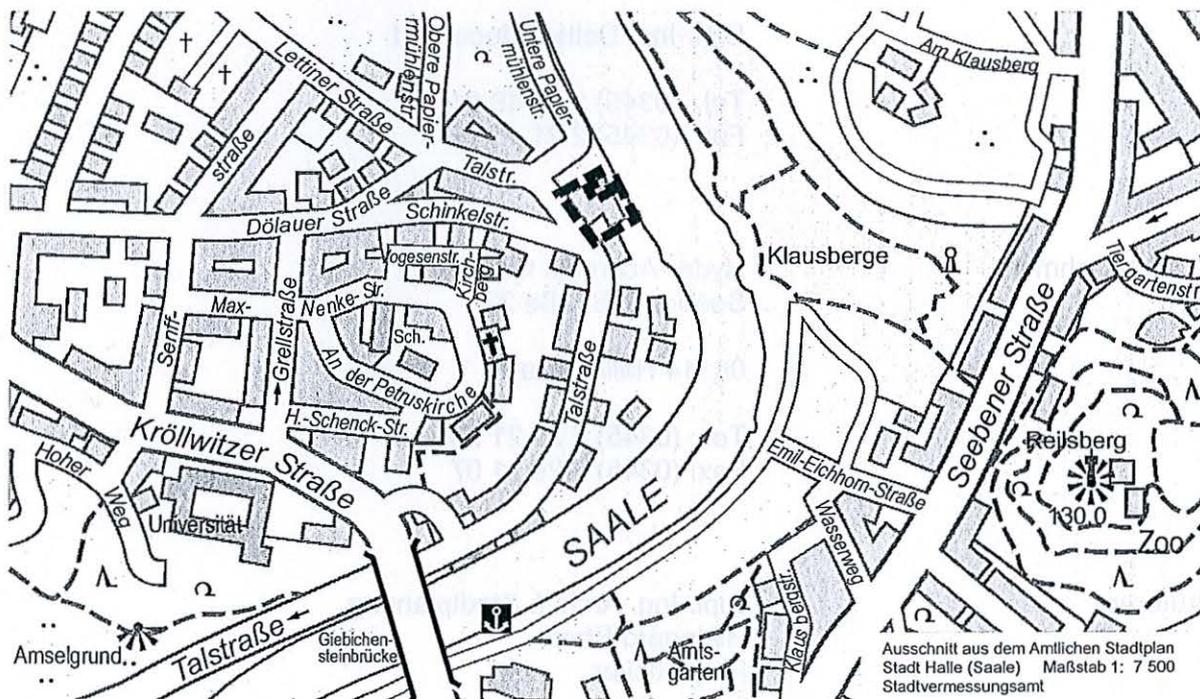


# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 100

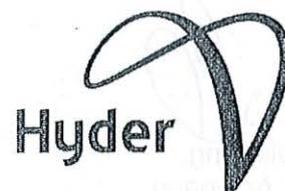
Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße

### 2. Änderung



### Begründung

30. Juli 2009



Hyder Acerplan GmbH

Auftraggeber: GP Papenburg Hochbau GmbH  
Berliner Straße 239

06112 Halle (Saale)

Ansprechpartner: Stadt Halle (Saale)  
Stadtplanungsamt  
Hansering 15

06108 Halle (Saale)

Dipl.-Ing. Detlef Friedewald

Tel. (0345) 2 21 48 91

Fax. (0345) 2 21 48 93

Auftragnehmer: Hyder-Acerplan GmbH  
Seebener Straße 22

06114 Halle (Saale)

Tel. (0345) 5 29 21 73

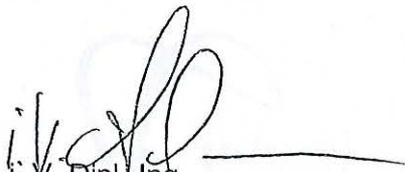
Fax. (0345) 5 29 11 07

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung  
Hildegard Ebert  
Projektleiter

Yvette Trebel  
CAD-Zeichnung

Bearbeitungsstand:

**Planfassung für den Satzungsbeschluss**

  
i. V. Dipl.-Ing.  
Frank Ackmann  
Geschäftsbereichsleiter

  
i. A. Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung  
Hildegard Ebert  
Projektleiterin

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Situation	5
4.2	Bebauung	5
4.3	Städtebauliches Zielkonzept	6
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>6</b>
5.1	Art der Nutzungen	6
5.2	Maß und Umfang der Nutzungen	7
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung	7
5.2.2	Bauweise	8
5.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
5.3	Schallschutz	9
5.4	Grünflächen	9
5.5	Örtliche Bauvorschriften	9
5.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	10
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>11</b>
7.1	Kostentragung	11
<b>8</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG</b>	<b>11</b>

## **1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Das Wohngebiet Talstraße, zwischen der Saale und dem Porphyrrhang des Kirchberges gelegen, untergliedert sich in drei sehr verschieden geprägte Bereiche. Dabei stellt der zentral gelegene Anger den ursprünglichen Dorfkern des Fischerdorfes Kröllwitz dar.

Ein wesentliches Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Mitte der 1990er Jahre war die Erhaltung und behutsame Ergänzung der differenzierten Baustrukturen. Dementsprechend wurden die Baufelder im rechtskräftigen Bebauungsplan eng um den zum Zeitpunkt der Planung vorhandenen Bestand festgesetzt. Dies traf auch für das Grundstück Talstraße 29 zu. Dort befand sich eine Hofanlage, die aufgrund ihres desolaten Zustands inzwischen abgerissen wurde. Die Bebauung grenzte unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an und erstreckte sich bis in den Randbereich der Saale.

Die geplante Neubebauung soll zurückgesetzt werden und sich an die Bauflucht der südlich angrenzenden Gebäude anlehnen. Mit den im rechtskräftigen Plan ausgewiesenen Baufeldern ist die Umsetzung dieses Konzeptes nicht möglich. Ein Festhalten an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist aufgrund des Abgangs der Bestandsgebäude städtebaulich nicht mehr begründbar.

Eine Befreiung von der diesbezüglichen Regelungen des Bebauungsplans nach § 31 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da sehr differenzierte Festsetzungen Inhalt der Planung sind und damit Befreiungstatbestände nach § 31 (2) BauGB nicht gegeben sind.

Um Baurecht für die neuen Gebäude zu erlangen, wird für das betroffene Grundstück daher ein Änderungsverfahren durchgeführt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung**

Der Änderungsbereich betrifft das Grundstück Talstraße 29; 06120 Halle (Saale) mit den Flurstücken 2/5 der Flur 8 und 1/2 der Flur 9 der Gemarkung Kröllwitz.

Für das Grundstück Talstraße 28, Flurstück 1/1 der Flur 9 besteht kein Änderungsbedarf. Es wird daher nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Beide Grundstücke befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Die Bebauung bildete bisher die geschlossene Hofanlage.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,24 ha. Das sind etwa 3,5 % des gesamten Plangebietes mit einer Größe von 6,95 ha. Er hat damit einen untergeordneten Umfang.

Die Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches sind aus dem Übersichtsplan M 1 : 7.500 und der Planzeichnung M 1 : 500 zu entnehmen.

## **3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren**

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 100 Halle-Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße.

Der Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 05. November 1998 und der Fassung der 1. Änderung für den Teilbereich des Grundstücks Talstraße 23 vom 19. November 2008 rechtskräftig vor.

Am 25. März 2009 wurde durch den Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung innerhalb des Grundstücks Talstraße 29 mit den Flurstücken 2/5 der Flur 8 und 1/2 der Flur 9 der Gemarkung Kröllwitz gefasst.

Die 2. Änderung wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann nach § 13 Absatz 1 BauGB angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und es keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten gibt. Dies trifft für die 2. Änderung zu.

Zur Abgrenzung der Bauflächen, zur Nutzungsart oder zur Erschließung ergeben sich keine Korrekturen. Lediglich innerhalb eines untergeordneten Teilbereichs/ Grundstücks werden zwei Baufelder anteilig verschoben sowie die Höhenfestsetzungen angepasst.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Davon macht die Stadt Halle Gebrauch, da der Änderungsumfang gering, die Änderungen nur auf ein einziges Grundstück beschränkt und der planerische Wille für das Gesamtgebiet durch die Änderung nicht in Frage gestellt wird. Nach einschlägiger Kommentierung (z.B. Brügelmann, Baugesetzbuch, § 13 RN 84) bedarf es für den Verzicht keiner besonderen Voraussetzungen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Davon macht die Stadt Halle ebenfalls Gebrauch, da aufgrund der Beschränkung des Änderungsbereichs auf ein einziges Grundstück und wenige Sachverhalte die möglicherweise betroffene Öffentlichkeit klar abgegrenzt werden kann.

Diese beschränkt sich auf die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke Talstraße 29a (privat) im Süden, die Saale im Osten (Grundstück des Bundes, vertreten durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg, gleichzeitig Träger öffentlicher Belange) und den Spielplatz im Norden (Grundstück der Stadt Halle). Im Westen grenzt mit der Talstraße eine öffentliche Straße an.

Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke könnten gegebenenfalls von der Änderung betroffen sein und wurden deshalb von der Stadt vorsorglich beteiligt. Darüber hinaus reichende Wirkungen gehen von der Änderung nicht aus. Deshalb ist eine weiterreichende Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht geboten. Da die Änderung vom Grundstücksbesitzer des Änderungsbereiches vorgeschlagen wurde, der gleichzeitig Eigentümer des eingeschlossenen Flurstücks 1/1 der Flur 9 ist, wird ein Verzicht auf die Beteiligung unterstellt. Das ist nach einschlägiger Kommentierung (z.B. Brügelmann, Baugesetzbuch, § 13 RN 94) ein ausreichender Grund für den Entfall der Pflicht zur Beteiligung.

Der ggf. betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 02. April 2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Davon macht die Stadt Halle Gebrauch, da auch hier die betroffenen Behörden klar abgegrenzt werden können. Es handelt sich dabei um das Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg und das Umweltamt der Stadt Halle. Die von der Änderung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 25. Februar 2009 und 18. März 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine Prüfung und Abwägung der durch die beteiligte Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen durch den Stadtrat war nicht erforderlich, da keine abwägungsrelevanten Hinweise vorgebracht wurden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da der Änderungsumfang nicht die Nutzungsart betrifft, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Bei dem Wohngebiet Talstraße handelt es sich um einen Bereich mit einem hohen Ensemblewert. Aus landschaftlicher Sicht soll die flussseitig aufgelockerte Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudebreiten und Höhen erhalten bleiben. Zur gestalterischen Einbindung möglicher Neubauten ist vor allem die Wahrung der Maßstäblichkeit von Bedeutung. Größere bauliche Eingriffe im Uferbereich sind zu vermeiden.

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Abschnitt der Talstraße außerhalb des zentralen Angers.

Im Westen grenzt die Talstraße (öffentliche Verkehrsfläche) mit einem schmalen Gehweg an das Grundstück an, im Norden ein öffentlicher Spielplatz, im Osten der Uferbereich der Saale - beide mit umfänglichen Baumbestand - und im Süden eine um 1910 errichtete zweieinhalbgeschossige Villa mit steilem Satteldach (Talstraße 29a). Die gegenüberliegende Straßenseite ist nördlich der Einmündung der Schinkelstraße durch eine dreigeschossige, geschlossene Häuserzeile bebaut.

Innerhalb des Änderungsbereiches unterscheidet der rechtskräftige Bebauungsplan an der Talstraße ein allgemeines Wohngebiet und im Randstreifen zur Saale eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten/ privater Park“.

### **4.2 Bebauung**

Bei der ursprünglich vorhandenen Bebauung im Bereich der 2. Änderung handelte es sich um eine dreiseitig bebaute Hofanlage, die aufgrund ihres desolaten Zustands kürzlich abgerissen wurde.

Entsprechend dem rein bestandssichernden Planungsansatz innerhalb des Grundstücks wurden die Baufelder eng um die ursprünglich vorhandene Bebauung festgesetzt. Das betraf sowohl das zweigeschossige Wohnhaus mit Satteldach und Traufe zur Straße, als auch die beiden Nebengebäude (mit dem Giebel zur Straße bzw. parallel zur Saale im rückwärtigen Bereich). Ebenso wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Trauf- bzw. Firsthöhe) bestandsbezogen getroffen.

Im Zuge der Neubebauung ist beabsichtigt, das Haupt- und Nebengebäude von der Straße zurückzusetzen und sich damit an die südlich angrenzende Bauflucht anzulehnen. Die Kubatur und die Stellung der Gebäude zueinander bleiben vom Grundsatz her unverändert.

### **4.3 Städtebauliches Zielkonzept**

Innerhalb des Wohngebietes Talstraße soll die historisch gewachsene Baustruktur vor unmaßstäblich wirkenden Veränderungen bewahrt und die charakteristische Heterogenität der Bebauung planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Als Zielstellung ist in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine städtebauliche Steuerung zur behutsamen Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen formuliert. Dies bedingte differenzierte Festsetzungen vor allem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, da in den verschiedenen charakterisierten Teilgebieten die speziellen Eigenarten weiterentwickelt bzw. erhalten werden sollten.

Grünordnerisches Ziel zur Erhaltung wichtiger Freiraumstrukturen war, den Uferbereich vor unmittelbaren baulichen Eingriffen zu schützen und bestehende Grünstrukturen - wie den südlich angrenzenden Angerbereich - zu entwickeln und zu pflegen. Eine Steuerung der Überbauung und Versiegelung sollten zudem die Festsetzung der Grundflächenzahl, zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Nebenanlagen bewirken.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist ein Ersatz der aufgrund ihres Bauzustands abgängigen Bebauung geplant. Dazu ist eine Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der eng am Altbestand orientierten Baufenster, Gebäudehöhen sowie zur Dachausbildung erforderlich. Die Baugrenze zur Straße soll so weit zurückgesetzt werden, dass sich eine einheitliche Bauflucht mit der südlich angrenzenden Bebauung ergibt. Damit kann auch von einer Verbesserung der Wohnqualität innerhalb des Grundstücks ausgegangen werden. Für die Fassung des Straßenraums ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Die geplanten Anpassungen ordnen sich ausnahmslos in die vg. Zielstellung für das Gesamtgebiet ein.

## **5 Begründung der geänderten Festsetzungen**

Im Folgenden werden alle relevanten Festsetzungen, die der rechtskräftige Bebauungsplan für den Änderungsbereich trifft, benannt, jedoch lediglich die getroffenen Änderungen im Einzelnen begründet.

Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauVNO).

Zur Begründung der ursprünglichen Festsetzungen wird auf den Gesamtplan verwiesen.

### **5.1 Art der Nutzungen**

Die zur Art der Nutzungen getroffenen Regelungen bleiben unverändert bestehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Teilgebiet an der Saale (WA (2), Bootshaus) sind nur Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

## 5.2 Maß und Umfang der Nutzungen

### 5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgte per Einschrieb in die Nutzungsschablone für die einzelnen Baufelder.

#### **Grundflächenzahl**

Bestandsorientiert ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für das WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, für das WA (2) eine GRZ von 0,4 an der Obergrenze der BauNVO festgesetzt. Dazu heißt es in der Begründung:

*Soweit die Eigenart des Gebietes eine geringere Grundflächenzahl erkennen lässt und eine angemessene, werterhaltende bauliche Nutzung nicht beeinträchtigt wird, werden geringere Grundflächenzahlen als 0,4 festgesetzt.*

Mit der geplanten Änderung der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wird lediglich die äußere Abgrenzung des Baufeldes, nicht aber die tatsächlich zu bebauende Fläche dargestellt. Damit ist eine Änderung der GRZ nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden innerhalb des Änderungsbereichs für das Wohngebäude relative, bestandsbezogene Festsetzungen für die Trauf- und Firsthöhe getroffen. Die Höhenfestsetzung ließ als Gestaltungsspielraum Abweichungen um 0,5 m, in Ausnahmefällen auch 1,5 m, zu. Für den Fall, dass sich bestandsbezogene Bauhöhen nicht eindeutig bestimmen ließen, wurden die Höhenbegrenzungen auch über Maßzahlen getroffen – so im vorliegenden Fall für die Nebengebäude.

Durch den Abriss der Hofanlage muss die bisher festgesetzte bestandsorientierte Trauf- und Firsthöhe entfallen. Diese wird durch eine Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß ersetzt, die sich aus den ursprünglichen Höhen herleitet. Geplant ist für das Wohngebäude wiederum eine zweigeschossige Bebauung, nunmehr mit ausgebautem Dachgeschoss.

Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

- Festsetzung einer Traufhöhe (TH) von 8,0 m und einer Firsthöhe (FH) von 13,0 m im südwestlichen Baufeld (Wohngebäude),
- Festsetzung einer TH von 4,7 m im nordwestlichen Baufeld (anstelle 4,5 m), die FH von 9,5 bleibt unverändert,
- die TH von 4,5 m und die FH von 9,5 m für das rückwärtige, östliche Gebäude bleiben ebenfalls unverändert.

Weiterhin wird die Obergrenze für die Traufhöhe um eine Ausnahme für Zwerchhäuser und Risalite ergänzt, wenn diese mit ihrer Traufhöhe unter der zulässigen Firsthöhe bleiben.

Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird notwendig, da bei einer neuen Bebauung auch neue Elemente, wie Risalite und Zwerchhäuser zugelassen werden sollen, die in der bisher bestandssichernden Festsetzung (ohne Dachaufbauten) nicht enthalten waren. Diese Elemente sind im Straßenzug einschließlich der unmittelbar angrenzenden Bebauung schon vorhanden und stellen somit keine Fremdkörper dar.

Der Höhenbezug wird ebenfalls von einem relativen auf einen absoluten Punkt geändert. Dazu wird ein Kanaldeckel innerhalb der Talstraße etwa in Höhe der Grundstückszufahrt (77,96 m über NHN) gewählt und im Plan gekennzeichnet.

Die Straße verläuft in diesem Bereich in einer leichten Senke und die neue Höhe entspricht in etwa der im Mittel gemessenen Geländehöhe an der straßenseitigen Grundstücksgrenze als bisheriger Bezugshöhe. Damit wird der Bezug für den Änderungsbereich lediglich konkretisiert.

### **5.2.2 Bauweise**

Eine Bauweise wurde innerhalb des Änderungsbereichs nicht festgesetzt. Durch die Definition einzelner Baufenster ist dies auch künftig nicht erforderlich.

### **5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden innerhalb des Änderungsbereiches drei eng am Bestand orientierte Baufelder für die dreiseitige Hofbebauung mittels Baugrenze festgesetzt.

Mit der Neubebauung soll die vorhandene Bauflucht der südlich angrenzenden Bebauung, die in diesem Abschnitt deutlich von der Straße zurückgesetzt ist, aufgenommen werden. Mit dem bisher ausgewiesenen Baufeld, welches direkt an das Straßenflurstück grenzt und nur eine geringe Tiefe hat, ist die Umsetzung des Konzeptes nicht möglich. Deshalb werden die vorderen und hinteren Baugrenzen für die beiden Baufelder unmittelbar an der Talstraße um ca. 5 m nach Osten verschoben und zudem die seitliche Baugrenze des südwestlichen Baufeldes um ca. 5 m nach Süden erweitert.

Damit kann an die angrenzend zurückgesetzte Bebauung angeknüpft werden.

Diese Änderung ist städtebaulich sinnvoll, da der ursprünglich rein bestandssichernde Planungsansatz durch den Abriss der Hofanlage nicht mehr gegeben ist. Weiterhin waren im rechtswirksamen Bebauungsplan für die betreffenden Baufelder nur Baugrenzen festgesetzt, hinter denen nach § 23 (3) BauNVO mit der Bebauung zurückgeblieben werden könnte. Nur bei der Festsetzung von Baulinien nach § 23 (2) BauNVO wäre es erklärter Wille der Stadt gewesen, dass zwingend auf den ehemaligen Gebäudefluchten gebaut werden muss. Da dies nicht geschehen ist, war die Beibehaltung der Bauflucht des ursprünglichen Gebäudebestands nicht das unverrückbare städtebauliche Ziel für diesen Abschnitt des Straßenraumes.

Um eine sinnvoll nutzbare Gebäudetiefe zu gewährleisten, muss die hintere Baugrenze entsprechend mit verschoben werden. Die ausgewiesenen Baufelder vergrößern sich nur unwesentlich (um ca. 80 m<sup>2</sup> auf 640 m<sup>2</sup>). Das Baufeld im rückwärtigen Bereich zur Saale bleibt unverändert. Einzuhaltende Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken werden nicht berührt.

### ***Festsetzung zu Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche***

Im Änderungsbereich sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig. Eine Ausnahme stellen bestehende Gebäude dar. Weiterhin können Nebenanlagen die einem Betrieb dienen bzw. Nebenanlagen ortstypischer Funktion, wie z.B. Bootshäuser, zugelassen werden. Diese Festsetzung bleibt unverändert.

### 5.3 Schallschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft, aufbauend auf einer Schallimmissionsprognose für das Plangebiet, für Neubauten bzw. wesentliche Änderungen an bestehender Bebauung Festsetzungen zum passiven Schallschutz, von denen auch der Änderungsbereich betroffen ist. Diese werden mit Bezug auf den in der rechtskräftigen Planfassung vom 05. November 1998 befindlichen „Beiplan Lärmpegelbereiche“ übernommen, da diesbezügliche Betrachtungen ebenso wie die Nutzungsart nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sind.

### 5.4 Grünflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung dargestellte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten/ privater Park“ wird von den Änderungen nicht berührt.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie zur Bindung für die Erhaltung der Ufervegetation bleiben unverändert, ebenso die Festsetzung zur Begrünung von öffnungslosen Giebeln/ Brandwänden.

### 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Bestimmungen zu örtlichen Bauvorschriften wurden mit der Bauordnung für Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 neu gefasst. Nach § 85 (5) BauO LSA treten die nach „alter“ Bauordnung erlassenen Bauvorschriften fünf Jahre nach In-Kraft-Treten dieses Gesetzes außer Kraft, wenn die Gemeinde die Vorschriften nicht für jeweils weitere fünf Jahre neu beschließt.

Mit der Neufassung des § 85 der BauO LSA sind auch die Bedingungen für den Erlass örtlicher Bauvorschriften verschärft worden. Nach § 85 (1) BauO LSA können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wurden die bisherigen baugestalterischen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung geprüft.

Die Festsetzungen zur Dachneigung, zur Gestaltung der Vorgärten, zur Eingrünung der Abstellplätze für Abfallbehälter sowie von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum werden aufgrund des besonderen Ensemblewertes des Gebietes und der im Umfeld liegenden denkmalgeschützten Bebauung für den Bereich der 2. Änderung übernommen.

Die für die Baufelder an der Straße festgesetzte Dachneigung für Hauptgebäude zwischen 25° und 45° wird um die Zulässigkeit von Dachterrassen auf Teilflächen ergänzt, um mehr Spielraum für Gestaltungsmöglichkeiten zu lassen. Damit entfällt die bisherige Festsetzung zur Ausnahme von untergeordneten Bauteilen an Hauptgebäuden.

Nicht wieder festgesetzt werden die Regelungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen und zu Werbeanlagen. Erstere finden mit ihren differenzierten Festsetzungen zu Material- und Farbwahl in der neuen BauO LSA aus der vorhandenen, umgebenden Bebauung heraus keine Begründung mehr. Letztere sind für das zu errichtende Wohngebäude nicht relevant.

## 5.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Das Landesverwaltungsamt hat per Verordnung vom 15. September 2006 das Überschwemmungsgebiet der Saale im Stadtgebiet von Halle und daran angrenzenden Bereichen neu festgestellt.

Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes dient der Regelung des Hochwasserabflusses aus dem Territorium des Stadtgebietes Halle und der daran grenzenden Bereiche, welche bei Hochwasser durch die Saale überschwemmt werden. Insbesondere dient die Festsetzung damit der Abwehr von Hochwasserschäden, dem schadlosen Abfluss des Hochwassers, der für den Hochwasserschutz erforderlichen Wasserrückhaltung sowie der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Überschwemmungsgebiete als solche. Dabei wird für das Überschwemmungsgebiet ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren ( $HQ_{100}$ ) unter Berücksichtigung der bestehenden Hauptdeiche festgesetzt.

Für das überschwemmungsgefährdete Gebiet an der Saale wird ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 200 Jahren ( $HQ_{200}$ ) zugrunde gelegt.

Beide Abgrenzungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung der 2. Änderung übernommen. Das Überschwemmungsgebiet berührt lediglich die Grünfläche, das überschwemmungsgefährdete Gebiet Randbereiche des nicht geänderten Baufeldes.

Nach § 97 Abs. 1a des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA Nr. 15/2006 vom 20. April 2006) ist die Errichtung von neuen, zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden und neuen, nicht standortgebundenen gewerblichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten verboten.

Vor In-Kraft-Treten des Vierten Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes zulässige bauliche Nutzungen bleiben unberührt. Änderungen bestehender Gebäude und Nutzungen unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 97 Abs. 2 WG LSA.

In Überschwemmungsgebieten dürfen, nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde, unbeschadet anderer Vorschriften, wassergefährdende Stoffe gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, sonstige bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- und Strauchpflanzungen angelegt und Materialien, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen), gelagert oder abgelagert werden.

Die nachrichtliche Übernahme und der diesbezügliche Hinweis im rechtskräftigen Bebauungsplan werden damit für den Änderungsbereich an die neuen gesetzlichen Regelungen angepasst.

Die Hinweise auf erhöhte Grundwasserstände und einzuhaltende Gewässerschonstreifen sowie archäologische Denkmale bleiben unverändert.

## 6 Flächenbilanz

Hinsichtlich der Flächenbilanz ergeben sich gegenüber der rechtskräftigen Planfassung keine Änderungen.

## **7 Planverwirklichung**

### **7.1 Kostentragung**

Finanzielle Auswirkungen hat das Änderungsverfahren für die Stadt nicht; die Planungskosten trägt der Veranlasser.

## **8 Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung**

Negative Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes können ausgeschlossen werden.

Die zulässige bauliche Nutzung (GRZ) wird nicht erhöht, insofern wird mit der Änderung auch kein höherer Versiegelungsgrad begründet. Lediglich für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück werden günstigere Möglichkeiten eröffnet.

Die zurückgesetzte Baugrenze hat keine mangelhafte Fassung des Straßenraums zur Folge, die Raumkante bleibt auch durch den geschwungenen Straßenverlauf und die angrenzende Bebauung bzw. Begrünung erhalten. Durch einen größeren Abstand des Wohngebäudes zur Verkehrsfläche kann dagegen die Wohnqualität verbessert werden (z.B. hinsichtlich Schallschutz).

Die im Rahmen der 2. Änderung korrigierten Festsetzungen zu Maß und Umfang der baulichen Nutzung ermöglichen weiterhin die für den Bereich charakteristische, aufgelockerte Bebauung.

In den sensiblen Uferbereich der Saale einschließlich des Überschwemmungsgebietes bzw. des überschwemmungsgefährdeten Gebietes wird mit der Änderung nicht eingegriffen.