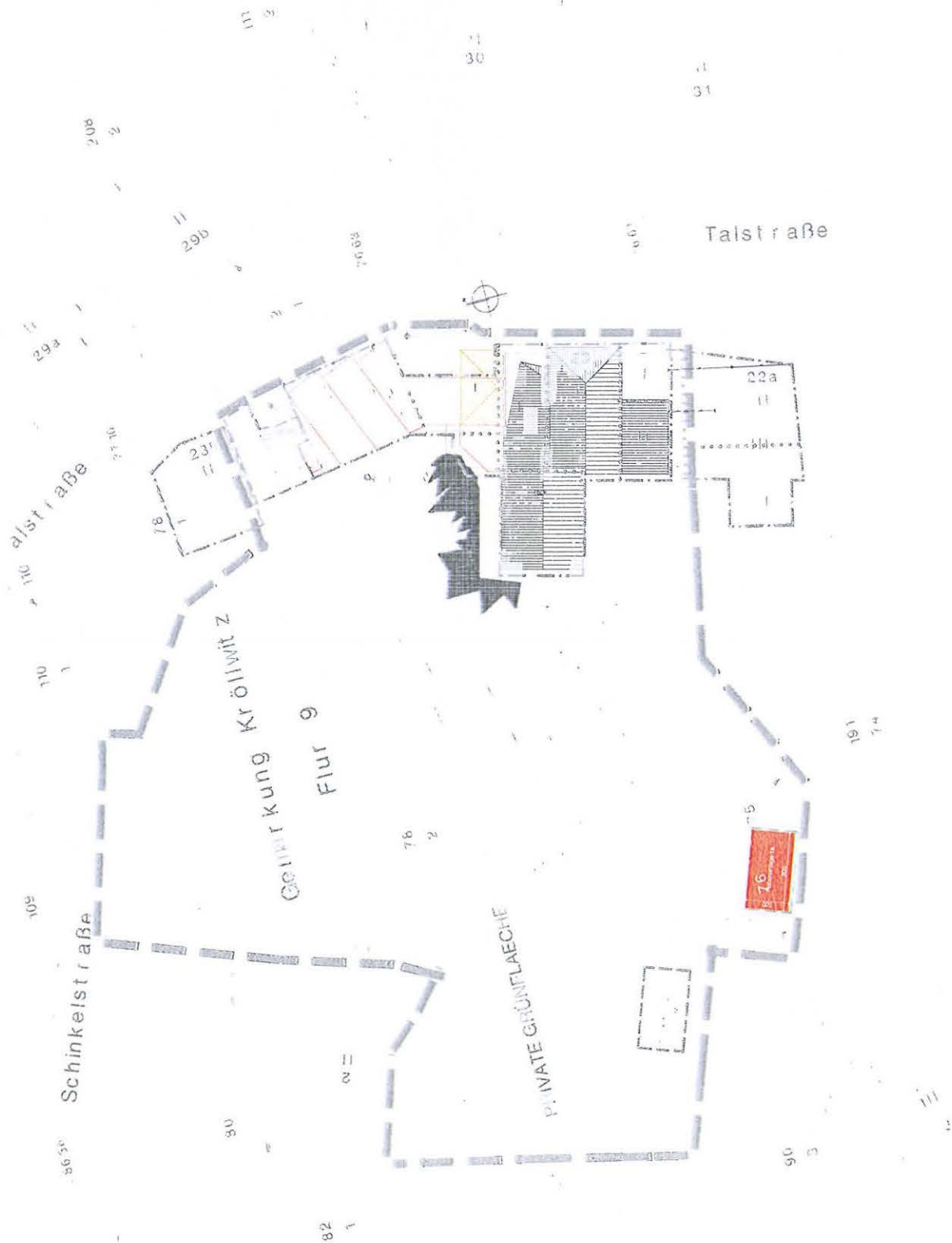
Ansicht Ost (ohne Maßstab)



Grundriss (ohne Maßstab)

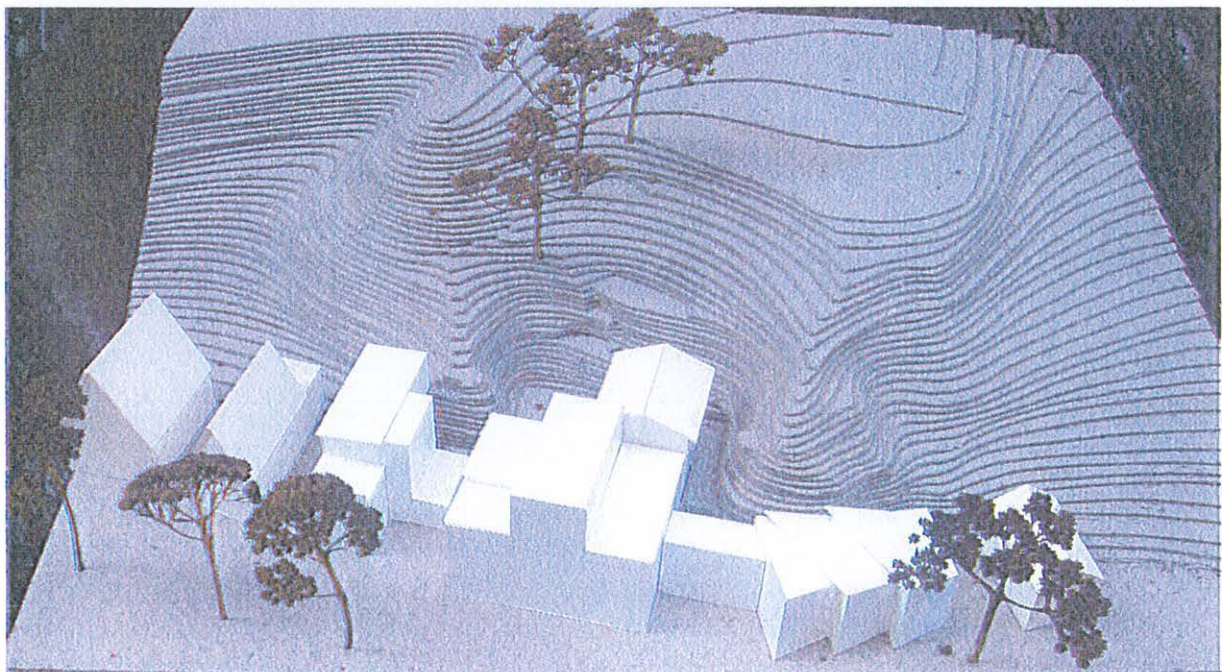
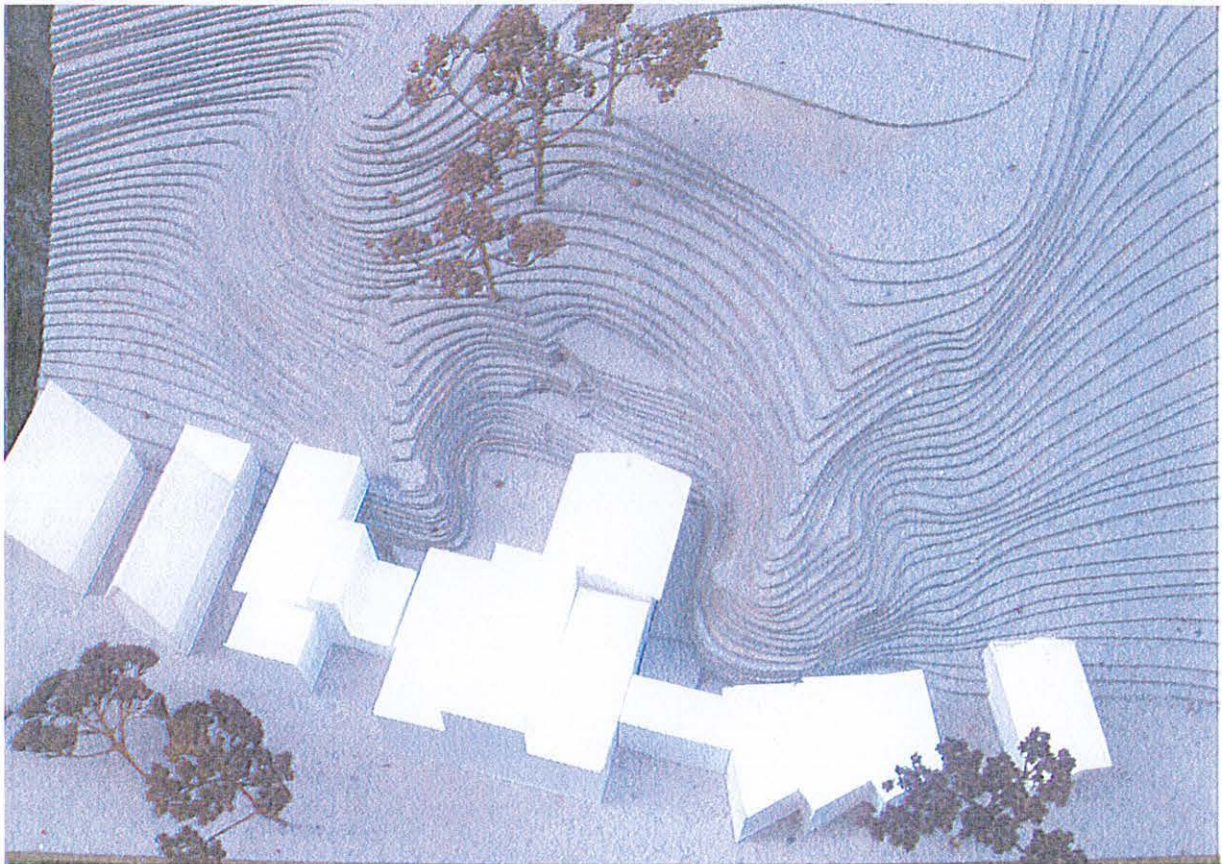


Anlage 3 / 6
Umsetzen des Wintergartens auf dem Grundstück
Fortschreibung der denkmalpflegerischen Zielstellung (Stand 12.02.2008)



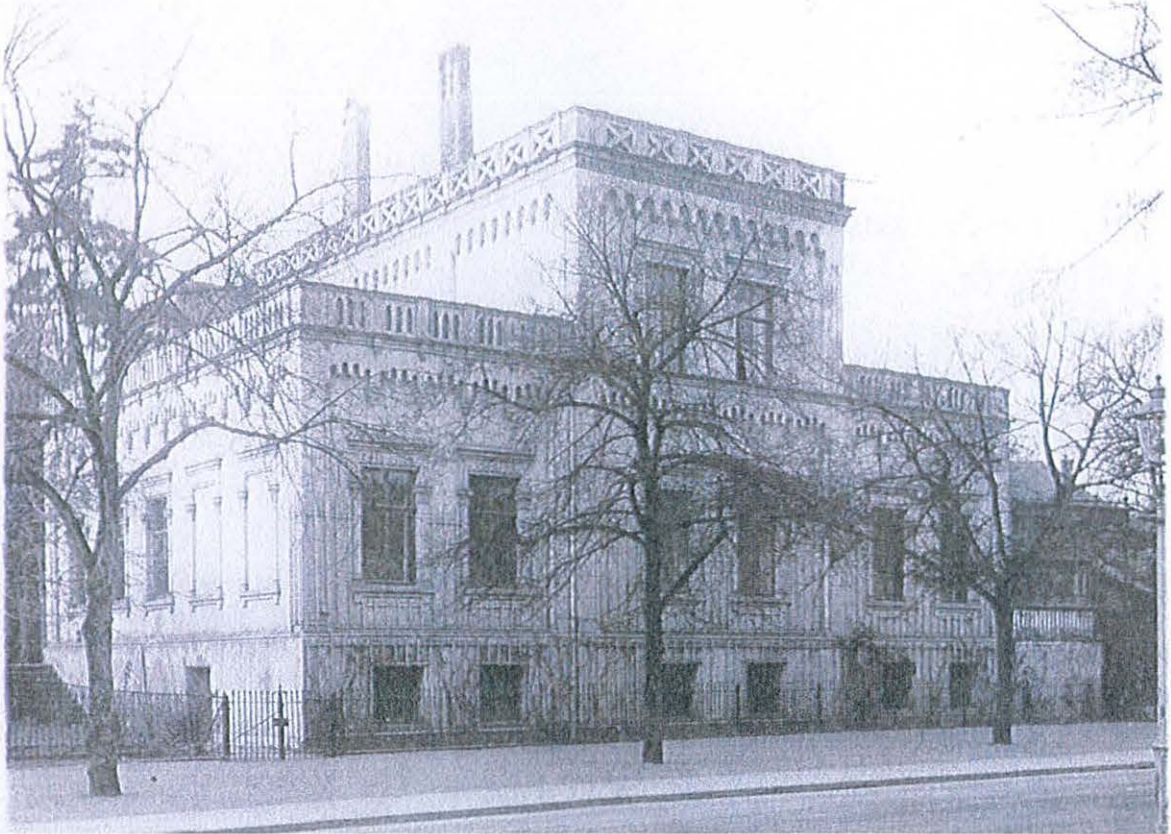
Anlage 4/1

Studie für den Erweiterungsbau für die Ausstellungsflächen des Kunstverein "Talstraße" e.V.



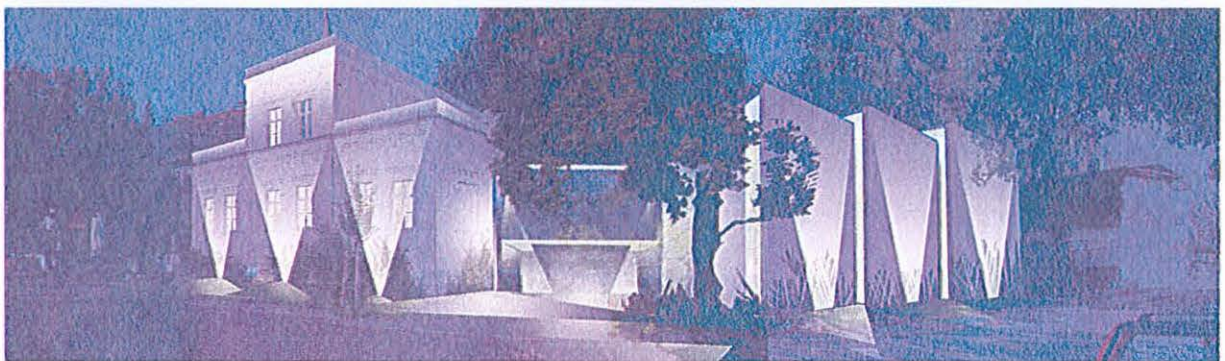
Anlage 4/2

Studie für den Erweiterungsbau für die Ausstellungsflächen des Kunstverein "Talstraße" e.V.



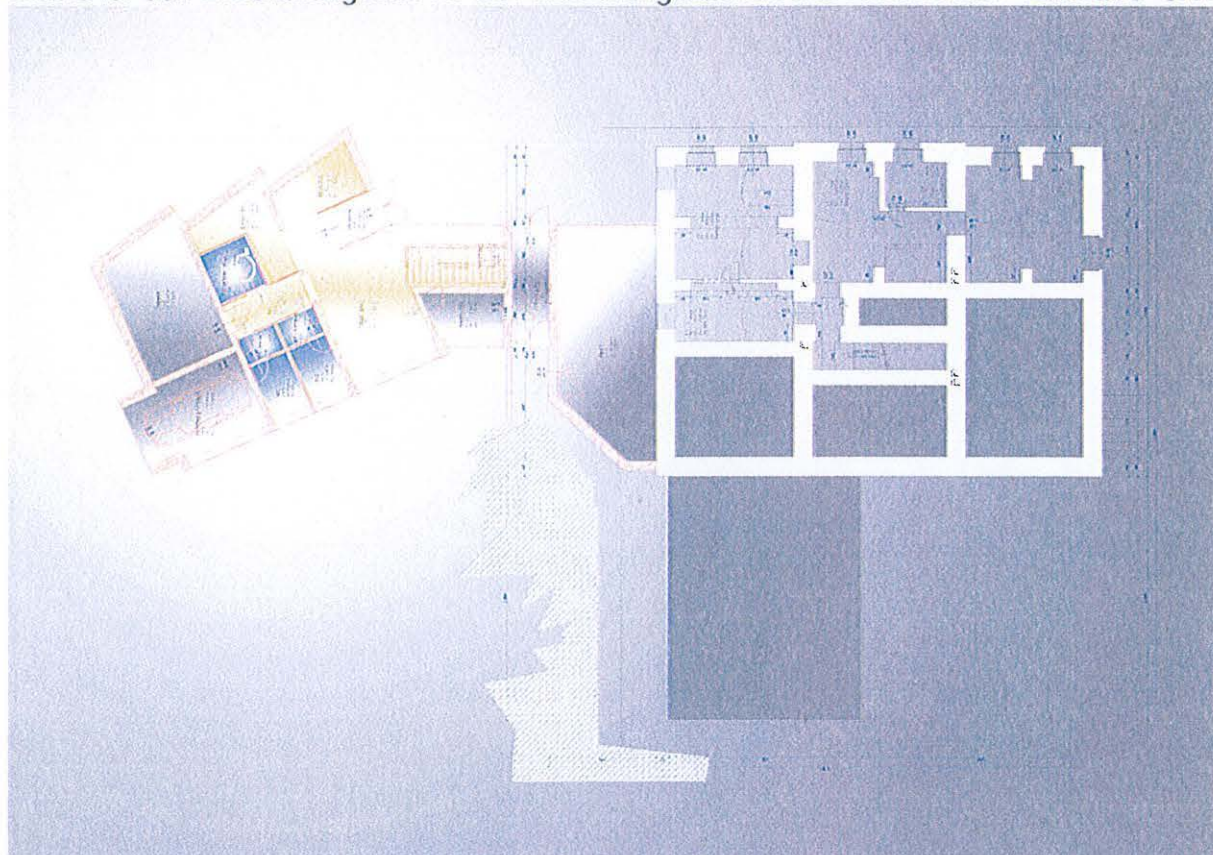
Archivbild

Visualisierung der Rekonstruktion und Erweiterung

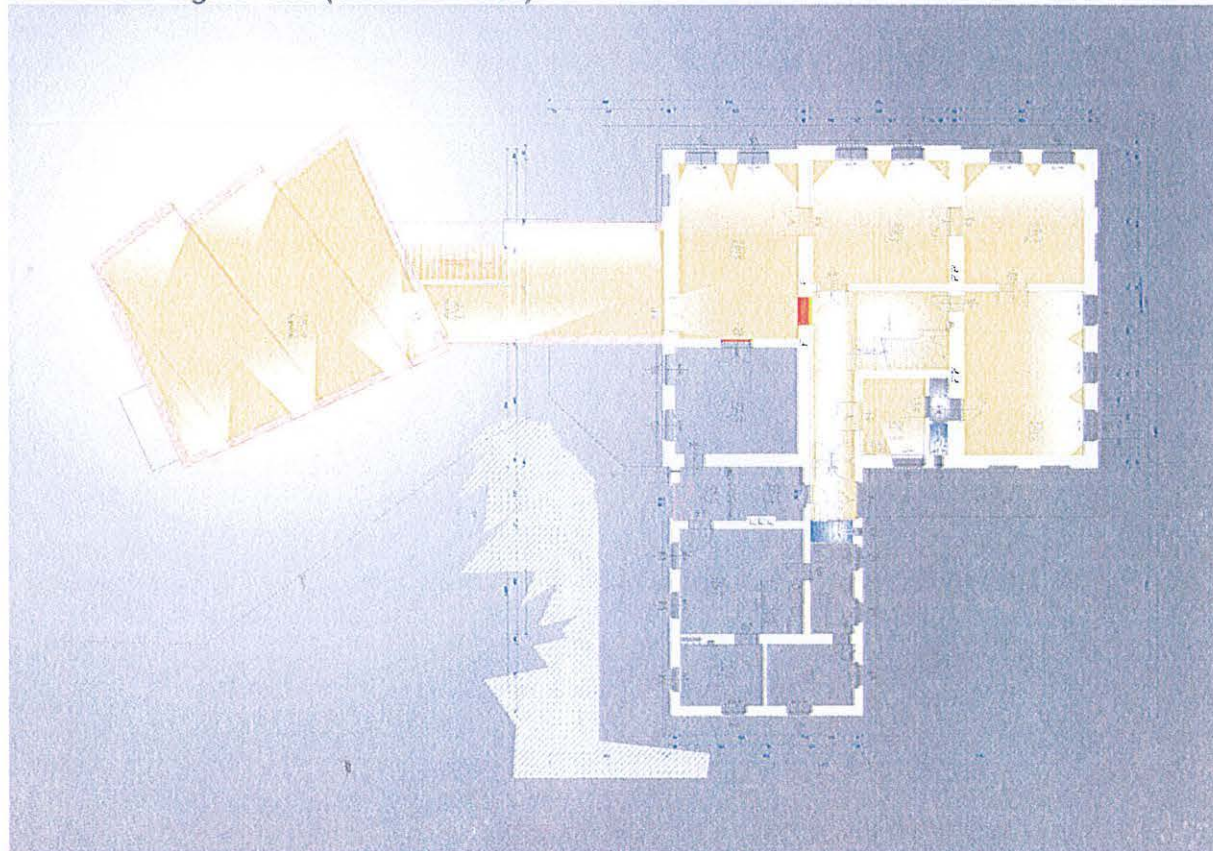


Anlage 4/3

Studie für den Erweiterungsbau für die Ausstellungsflächen des Kunstverein "Talstraße" e.V.



Grundriss Erdgeschoss (Straßenniveau)



Grundriss Obergeschoss