

## **Bebauungsplan Nr. 100**

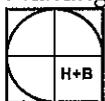
### **Wohngebiet Talstraße**

### **Begründung zur Satzung**

**Stand August 1998**

Auftraggeber:  
Stadt Halle (Saale)  
Der Oberbürgermeister  
Dezernat Planen und Umwelt, Stadtplanungsamt

Planungsbüro:



Stadtplanung

**DIETER BEELE  
STEFAN HAASE**

**GRABEWEG 2  
06108 HALLE (SAALE)**

## Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung .....	2
2. Bestandsaufnahme .....	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Planerische Vorgaben.....	3
2.3 Gegenwärtige Flächennutzung .....	4
2.3.1 Planungsrechtliche Situation .....	4
2.3.2 Bauliche Nutzungen.....	4
2.3.3 Denkmalschutz .....	4
2.3.4 Umweltbelastungen und Altlasten .....	4
2.4 Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft.....	5
2.5 Ortsbild und Landschaftsbild .....	6
2.5.1 Beschreibung .....	6
2.5.2 Bewertung.....	7
2.6 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung.....	7
2.7 Eigentumsverhältnisse.....	8
3. Planungskonzept.....	8
3.1 Städtebauliches Zielkonzept .....	8
3.2 Grünordnerisches Zielkonzept.....	9
3.3 Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung .....	9
3.4 Begründung der Festsetzungen .....	9
3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen.....	9
3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	9
3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
3.4.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen .....	13
3.4.1.5 Stellplätze und Garagen.....	13
3.4.1.6 Zahl von zwei Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß .....	13
3.4.1.7 Verkehrsflächen.....	14
3.4.1.8 Führung von Leitungen und Fests. v. Geh -, Fahr -, u. Leitungsrechten .....	14
3.4.1.9 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum pass. Schallschutz .....	14
3.4.1.10 Örtliche Bauvorschriften.....	15
3.4.2 Grünordnerische Festsetzungen .....	17
3.4.2.1 Grünflächen.....	17
3.4.2.2 Festsetzungen zu Anpflanz. u. z. Erhalt. v. Bepflanzungen .....	17
3.5 Verkehrliche und stadttechnische Erschließung .....	17
3.6 Immissionsschutz .....	18
3.7 Hochwasserschutz .....	20
3.8 Kosten.....	20
4. Planverwirklichung .....	20

## Anlagen:

### Beispielhafte Straßenquerschnitte für eine geschwindigkeitsdämpfende Umgestaltung der Talstraße

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Uferflächen der Saale bilden mit ihrem wertvollen Baumbestand im Zusammenhang mit der Parklandschaft der Burg Giebichenstein, dem Amtsgarten und den Klausbergen auf dem gegenüberliegenden Flußufer ein landschaftliches Ensemble von besonderem Wert, dessen Charakter zu schützen und zu erhalten ist. Der großräumige Zusammenhang ist insbesondere im Beiplan Natur und Landschaft zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Um der besonderen städtebaulichen und landschaftlichen Situation bei der weiteren Entwicklung des Gebietes gerecht werden zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach dem oben genannten Erfordernis wie folgt begrenzt:

- im Osten und Süden am westlichen Ufer der Saale bzw. an der Grenze des bundeseigenen Saalegrundstückes
- im Westen auf der Nordseite der Giebichensteinbrücke bzw. der Kröllwitzer Straße und daran anschließend am westlichen Rand der Talstraße ab Einmündung Kröllwitzer Straße
- die Grenze verläuft weiter an der Ost- bzw. Südseite des Verbindungsweges von der Talstraße zur Straße „An der Petruskirche“ und anschließend an der östlichen Grundstücksgrenze der Häuser „An der Petruskirche“ 5 - 9
- von dort weiter an der Ostseite der Grundstücke am Kirchberg bis zur Schinkelstraße
- daran anschließend an der Nordseite der Schinkelstraße bis zum Weg, Flur 9, Flurstück 131 am Hause Schinkelstraße 5, von dort bis zur Oberen Papiermühlenstraße,
- im Norden weiter entlang der Begrenzung der Hofanlage Talstraße 27 bis zur Unteren Papiermühlenstraße,
- auf der Nordseite der Unteren Papiermühlenstraße bis zur Saaleparzelle.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 6,95 ha.

### 2.2 Planerische Vorgaben

Die beabsichtigte, bestandsorientierte städtebauliche Steuerung der weiteren Entwicklung des Gebietes entspricht in den Grundzügen der Darstellung im Entwurf des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt, die begrüneten Uferflächen mit den Auwaldresten und das städtische Grundstück am Parkeingang zum Kefersteinschen Garten, sowie der Felshang auf der Westseite der Talstraße sind als Grünflächen dargestellt.

Der Felshang ist ein nach § 30 des Landesnaturschutzgesetzes (NatSchG LSA) geschütztes Biotop. Einzelnaturdenkmale befinden sich auf den Grundstücken Talstraße Nr. 17 und Nr. 26a (Efeubestände) und Nr. 34 (drei Ginkgobäume im Gehölzbestand des Parks).

Das Plangebiet liegt weitgehend im Überschwemmungsbereich der Saale (HW 10 im Mittel 75,50 m und HW 50 im Mittel 76,60 m). Als Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 (4) BauGB ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz zu beachten.

## 2.3 Gegenwärtige Flächennutzung

### 2.3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend als Innenbereich (§ 34 BauGB) zu beurteilen. Die Felswand am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches wird als Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) beurteilt. Der Plangeltungsbereich läßt sich nach der bestehenden Art der baulichen Nutzung teilweise als Allgemeines Wohngebiet einstufen. Grundstück und nähere Umgebung der Hofanlage Talstraße 27 lassen sich aufgrund der in der Hofanlage ausgeübten Pferdehaltung keinem Baugebietstyp eindeutig zuordnen. Der Bereich entspricht mit zahlreichen Merkmalen einem WA - Gebiet. Die Pferdehaltung ist jedoch für ein WA - Gebiet atypisch, so daß nicht von einem nach § 34 BauGB bestehenden WA - Gebiet gesprochen werden kann. Das Grundstück und die nähere Umgebung des „Krug zum grünen Kranze“ lassen sich ebenfalls keinem Baugebietstyp nach § 34 BauGB eindeutig zuordnen. Die Nutzung entspricht zwar im wesentlichen einem WA - Gebiet, jedoch ist der „Krug“ als Gaststätte mit einem über das Gebiet hinausgehenden Einzugsbereich für ein WA - Gebiet nicht typisch.

### 2.3.2 Bauliche Nutzungen

Die Baugebietsnutzung ist überwiegend Wohnnutzung.

Die Nutzungsstruktur weist mit der weitgehenden Wohnnutzung wenig Konflikte auf. Konfliktpotentiale aus der Art der Nutzung bestehen im Bereich des „Krug zum grünen Kranze“ durch die hier allerdings traditionelle Außengastronomie, sowie im Bereich der Hofstelle Talstraße 27 mit der Pferdehaltung. Hier sind durch den Bebauungsplan planungsrechtlich Lösungen zu schaffen, die eine Beibehaltung der ortstypischen Nutzungen ermöglichen, zugleich jedoch eine Verschlechterung des Umgebungsschutzes, und damit das Entstehen von Konflikten, gegenüber der Ausgangssituation nicht zulassen.

Insbesondere im Angerbereich der Talstraße weisen zahlreiche Gebäude einen mäßigen bzw. schlechten bautechnischen Erhaltungszustand auf. Einige Wohngebäude stehen leer. Dies ist auch noch innerhalb der geschlossenen Hauszeile nördlich der Schinkelstraße der Fall. Ansonsten kann positiv festgehalten werden, daß bereits zahlreiche Wohngebäude instandgesetzt worden sind.

Im Angerbereich finden sich in der vorderen Bauflucht im Bereich der Hausnummern 16 - 17a nur eingeschossige Nebengebäude.

Die hohe Nutzungsdichte der Gründerzeitbebauung führt vor allem auf der Westseite der Talstraße, wo nur geringe Grundstücksteile am Fuß des Felshanges baulich nutzbar sind, zu hohen Versiegelungsgraden. Im Zusammenhang mit baulichen Verdichtungen bestehen Probleme, den Stellplatzbedarf abzudecken, der für die historische Bebauung nicht auf den Grundstücken befriedigt werden mußte. Dieses Problem stellt sich auch im Angerbereich auf der westlichen Straßenseite, wo bei Notwendigkeit größerer Stellplatzzahlen kaum Freiflächen am Fuß des Felsens auf den Grundstücken verbleiben würden. Hierzu muß mit dem Bebauungsplan eine städtebauliche Steuerung erfolgen.

### 2.3.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Baudenkmale:

Kröllwitzer Straße 46 (Kopfbau an der Brücke); Talstr. 23; Talstr. 27 (gesamte Hofanlage); Talstr. 29a, 29b, 33, 34 (Villa), 37 e.

### 2.3.4 Umweltbelastungen und Altlasten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bestehen teilweise erhebliche Schallvorbelastungen durch Verkehrslärm. Diese werden sich durch den nach der Prognose für das Jahr 2010 zu

erwartenden Rückgang des Verkehrsaufkommens auf der Kröllwitzer Str. verringern. Nach der zu diesem Bebauungsplan aufgestellten Schallimmissionsprognose kommt es dennoch zu abwägungs- und festsetzungserheblichen Schallbelastungen vor allem im Südteil des Plangeltungsbereiches, so daß entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz unabdingbar sind. (s. hierzu Abschnitte 5.2.11 und 6.1)

Zu kennzeichnende Flächen mit erheblichen Bodenverunreinigungen sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

#### **2.4 Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft**

Zu diesem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Dieser wurde bei der Entwurfsbearbeitung in diesen Bebauungsplan eingearbeitet. Die einzelnen Ergebnisse der Bestandserfassung und Bewertung sind nachfolgend wiedergegeben:

Das Plangebiet wird durch seine Tallage im Einschnitt zwischen dem Porphyrrhang und dem Flußlauf der Saale geprägt. Prägende Einzelelemente der Vegetation und Freiflächen sind neben der Saale:

- die bereits erwähnten Porphyrrhänge einschließlich der darauf vorhandenen Gehölze und Halbtrockenrasen (besonders geschützte Biotope),
- Flächenhafte Altbaumbestände des „Krug zum grünen Kranze“, des Parks Talstraße 34, des Grundstücks Talstr. 26 c) und auf dem Grundstück Nr. 39 unmittelbar an der Giebichensteinbrücke,
- Alleebäume im Angerbereich der Talstraße
- Großbaumbestand und Gehölze am Saaleufer.

Das Plangebiet bildet durch seinen Strukturreichtum den Lebensraum für zahlreiche Kulturfolgerarten der Tierwelt sowie für spezialisierte Arten im Bereich der Porphyr-Felswand. Neben dieser Felswand haben insbesondere die flächigen, von Altbäumen und einer dichten Strauchschicht geprägten Gehölze eine hohe Bedeutung für die Fauna.

Prägendes geologisches Element ist die westlich der Talstraße ca. 27 m hoch ragende Felswand, welche dem „Oberen Halleschen Quarzporphyr“ zugeordnet wird. Die in der Tallage anstehenden Auemergel und -lehme liegen auf einer Flußschotterbasis aus Kiesen und Sanden. Diese oberen Schichtungen des Bodens sind durch menschliche Eingriffe stark gestört, verändert und zu wesentlichen Teilen versiegelt. Damit weisen sie gegenüber dem natürlichen Ausgangszustand nur eine stark eingeschränkte Funktionsfähigkeit auf.

Als bedeutendstes Oberflächengewässer grenzt die Saale an das Plangebiet: Sie beeinflusst durch ihre Wasserführung seine hydrologische Situation entscheidend. Die Flächen zwischen der Saale und der Talstraße werden bei Hochwasser z.T. überschwemmt. Der Grundwasser-Flurabstand ist mit 0 bis 2,5 m unter der Geländeoberkante sehr gering. Das Grundwasser im Bereich des Plangebietes ist als „nicht geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Wasserschadstoffen“ einzuordnen.

Für das Lokalklima des Plangebietes haben folgende Elemente der Naturlausstattung eine hohe Bedeutung: Die Saale, die Porphyrfelswände beiderseits dieses Flusses sowie die Gehölze.

Die Saale wirkt als Wärmespeicher, Hauptventilationsbahn für Frischluft im Stadtgebiet und bewirkt einen Temperatúrausgleich sowie eine verstärkte Nebelbildung. Durch die Felshänge kommt es im Plangebiet zu einer starken Kanalisierung von Wind. Die Gehölze dienen der Luftfilterung, dem lokalen Temperatúrausgleich und der Erhöhung der Luftfeuchte der Umgebung. Durch diese Einflüsse werden im Plangebiet die nachteiligen Merkmale eines typischen Stadtklimas wesentlich abgeschwächt.

## 2.5 Ortsbild und Landschaftsbild

### 2.5.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die Lage im Durchbruchstal der Saale bestimmt. Die Uferzone mit den zahlreichen Blickbezügen vom gegenüberliegenden Ufer und der Felshang sind hierbei besonders exponiert. Ihre Gestaltwirkung ist also landschaftlich von hervorgehobener Bedeutung. Dies gilt auch für die Freihaltung der Sichtbezüge aus dem Straßenraum der Talstraße zur Saale und auf den Felshang.

Für die Ausbildung der baulichen Ortsgestalt lassen sich drei unterschiedlich geprägte Bereiche unterscheiden:

Der Südteil des Gebietes ist auf der Westseite der Talstraße geschlossen drei - bis viergeschossig bebaut. Diese Bebauung mit einem überwiegend einheitlichen Entstehungszeitraum Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts wirkt mit einheitlichen Traufhöhen um 10 m und Firsthöhen zwischen 15 und 17 m als homogener Block. An der Einmündung zur Kröllwitzer Straße bestehen Baulücken mit geschlossenen Brandwänden. Die Ostseite der Talstraße ist aufgelockerter mit langgestreckten zweigeschossigen Doppelhäusern, überwiegend aus dem oben genannten Entstehungszeitraum bebaut. Die geringe Grundstückstiefe zwischen Straße und Ufer hat hier zur Notwendigkeit einer Uferbefestigung mit Mauern geführt.

Die Gestalt des angrenzenden Angerbereiches - hier handelt es sich um den ursprünglichen Dorfkern des Fischerdorfes Kröllwitz- ist durch kleinteilige, ländliche Bebauung bestimmt. Der Übergang geschieht auf der Westseite der Talstraße durch einen abrupten Maßstabsbruch zwischen Nr. 15 und 16, auf der Ostseite wirken die großen Freiflächen zwischen den Gebäuden für den Übergang zwischen den Bauformen vermittelnd. Die noch bestehende dörfliche Bebauung weist Hofreiten aus Haupt- und Nebengebäude mit Grenzbebauung auf. Diese Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit Traufhöhen bis 5 m und Firsthöhen bis ca. 11 m. Zur besonderen Wirkung des hier beschriebenen Ortsgestaltabschnittes als räumliche Sequenz im Straßenbild gehört die geschwungene, an den ursprünglich hier vorhandenen Dorfanger erinnernde Bauflucht.

Nördlich angrenzend besteht die Bebauung bis zur Einmündung der Schinkelstraße aus bis zweigeschossigen Villen, deren Entstehungszeit vom Ende des 19. Jahrhunderts bis in die 30 er Jahre des 20. Jahrhunderts reicht. Der Maßstabsübergang zum Angerbereich wirkt hier durch die Freiflächen wiederum vermittelt.

Nördlich der Schinkelstraße liegt auf der Westseite der Talstraße eine dreigeschossige geschlossene Hauszeile. Diese Bauform wirkt am Fuß des Kirchberges im Zusammenhang mit der anschließenden dörflichen Bebauung als Fremdkörper. Östlich gegenüber liegt die dreiseitig bebaute Seitenhofanlage Talstraße Nr. 28 und 29. Diese Anlage bildet den räumlichen Abschluß der Bebauung am Rand des Kefersteinschen Gartens, der zur Saale hin ab der Unteren Papiermühlenstraße anschließt. Hier ist der durch eine Grünfläche begleitete Zugang zur Saale über diese Straße gewährleistet, die sich als Uferweg nach Norden fortsetzt.

In dem ab der Einmündung Untere Papiermühlenstraße anschließenden Bereich entspricht das Erscheinungsbild südlich der Talstraße einer Blockrandbebauung. Die zweigeschossigen Wohngebäude an der Schinkelstraße wirken aufgrund der großen Hangneigung zwischen Schinkel - und Talstraße von der Talstraße aus als Dreigeschosser. Eine Besonderheit aus Gründen der Hangbebauung bilden die Stützmauern der Grundstückseinfriedung zur Talstraße, wobei die Erdgeschosse der Grundstücke Talstr. 26b und c über der Straßenhöhe liegen, am Tiefpunkt der Straße bis zu 2,50 m.

Die Bebauung Talstraße 27 bildet eine geschlossene (Vierkant-) Hofanlage. Das zweigeschossige Wohngebäude (Entstehung 1801 - 1803) markiert mit seinem Ziergiebel und der Schmuckfassade den Knickpunkt des Straßenverlaufs aus der Nord - Süd in die Ost - West -

Richtung. Die anschließenden Wirtschaftsgebäude bilden zur Talstraße und Oberen Papiermühlenstraße die geschlossene Hofumbauung, jeweils mit einem Wirtschaftsgeschoß von ca. 4 - 5 m Höhe und in ca. 45 Grad geneigten Satteldächern. Die Gebäude sind so in den Hang geschoben, daß eine fast ebene Hoffläche entsteht. Ein nachträglich eingefügtes eingeschossiges Garagengebäude bildet mit dem Seitenflügel des Wohnhauses den nordöstlichen Hofabschluß zum Papiermühlenpark.

### **2.5.2 Bewertung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich mit insgesamt hohem Ensemblewert. Die Voraussetzungen für den denkmalrechtlichen Ensembleschutz werden jedoch nach der fachlichen Bewertung des Landesamtes für Denkmalpflege nicht voll erreicht.

Aus landschaftlicher Sicht ist vor allem der Schutz der vorhandenen Blickbezüge in das Gebiet und aus dem Gebiet heraus bedeutsam. Dies erfordert sowohl die Bewahrung der flußseitig aufgelockerten Bauweise, als auch die Begrenzung der Gebäudebreiten und -höhen auf der Bergseite der Talstraße.

Zur weiteren Entwicklung des Erscheinungsbildes wird auch eine die Raumwirkung unterstützende Grünordnung notwendig. Diese sollte den Erhalt der flächigen Gehölzbestände, des Alleeabschnittes im zentralen Teil, sowie Baumpflanzungen im Straßenraum, mit denen die bestehenden Raumsequenzen betont werden, beinhalten.

Zur gestalterischen Einbindung möglicher Neubauten ist vor allem die Wahrung der Maßstäblichkeit von Bedeutung. Bei der Schließung von Baulücken in der geschlossenen Bebauung im Süd- und Nordteil, die zur Schließung der problematischen Brandwandabschlüsse gestalterisch begrüßenswert wäre, wird dies mit dem Anschluß an die vorhandenen Trauf- und Firshöhen zu gewährleisten sein. Für mögliche Neubauten in der Bauflucht des Angerbereiches ist neben der Trauf- und Firshöhe die Länge der Baukörper zur Wahrung der gewachsenen Maßstäblichkeit zu begrenzen.

Unbedingt vermieden werden sollten weitere, größere bauliche Eingriffe in den Uferbereich hinter der vorderen Bauflucht der Talstraße, soweit sie nicht bereits durch vorliegende Bindungen bedingt sind. Hier ist aus gestalterischer Sicht vor allem die Wahrung der Ufersilhouette des Gesamtensembles maßgeblich.

Die im Gebiet vorhandene Bebauung weist trotz unterschiedlicher Entstehungszeiträume eine Reihe von gestalterischen Gemeinsamkeiten auf, die sich zur Definition von Mindestanforderungen an eine ortstypische Gestaltung der Gebäude heranziehen lassen: Die Systemgliederung der Fassaden und ihre Proportionswirkung ist vertikal betont. Eine gestalterische Unterscheidung zwischen Erd- oder Sockelgeschossen und den Obergeschossen erfolgt bei den mehrgeschossigen Bauten in vermittelnder Form. Hauptfassadenmaterial ist (mineralischer) Putz, andere Materialien wie Klinker oder Holz werden ganz überwiegend nur für untergeordnete Gliederungselemente, wie z. B. Sockel, Laibungen, Giebelverkleidungen, eingesetzt. Die ursprüngliche Farbgebung ist durch die Alterung zumeist in erdfarbene bräunliche Tönungen übergegangen, rekonstruierte Bauten sind meist in Weißtönen gehalten.

Fensterformate entsprechen zumeist der traditionellen Formgebung hochrechteckiger bis quadratischer Formate, liegende Formate wirken als nicht gebietstypisch.

Die wenigen gewerblichen Nutzungen weisen derzeit keine besonders großflächigen oder auffälligen Werbeanlagen auf.

## **2.6 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung**

Die Talstraße stellt für den Kfz. - Verkehr als Sammelstraße die Verbindung zwischen der Kröllwitzer Straße und Giebichensteinbrücke und den nördlichen Teilen der Ortslage Kröllwitz

her. Nach Süden wird die Verbindung nach Halle - Neustadt und Heide - Süd hergestellt. Veränderungen der Netzfunktion sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist mit der Straßenbahnhaltestelle Talstraße an den ÖPNV angebunden.

Die Talstraße verfügt meist über durchgehend beidseitig ausgebaute Gehwege, der Bauzustand ist teilweise schadhafte. Die Talstraße ist Teil der Führung des Saale - Radwanderweges. Separate Radwege bestehen nicht.

Die verkehrliche Situation bezüglich des fließenden Verkehrs kann als teilweise problematisch eingeschätzt werden. Probleme ergeben sich vor allem durch den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum und den für die Verkehrsfunktion der Talstraße überdimensionierten Fahrbahnquerschnitt von bis zu 7,25 m mit den dadurch begünstigten überhöhten Fahrgeschwindigkeiten. Insbesondere das Parken auf den Grünflächen des Angers sollte zukünftig unterbunden werden. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 95) würde für die Talstraße mit einer Verkehrsstärke von ca. 2.100 Kfz. / Tag und geringem LKW - Anteil, sowie der Spitzenbelastung bis zu 500 Kfz. / Stunde (die hier nicht erreicht wird) ein Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m genügen. Dieses Fahrbahnprofil schließt auch die Führung des Radverkehrs in der Fahrbahn ein.

Es bestehen ausreichende Parkraumangebote im Straßenraum südlich der Kröllwitzer Brücke.

Die stadtechnische Erschließung ist nach Aussage der Versorgungsträger für die heutige und geplante Nutzung ausreichend.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke sind überwiegend in Privateigentum. Das Straßenland, sowie kleinere Grundstücksteile, die an das Straßenland angrenzen, sind städtische Grundstücke. Die Grünfläche südlich der Unteren Papiermühlenstraße ist ebenfalls in städtischem Eigentum.

## **3. Planungskonzept**

### **3.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Die mit einem wertvollen Baumbestand und mit Auewaldresten bestandenen Uferflächen der Saale bilden mit der Parklandschaft, der Burg Giebichenstein, dem Amtsgarten und den Klausbergen auf dem gegenüberliegenden Ufer des Flusses ein landschaftliches Ensemble von besonderem Wert, dessen Charakter zu erhalten ist.

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

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

Diese Zielsetzungen bedingen differenzierte Festsetzungen vor allem für das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Grundflächenzahlen) und die Bauweise, sowie die Baugrenzen, da unterschiedlich charakterisierte Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereiches 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.

Neben die planungsrechtlichen Bestimmungen treten örtliche Bauvorschriften, die eine Weiterführung ortstypischer und historisch tradierter Gestaltungselemente bei Neubauvorhaben zum Ziel haben.

### **3.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Das grünordnerische Zielkonzept hat hauptsächlich die folgenden Inhalte:

Der Großbaumbestand, insbesondere auch die Straßenbäume an der Talstraße, ist zu erhalten; der Uferbereich der Saale ist vor unmittelbaren baulichen Eingriffen zu schützen und die bestehenden Grünstrukturen sind weiter zu pflegen und zu entwickeln, dies schließt eine punktuelle Zugänglichkeit des Flußufers ein; die besonders geschützten Biotopbereiche, insbesondere der Felshang westlich der Talstraße, sind vor Eingriffen zu bewahren.

Im Interesse einer Vermeidung von nachteiligen Veränderungen werden neu überbaubare Flächen bestandsorientiert ausgewiesen. Ökologisch wertvolle Flächen werden von einer Bebauung ausgenommen. Es werden Festsetzungen zum Erhalt des Gehölzbestandes, zur Sicherung und Entwicklung der nach NatSchG LSA geschützten Flächen und Einzelobjekte und zur Gestaltung der Grünflächen getroffen. Auch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu Nebenanlagen bewirken eine Steuerung der Überbauung und Versiegelung.

### **3.3 Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung**

Die Baugebiete, die im Bebauungsplan ausgewiesen werden erstrecken sich auf den heute unbeplanten Innenbereich. Es werden keine zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die über das heute nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehen. Daher werden durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, usw. ausgelöst, die nach § 8a BNatSchG einen Ausgleich oder Ersatz erfordern. Davon unabhängig werden Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung von Eingriffen im Sinne einer flächenbezogenen Steuerung dienen. Insbesondere wird der Felshang westlich der Talstraße, der planungsrechtlich als Außenbereichinsel im Innenbereich beurteilt wird, auch zukünftig von einer Bebauung ausgenommen.

Zur räumlichen Steuerung der heute zulässigen Eingriffe dienen auch die Festsetzungen über den Schutz von Gehölzbeständen und sonstigen Bepflanzungen. Soweit durch Neubebauung dennoch Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes eintreten sollten, werden diese durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Großbäumen im Straßenraum und zur Begrünung von Sammelstellplätzen auf den Grundstücken ausgeglichen.

### **3.4 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen**

##### **3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird mit Allgemeinen Wohngebieten (WA) bestimmt. Für den überwiegenden Teil der Baugebiete ergibt sich dies schon aus der Beurteilung des Gebietscharakters nach § 34 BauGB. Einzelne Teilgebiete untergeordneter Größe weisen Nutzungen auf, die dem Zulässigkeitskatalog für WA - Gebiete nicht entsprechen. Sie werden dennoch in die WA - Gebiete einbezogen, da dies dem durch die überwiegende Wohnnutzung geprägten Gesamtcharakter des Plangeltungsbereiches am besten entspricht. Zur Erhaltung und Entwicklung der „Fremdkörpernutzungen“ werden besondere Festsetzungen getroffen. (s. unten)

Nutzungen, die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, jedoch im Gebiet nicht vorhanden sind und wegen hoher Flächenansprüche oder Emissionen für eine Ansiedlung nicht geeignet erscheinen, werden mit der Textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 ausgeschlossen. Bei Anlagen für Verwaltungen erfolgt dies wegen des Stellplatzbedarfs, mit Ausnahme des Baublocks an der Kröllwitzer Straße, wo Hochschulnutzungen heute einen für den

Nutzungscharakter vorprägenden Charakter haben, und ein Ausschluß der vorgenannten Nutzungen damit unverhältnismäßig wäre. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen des Flächenbedarfs bzw. der Emissionen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Zur Erhaltung ortstypischer Einzelnutzungen werden die Textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.2.1 - 1.1.2.3 getroffen.

Die Festsetzung 1.1.2.1 dient nach § 1 (10) BauNVO der Erhaltung und Entwicklung der Traditionsgaststätte „Krug zum grünen Kranze“ als Schank - und Speisewirtschaft, deren Einzugsbereich über die Versorgung des Gebiets hinausgeht. Dabei ist zunächst davon auszugehen, daß das festsetzungsbezogene Grundstück und seine Umgebung heute nicht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Vielmehr handelt es sich um eine gewachsene Gemengelage, die umliegend um den „Krug“ allerdings überwiegend Wohnnutzung aufweist. Dieser Situation wird durch die Festsetzungen differenziert Rechnung getragen. Einerseits wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für die Wohnnutzung zukünftig ein erhöhter Schutzanspruch eingeführt, die Festsetzung hat damit für die Wohnbaugrundstücke auch wertsteigernde Wirkung. Eine planerische Verbesserung der Situation wird dadurch erreicht, daß zukünftig die Ansiedlung weiterer Nutzungen mit erhöhten Emissionen ausgeschlossen wird. Andererseits ist der „Krug“ seit Jahrzehnten am Standort ansässig. Eine Einschränkung des Betriebs über die nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus notwendigen Nebenbestimmungen erscheint nicht als gerechtfertigt, weil der Betrieb sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt, und eine erhöht emittierende Nutzung durch die Außengastronomie saisonal beschränkt bleibt. Für die Festlegung als Nebenbestimmung bezüglich zulässiger Änderungen und Erweiterungen ist die Beschränkung auf die bereits 1996 ordnungsbehördlich genehmigte Nutzung des Biergartens zur Bestimmung der Grenze nach dem Gebot der Rücksichtnahme erfolgt. Zusätzlich bleiben Erweiterungen und Änderungen auf die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt.

Das Erdgeschoß wird nach § 1(7) BauNVO zur Standortsicherung des Gaststättenbetriebes für Schank - und Speisewirtschaften flächenreservierend gegliedert. Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen auch hierfür in der historischen, und die städtebauliche Eigenart des Gebietes prägende Bedeutung der Gaststätte „Krug zum grünen Kranze“. Die Gliederung des Gebietes erstreckt sich in Verbindung mit der Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes nach § 1 (10) BauNVO auch auf die danach zulässige Erweiterung und Änderung einer Gaststätte, die nicht ausschließlich der Versorgung des Gebietes dient.

Die Festsetzung 1.1.2.2 wird mit der Standortsicherung für den Kanusportverein, Talstraße 28 - 29 begründet. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung liegen in dem besonderen Erholungswert des an der Saale gelegenen, landschaftlich reizvollen und städtebaulich integrierten Standortes. Die Zugänglichkeit der Saale für den Wassersport ist in weiten Teilen des Stadtgebietes nicht gegeben und auch nicht herstellbar, so daß die Standortsicherung städtebaulich auch aus gesamtstädtischen Infrastrukturüberlegungen erfolgt.

Die Festsetzung 1.1.2.3 nach § 1 (10) BauNVO wird zur Erhaltung und Entwicklung der Pferdesportnutzung in der Hofanlage Talstraße 27 getroffen. Die heute ausgeübte Pferdehaltung ist offensichtlich in den Nutzungszusammenhang integriert und nicht störend. Sie ist räumlich mit der unmittelbaren Erreichbarkeit unverbaubarer Freiflächen an geeigneter Stelle gelegen, auch wenn das bezogene Grundstück selbst keine großen Freiflächen aufweist. Sie kann allerdings wegen der ausgeübten Tierhaltung nicht eindeutig als - im WA - Gebiet allgemein zulässige - Anlage für sportliche Zwecke eingestuft werden. Da nicht landwirtschaftlich ausgeübt, und offensichtlich nicht störend, kann die Pferdehaltung nach dem Emissionsgrad ähnlich einem im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetrieb angesehen werden. Mit der Begrenzung auf die heutige Größe von 20 Pferdeeinsteckplätzen ist die Größenordnung des Betriebes auch zukünftig eindeutig fixiert. Der Festsetzung entgegenstehende Belange sind insgesamt nicht erkennbar.

Für die stärker durch Nutzungsmischung geprägten Grundstücke unmittelbar an der Kröllwitzer Straße werden mit der Festsetzung 1.2.1.4 nicht störende gewerbliche Nutzungen und nach ihren Auswirkungen auf die Umgebung gewerbeähnliche Nutzungen allgemein zugelassen. Dies entspricht dem heutigen Gebietscharakter mit der Prägung durch Hochschulnutzungen, die im vorgenannten Sinne gewerbeähnlich sind (Werkstätten, Ateliers). Die allgemeine Zweckbestimmung als WA - Gebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, bleibt gewahrt. Die Wohnnutzung ist zulässig und kann zukünftig ggfs. stärker entwickelt werden, wobei Schallschutzmaßnahmen zu beachten sind.

### 3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mindestens durch die Grundflächenzahl, die Traufhöhe und die Firsthöhe bestimmt. Aufgrund § 17 BauNVO gilt, auch ohne daß eine gesonderte Festsetzung getroffen wird, zusätzlich eine Obergrenze für die Geschößflächenzahl von 1,2 in WA - Gebieten. In Teilgebieten der Talstraße bestehen wegen der geringen Tiefe des Baulandes Grund - und Geschößflächenzahlen über den Obergrenzen des § 17 BauNVO (0,4 / 1,2). Hier werden bestandsorientiert Ausnahmen gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen (s. Abschnitt a).

#### a) Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt überwiegend, soweit die bestehende Nutzungsdichte, verbunden mit angemessenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke dies begründet, bis zu dem für die WA - Gebiete zulässigen Höchstmaß von 0,4. 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.

In Teilgebieten werden Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ von 0,4 aus den folgenden Gründen zugelassen:

Die Grundstücke westlich der Talstraße weisen in den Teilen mit geschlossener Bauweise heute überwiegend Grundflächenzahlen auf, die über 0,4 liegen. Hier können die heute vorhandenen Grundflächenzahlen bei der Genehmigung von Bauvorhaben wieder aufgenommen werden, soweit sonstige Belange nicht beeinträchtigt sind. Diese Möglichkeit wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 1.2.1.2 als Ausnahme eröffnet. Für die Festsetzung sind bestimmte Grundvoraussetzungen zu erfüllen, deren Einhaltung nachfolgend begründet wird:

- Die Bebauung muß vor dem 01.07.1990 überwiegend vorhanden gewesen sein. Diese Voraussetzung ist schon nach örtlichem Augenschein erfüllt.
- Es müssen besondere städtebauliche Gründe für die Festsetzung vorliegen. Diese liegen vorrangig in der Anpassung von Neubauten an die historisch gewachsene Eigenart des Gebietes, der angestrebten bestandsorientierten Gestaltung von Neubauten und der Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Zulassung der Rekonstruktion vorhandener Gebäude.
- Sonstige öffentliche Belange und Belange des Nachbarschutzes dürfen nicht entgegenstehen. Hierzu sind im Beteiligungsverfahren aus der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB keine entgegenstehenden Belange erkennbar geworden.
- Die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse, die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt und die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs, bzw. ausgleichende Maßnahmen dazu sind zu gewährleisten. Die Sicherstellung erfolgt grundsätzlich durch die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit höchstens auf eine GRZ von 0,6. Diese GRZ ist das höchste Maß der Bau NVO für Bestandsgebiete, die weitgehend für die Wohnnutzung bestimmt

sind (Besondere Wohngebiete, WB). Bei seiner Überschreitung könnte nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen und einer angemessenen Berücksichtigung des Schutzgutes Boden ausgegangen werden. In dem besonders empfindlichen Angerbereich erfolgt zusätzlich die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei. Zur Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse dienen auch Festsetzungen bezgl. des Schallschutzes im gesamten Plangeltungsbereich. Ausgleichende Wirkung haben die Festsetzung des Felshanges in der Nachbarschaft der Grundstücke bzw. in Eigentumseinheit mit diesen als Grünfläche, sowie die Grünflächenfestsetzungen im Angerbereich der Talstraße und am Saaleufer.

Die Beschränkung auf die Ausnahmemöglichkeit erfolgt, weil in jedem Einzelfall innerhalb des Ermessens zu prüfen ist, ob die gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet bleiben und eine übermäßige Beeinträchtigung von Schutzgütern, in erster Linie des Bodens, unterbleibt.

Mit analoger Begründung wie für die GRZ wird teilweise auch die Überschreitung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 bis zu dem für WB - Gebiete möglichen Höchstmaß von 1,6 ausnahmsweise zugelassen.

Die Zulässigkeitskriterien sind im Baugenehmigungsverfahren noch einmal im einzelnen zu prüfen und begründen erst nach positivem Prüfergebnis die Möglichkeit einer Zulassung der oben genannten Ausnahmen.

Das Grundstück der Hofanlage Talstraße 27 stellt für die Bestimmung der GRZ insofern einen Sonderfall dar, als daß zum einen ein Teil des Hausgartens wegen der Pufferfunktion zum geschützten Keferstein'schen Garten als Grünfläche festgesetzt wird, zum anderen gleichzeitig die Hofffläche großflächig versiegelt ist, wobei dies zum besonderen, denkmalgeschützten Charakter der Anlage gehört. Um den besonderen Charakter der Anlage auch bei Neubauvorhaben bewahren zu können, wird die GRZ auf die gesamte Grundstücksfläche einschl. der Grünfläche bezogen ermittelt, die befestigte Hofffläche darf ebenfalls deshalb das Versiegelungsmaß des § 19 BauNVO überschreiten. (Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1.1)

#### b) Trauf - und Firsthöhenfestsetzungen

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die an der Maßstäblichkeit des Bestandes orientierte städtebauliche Steuerung. Ein Hauptinstrument dafür sind die Firsthöhen - und Traufhöhenfestsetzungen.

Relative, bestandsbezogene Festsetzungen (TH B und FH B) werden aus folgenden Gründen getroffen: In den mit geschlossener Bauweise bebauten Gebieten ist es städtebaulich geboten, mit Neubauten an die Höhenverhältnisse der unmittelbaren Anbauten anzuschließen, um Maßstabsbrüche zu vermeiden. Innerhalb des Angerbereiches ist die Beibehaltung der besonderen, kleinteiligen Maßstäblichkeit der Grund für die bestandsorientierten Höhenfestsetzungen. Die Traufhöhenfestsetzung läßt zur Wahrung eines Gestaltungsspielraumes Abweichungen um 0,5 m von der Bezugshöhe zu. Ein größerer Gestaltungsspielraum kann als definierte Ausnahme bis zu einer halben Geschoßhöhe gehen (1,5 m). Dies gilt für die Trauf - und die Firsthöhenfestsetzung und ist damit begründet, daß im Einzelfall heterogene Maßstäblichkeiten der umgebenden Bebauung einen größeren maßlichen Spielraum erforderlich machen können.

In Teilbereichen der Baugebiete sind Bestimmungen der Traufhöhen und Firsthöhen mit Höchstgrenzen als Maßzahlen festgesetzt. Dieses Instrument wird angewandt, wenn sich die relativen bestandsorientierten Bezugshöhen nicht eindeutig bestimmen lassen, oder wenn Maßstabsbrüche bestehen, die im Falle einer Neubebauung nicht fortgesetzt werden sollen.

### 3.4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

#### a) Bauweise

Die Festsetzungen der Bauweise folgen jeweils differenziert aus den in den einzelnen Baugebietsteilen bestehenden Bauweisen. Insbesondere ist die im Angerbereich festgesetzte abweichende Bauweise - mit der Zulassung einseitiger Grenzbebauung - durch die Eigenart der vorhandenen Bebauung und das Ziel einer planerischen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters begründet.

#### b) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zur Umsetzung der bestandsorientierten planerischen Ziele auf die bestehenden Hauptgebäude bezogen mit Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so abgegrenzt, daß eine vorhandene Bebauung gesichert bzw. Neubebauung ermöglicht wird, die der städtebaulichen Eigenart des Gebietes möglichst weitgehend entspricht. Soweit durch Baugenehmigungsverfahren oder Vorbescheide eigentumsverfestigende Anspruchsgrundlagen bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschaffen worden sind, müssen diese bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall des Grundstücks Talstr. 16 wird die überbaubare Grundstücksfläche seitlich mit einer Baulinie begrenzt, so daß ein Kopfbau mit angemessener Breite von 5,50 m mit verringerter Abstandsflächentiefe von 2,50 m zugelassen wird.

Ein vergleichbarer Einzelfall entsteht in zweiter Bautiefe zwischen den Grundstücken Talstr. 32 b und 29 c. Hier ist innerhalb des Bebauungszusammenhangs ein Baukörper in zweiter Reihe ausnahmsweise vertretbar. Zu seiner Umsetzung bedarf es allerdings einer verringerten Tiefe der Abstandsfläche von 2,50 m. Dies wird durch Festsetzung von Baulinien mittelbar ermöglicht.

#### **3.4.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen**

Die Neuerrichtung von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muß auf der Westseite der Talstraße wegen der bereits relativ dicht versiegelten Baulandflächen auf die genehmigungsfreien Kleingebäude bis 30 m<sup>3</sup> beschränkt bleiben. Auf der Ost - (Saale -) Seite ist die Notwendigkeit einer Freihaltung der heute bebauungsfreien Zwischenräume zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für die gleiche Festsetzung maßgebend.

Die Gleichbehandlung von Änderungen bereits vorhandener Nebengebäude mit Neubauten würde eine unverhältnismäßige Härte darstellen. Änderungen vorhandener Nebengebäude bleiben daher zulässig. Als Ausnahmen können in Einzelfällen Nebengebäude für betriebliche Nutzungen erforderlich werden (z.B. Schankpavillons am „Krug zum grünen Kranz“). Eine Ausnahmezulässigkeit wird auch für andere, speziell ortstypische Anlagen wie Bootshäuser vorgesehen. Die Ausnahmen begründen eine Zulässigkeit nur im Einzelfall nach Beurteilung innerhalb des Ermessens, unter Berücksichtigung möglicherweise berührter öffentlicher und privater Belange.

#### **3.4.1.5 Stellplätze und Garagen**

Die denkmalgeschützte Hofanlage Talstr. 27 erfordert eine Sonderregelung, in der die Lage der Stellplätze, aus städtebaulich - gestalterischen Gründen exakt bestimmt werden muß. Die Anordnung von Stellplätzen wird dabei auf den rückwärtigen Grundstücksteil beschränkt, so daß der vordere, für das Erscheinungsbild der Baudenkmale von der Straße aus wirksame Teil des Hofes nicht als Stellplatzfläche dient.

#### **3.4.1.6 Zahl von zwei Wohneinheiten je Gebäude als Höchstmaß**

Die Festsetzung wird im Angerbereich der Talstraße aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen getroffen: Die Zulassung einer höheren Zahl von Wohneinheiten würde nicht der besonderen, schützenswerten Kleinteiligkeit dieses Gebietes entsprechen. Sie würde vor allem

angesichts der engen Grundstücke mit geringer Tiefe und teilweise auch geringer Breite zu unlösbaren Problemen bei der Abdeckung des Stellplatzbedarfes führen.

#### **3.4.1.7 Verkehrsflächen**

Die Festsetzung erfolgt anhand der bestehenden Flächenausdehnung der öffentlichen Straßenlandparzellen bzw. des Ausbaus. Die Grünflächen des Angers werden jedoch gesondert als Straßenbegleitgrün festgesetzt, da sie nicht als Verkehrsfläche im engeren Sinne genutzt werden sollen, sondern begrünt bleiben bzw. wieder bepflanzt werden sollen. Grundstückszufahrten, nicht jedoch Parkplätze, bleiben hier weiterhin zugelassen.

Eine zusätzliche Umgestaltung für den Nord- und Südteil der Talstraße außerhalb des Angers wird als Gestaltungsvorschlag (insbesondere zur Markierung von Stellplätzen und zur Pflanzung zusätzlicher Straßenbäume) in den Straßenquerschnitten dargestellt, die dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt sind. Mit einer teilweisen Umgestaltung des Querschnittes im Nord- und Südteil der Straße lassen sich Stellplätze in Längsaufstellung ausweisen. Mit einer Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes auf 5,50 m läßt sich zudem eine geschwindigkeitsdämpfende Wirkung erzielen, ohne auf gestalterisch in der gewachsenen Situation störende Elemente wie Fahrbahnverschwenkungen zurückgreifen zu müssen. Zugleich wird auch Raum für eine Fortsetzung der im Angerbereich vorhandenen Straßenraumbegrünung in den Nord- und Südteil der Talstraße gewonnen. Innerhalb des Angers sollte zur Wahrung der gewachsenen Raumwirkung auf einen Umbau der Straße verzichtet werden, hier wird eine Stellplatzgestaltung, z. B. mit farblich abgesetzter Pflasterdecke, als ausreichend angesehen.

Die untergeordneten Straßen, die teilweise im Plangeltungsbereich liegen (Schinkelstr., Untere Papiermühlenstr.) sind zum Teil bereits heute ähnlich wie Mischflächen, ohne separate Gehwege gestaltet. Zukünftig soll bei Umbau- und Rekonstruktionsmaßnahmen eine verkehrsberuhigende Gestaltung erreicht werden. Daher erfolgt die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

#### **3.4.1.8 Führung von Leitungen und Festsetzung von Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten**

Eine bestehende Abwasserleitung (Abschlag) der HWA, die durch das Flurstück 111 / 2 zur Saale verläuft, wird nach ihrem vorhandenen Verlauf festgesetzt. Wesentlich ist die weitergehende Festsetzung des einzuhaltenden Schutzstreifens von 12 m Breite als auf die Einhaltung des Schutzstreifens beschränktes Leitungsrecht, dieses Recht erstreckt sich teilweise auf die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke.

Die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück 209 / 3 wird entsprechend der bestehenden Erschließungssituation als Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten des o.g. Flurstücks festgesetzt.

#### **3.4.1.9 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum passiven Schallschutz**

In den Baugebieten müssen die Auswirkungen der Schallbelastung auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Die Festsetzungen werden dabei wegen des Bestandsschutzes der bestehenden Bauten erst für Neubauten oder wesentliche Änderungen von Altbauten wirksam.

Zur Definition des Begriffs der Zumutbarkeit unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen wird auf Nr. 3.6 der Begründung verwiesen.

Durch die Festsetzungen wird folgendes an Schallschutzmaßnahmen zukünftig erreicht:

Gebäude müssen insgesamt mit einer Schalldämmung versehen werden, die für den jeweils prognostizierten Außenlärmpegel dem Stand der Technik als resultierendes Schalldämm - Maß nach DIN 4109 entspricht (Festsetzung Nr. 1.6.1).

Bei Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV kann nach Abschnitt 3.6 der Begründung davon ausgegangen werden, daß zusätzliche Festsetzungen zur Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel in Wohnräumen und ähnlich empfindlichen Aufenthaltsräumen erforderlich werden:

Werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten, so gilt Festsetzung Nr. 1.6.2 mit der Anforderung an schallgedämmte Lüftungsanlagen für Wohnräume und ähnlich empfindliche Aufenthaltsräume. Die technischen Anforderungen selbst richten sich nach dem Stand der Technik, wie er in der DIN 4109 definiert ist. Sie sind abstrakt gehalten, so daß die Ausformung im Einzelnen dem Bauherren überlassen bleibt. Festsetzungsbegründend ist die Einhaltung eines zumutbaren Innenraumpegels tags unter 45 und nachts unter 35 dB(A). Dieser wird bei einem Außenlärmpegel von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts, jeweils mit Abzug von 15 dB(A) für ein spaltbreit geöffnetes Fenster noch mit natürlicher Belüftung unterschritten. Bei höheren Außenlärmpegeln werden schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich. (vgl. insbes. Fickert / Fieseler, BauNVO, 8. Aufl., § 15 RN 19.3 ff.)

Werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete überschritten, so ist auch eine entsprechende Festsetzung für sonstige Aufenthaltsräume erforderlich. Hierbei wird also von einem um 5 dB(A) höheren zumutbaren Innenraumpegel von unter 50 dB(A) tagsüber ausgegangen.

#### **3.4.1.10 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden in den Bebauungsplan zum Schutz des gewachsenen Ortsbildes innerhalb des städtebaulich sensiblen Plangeltungsbereiches eingeführt. Die Vorschriften bezwecken eine dem Ortsbild entsprechende Gestaltung von Neubauten, die Sicherung einer qualitätvollen Gestaltung von Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen sowie Abstellplätzen für Abfallbehälter und ein Übermaßverbot bei der Anbringung von Werbeanlagen.

Die gestalterischen Vorschriften zu Vorgärten, sowie zur Stellplatzgestaltung dienen auch der Herstellung eines Ausgleiches bei erhöhten Grund- und Geschoßflächenzahlen im Sinne der Textlichen Festsetzungen Nr. 1.2.1.2 und 1.2.1.3 dieses Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen werden im Einzelnen wie folgt begründet:

##### a) Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen

Für die Vorschriften bezüglich der Baukörpergestaltung ist die Tatsache begründend, daß das typische und erhaltenswerte Ortsbild nicht nur durch die Baukörpergröße, sondern wesentlich auch durch Gemeinsamkeiten der Fassaden- und Dachgestaltung bestimmt wird. Hierbei sollen die für das Erscheinungsbild besonders prägenden Elemente der traditionellen Gestaltung, auch unter Würdigung des Umgebungsschutzes für die zahlreichen Baudenkmale, durch Neubauten adaptiert werden. Die Festsetzungen sind andererseits zur Berücksichtigung einer angemessenen baukünstlerischen Gestaltungsfreiheit so abstrakt gefaßt, daß zahlreiche unterschiedliche stilistische Ausprägungen möglich bleiben.

Eine Festsetzung zur Hauptfirstrichtung erfolgt zum einen im Angerbereich auf der Westseite der Talstraße. Hier sind relativ schmale, giebelständige Wohnhäuser für das historisch gewachsene Bild des Bereiches besonders prägend. Eine giebelständige Baugestaltung soll zur Fortsetzung des gewachsenen Erscheinungsbildes beitragen, wobei sie im Zusammenhang mit der Zulässigkeit einseitiger Grenzbebauung steht und einer Gebäudebreite der Giebelseite von 10 m eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke zuläßt.

Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung erfolgen auch für einzelne Flächen, in denen Neubauten als später besonders ortsbildprägende Kopfbauten an heutigen Brandwänden zugelassen werden. Es soll eine Dachlandschaft erreicht werden, die nicht das heutige Bild mit unmaßstäblichen Brandgiebeln fortsetzt. Als Abschluß werden daher Walmdächer vorgesehen,

die auch als Mansarddachtypen, wie beispielhaft bei dem Kopfbau Talstraße 24 vorhanden, ausgeführt werden können.

Festsetzungen zur Dachneigung erfolgen dort, wo geneigte Dachflächen das bestehende Ortsbild prägen. Mit der Spannweite der Dachneigungen von 25 Grad - 45 Grad sind zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Die Festsetzung bleibt auf die Hauptgebäude und deren Hauptdachflächen beschränkt, sie bezieht sich nicht auf untergeordnete Bauteile.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen der Vermeidung eines störenden, weil ortsuntypischen Übermaßes bei der Größe und gestalterischen Wirkung von Werbeanlagen. Sie sind angesichts der teilweise im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen notwendig.

Die Zulässigkeit verringerter Tiefen der Abstandsflächen wird im Zusammenhang mit den abweichenden Bauweisen „a 1“ und „a 2“ im Angerbereich der Talstraße auf der Grundlage des § 87 (1) Nr. 5 BauO LSA festgesetzt. Bereits die Festsetzung der abweichenden Bauweisen dient der Fortentwicklung der bauhistorisch bedeutsamen Bebauung dieses Bereiches nach ihrer bestehenden Eigenart. Die ergänzende örtliche Bauvorschrift läßt neben der einseitigen Grenzbebauung, und für den Fall, daß die Grenzbebauung nicht möglich sein sollte, auch die Bebauung in der historischen Bauform mit einer 1,00 m breiten Traufgasse an der seitlichen Grundstücksgrenze zu.

b) Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Einfriedungen

Die Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen für Kfz. und Plätzen für Abfallbehälter, die bei mangelhafter Gestaltung für das Erscheinungsbild innerhalb des Überganges zum öffentlichen Straßenraum besonders störend sein können, dienen einer differenzierten gestalterischen Behandlung der Freiflächen. Dabei sind die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbaren Anlagen für die Gestaltwirkung besonders wichtig.

Die bestehenden Vorgärten sind für den städtebaulichen Wert des Plangebietes als gärtnerisch gestaltete Freiflächen von besonderer Bedeutung. Sie prägen im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen des Angerbereiches diesen dörflich erscheinenden Bereich. Auch in den übrigen Teilen des Plangebietes sind sie zur Durchgrünung von hoher Bedeutung für das gesamte Erscheinungsbild des Gebietes. Die Vorgärten sollen daher zukünftig nicht als Stellplatz - oder Lager - und Arbeitsflächen versiegelt werden, eine gärtnerische Gestaltung neuer Vorgärten ist dort städtebaulich angebracht, wo keine Straßenrandbebauung vorgesehen ist.

Die ortstypische Gestaltung der straßenseitigen Einfriedungen stellt im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung ein wesentliches Element des zu erhaltenden und weiter zu entwickelnden Erscheinungsbildes im Plangebiet dar. Die ortstypischen, im wesentlichen auf traditionellen Elementen beruhenden Gestaltungsgrundsätze werden daher festgesetzt. Dies geschieht auch im Hinblick auf den Umgebungsschutz für die zahlreichen Baudenkmale im Gebiet.

Mit dem Bebauungsplan wird vor allem auch eine differenzierte gestalterische Behandlung der Freiflächen im Angerbereich der Talstraße angestrebt. Zusammenhängende Straßenräume mit klaren Übergängen von der Straße über gestaltete Vorgärten zu den Hausgärten sind dabei wichtig. Zu hohe Einfriedungen im Vorgarten können hier störend wirken. Sie sollen deshalb in diesem Bereich nur eine geringe Höhe bis max. 1,20 m erreichen, so daß ein optisch zusammenhängender Straßenraum entsteht. Zugleich soll auch eine klar ablesbare gestalterische Trennung zwischen der öffentlichen Grünfläche des Angers und den privaten Vorgärten erreicht werden.

### **3.4.2 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.4.2.1 Grünflächen**

##### **a) Öffentliche Grünflächen**

Die bestehenden öffentlichen Grünflächen werden entsprechend festgesetzt. Zusätzlicher Flächenerwerb wird nicht vorgesehen. Für die Umsetzung der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf der Grünfläche an der Unteren Papiermühlenstraße werden Baumaßnahmen erforderlich. Innerhalb der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ wird zur Klarstellung mit der Textlichen Festsetzung Nr. 1.7.1 bestimmt, daß je Baugrundstück eine Zufahrt Teil der Zweckbestimmung ist.

##### **b) Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen werden in ihrer bestehenden Ausdehnung festgesetzt. Als Grünfläche werden dabei diejenigen Flächen definiert, die zwar auf den privaten Grundstücken liegen, jedoch aufgrund ihrer topographischen Lage und der tatsächlich vorhandenen Gestaltung und Nutzung, sowie teilweise auch aufgrund nachrichtlich zu übernehmender naturschutzrechtlicher Bestimmungen nicht als Teil des Baulandes aufgefaßt werden können. Innerhalb der Zweckbestimmung „Gartenland“ wird mit der Textlichen Festsetzung Nr. 1.7.2 klarstellend festgelegt, daß zu dieser Zweckbestimmung auch gärtnerische Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, gehören. Dies können z.B. Wege, Sitzplätze, Brunnen und ähnliches sein.

#### **3.4.2.2 Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Erhaltung von Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Zur gestalterischen Verbesserung und zur Verbesserung des Kleinklimas wird innerhalb des Angerbereiches das Anpflanzen von Bäumen als Ergänzung der Allee festgesetzt. Die Festsetzung innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist als städtische Eigenmaßnahme zu realisieren.

Neben den bereits naturschutzrechtlich geschützten Grün- und Freiflächen und Bepflanzungen sind nach gutachterlicher Begründung durch den Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan weitere Bepflanzungen aus städtebaulichen Gründen erhaltenswert. Die entsprechenden Festsetzungen beziehen sich auf orts- und landschaftsbildprägende Großbaumbestände und die Vegetation im unmittelbaren Uferstreifen der Saale. Im Uferstreifen sind mit den standortgerechten Großbäumen Relikte der ehemals vorhandenen Auwälder erhalten. Ihr Erhalt und die Neupflanzung als Ersatz abgängiger Bäume ist aus Gründen des Naturschutzes und zur Wahrung des Ortsbildes geboten. Der Erhalt und die Gestaltung des Parks um die Villa, Talstr. 34, erfordert aufgrund des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal eine entsprechende Festsetzung. Die Festsetzungen zu den besonders geschützten Felsbiotopen haben konkretisierenden Charakter zu dem naturschutzrechtlichen Schutzstatus.

Die Festsetzungen beinhalten keine Anforderungen, die einen Eingriff in die ausgeübten Grundstücksnutzungen darstellen würden. Sie gehen nicht oder nur unwesentlich über die ohnehin gültige Baumschutzsatzung hinaus.

### **3.5 Verkehrliche und stadttechnische Erschließung**

Im Bebauungsplan erfolgt bezüglich der verkehrlichen Erschließung die Festsetzung der Verkehrsflächen ohne Detailplanung der zukünftigen Straßenraumgestaltung. Es bestehen gestalterische Zielvorstellungen, die unter Nr. 3.4.1.7 dieser Begründung bereits näher ausgeführt sind. Dabei wird der bestehende Querschnitt zwischen der Einmündung Kröllwitzer Straße als Verbindung nach Heide- Süd und Halle - Neustadt entsprechend der Funktion als Hauptsammelstraße unverändert belassen.

Die Talstraße nördlich der Einmündung Kröllwitzer Straße ist dagegen für die unter Nr. 3.4.1.7 erläuterte geschwindigkeitsdämpfende Umgestaltung mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m geeignet. Das Verkehrsaufkommen ist für das Jahr 2010 mit 2100 Kfz. / Tag prognostiziert. Dabei ist berücksichtigt, daß nach dem FNP nur wenige Neubauf Flächen im Erschließungsbereich der Talstraße liegen. Eine Erweiterung des ÖPNV durch die Talstraße (Busverkehr) ist auch langfristig nicht vorgesehen.

Die stadtechnische Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandenen Anlagen gesichert.

### 3.6 Immissionsschutz

#### a) Abwägungsgrundlagen zur Berücksichtigung des Schallschutzes

Der Schallschutz ist als Belang der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) von wesentlicher Bedeutung und als solcher in die Abwägung einzustellen. Er genießt jedoch gegenüber den anderen Belangen keinen absoluten Vorrang. Vielmehr ist in der Abwägung auf eine hinreichende Berücksichtigung des Schallschutzes abzustellen. (vgl. bspw. Battis in Battis/ Krautzberger/ Löhr: BauGB, 5. Aufl., § 1 RN 76a). Zur Konkretisierung dieser Anforderung können bestehende Normen (v.a. die DIN 18005 mit den beigegebenen Orientierungswerten) und Rechtsverordnungen (für den konkret im Bebauungsplan maßgebenden Verkehrslärm v. a. die 16. BImSchV) als Anhaltspunkte herangezogen werden, sie sind jedoch für die Bauleitplanung nicht verbindlich. (BVerwG; ZfBR 1987, 290 u. ZfBR 1989, 127) Vielmehr kommt es darauf an, zur hinreichenden Berücksichtigung des Schallschutzes die Zumutbarkeitsgrenze der Immissionsbelastung im Sinne des § 15 BauNVO nach der konkreten Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der im Baugebiet zulässigen Vorhaben zu definieren. (BVerwG 29.04.88, Az. 7C33.87) Aus § 15 BauNVO geht hervor, daß das einzelne (Bau-) Vorhaben unzulässig wird, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Für die Definition der zumutbaren Belastung sind auch die faktischen und plangegebenen Immissionsvorbelastungen maßgeblich, d.h. die Zumutbarkeitschwelle wird in bereits lärmvorbelasteten Gebieten regelmäßig höher anzusetzen sein. Dabei soll eine Verschlechterung der Ausgangssituation vermieden werden, eine Verbesserung wird angestrebt. Auch für die Zulassung von Neubauvorhaben durch einen Bebauungsplan genießt der Immissionsschutz aber keinen „automatischen“ Vorrang in der Abwägung und kann Einschränkungen erfahren. (vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 8. Auflage, § 1 RN 40.3 ff.) Für den Bebauungsplan Nr. 100 ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung, daß Neubauvorhaben auch ohne einen Bebauungsplan hier nach § 34 BauGB zulässig wären.

#### b) Belastungssituation im Plangeltungsbereich

Es wurde eine Schallimmissionsprognose<sup>1</sup> bezüglich des Verkehrslärms für den Prognosestatus im Jahre 2010 erstellt. Hierbei ist zunächst davon auszugehen, daß die ermittelten Belastungen aufgrund der prognostizierten Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Kröllwitzer Straße in deren Einflußbereich ca. 2 - 3 dB(A) unter den Bestandswerten liegen.

Die Prognosebelastungen erreichen dennoch erhebliche Größen, unmittelbar an der Kröllwitzer Straße sind als Höchstwerte bis 70,4 dB(A) tagsüber und 61,4 dB(A) nachts ermittelt. Die Ergebnisse sind den Isophonenkarten in Anlage 2 der Begründung im einzelnen entnehmbar.

Die Belastung verringert sich in Abhängigkeit von der Entfernung zur Kröllwitzer Straße.

Gegenüber dem Verkehrslärm spielt der Gewerbelärm nur eine sehr untergeordnete Rolle, so daß auf eine Prognoserechnung verzichtet wurde. Als Lärmquelle, die gegenüber dem

<sup>1</sup> GORITZKA, M. und SCHUNKE, H.J.: Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 100, Talstraße, Engelsdorf 1997

Gebietscharakter (WA) atypische Emissionen hat, ist die Gastwirtschaft „Krug zum grünen Kranze“ besonders zu betrachten.

c) Abwägung zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Zusammenhang mit den anderen Abwägungsbelangen

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich insgesamt um ein gewachsenes Baugebiet. Eine Umstufung der Art der baulichen Nutzung hin zu weniger lärmempfindlichen Nutzungsarten, also Gewerbegebieten, wäre in der Praxis nicht durchsetzbar und scheidet schon deshalb als Festsetzungsmöglichkeit aus. Ebenso scheidet die Überplanung bebauter Gebiete mit Schutzflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, aus.

Die Bebauung ist überwiegend Straßenrandbebauung, so daß weitgehend bereits räumlich keine Möglichkeiten für Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes bestehen. In den Teilen, wo diese Möglichkeit räumlich bestünde (Angerbereich der Talstraße und Giebichensteinbrücke) würden Lärmschutzwälle oder -wände in erheblichem Maße mit den Belangen des Schutzes eines gewachsenen Orts - und Landschaftsbildes, sowie des Denkmalschutzes kollidieren. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher auch in diesen Bereichen auszuschließen.

Es verbleibt die Möglichkeit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, unter Berücksichtigung der nachfolgend dargestellten Überlegungen zur Zumutbarkeit von Lärmimmissionen, um dem bauleitplanerischen Verbesserungsgebot zu entsprechen.

d) Zumutbarkeit von Lärmimmissionen und Schutzvorkehrungen

Die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen kann im vorliegenden Planungsfall nur unter dem Gesichtspunkt beurteilt werden, daß Zumutbarkeitsgrenzen für die Belastung neuer Bebauung in einem bereits vorbelasteten Gebiet zu finden sind. Dabei ist davon auszugehen, daß es keinen sachlichen Grund gibt, hinsichtlich zumutbarer Vorbelastungen zwischen alter und neuer Wohnbebauung zu unterscheiden. (FICKERT / FIESELER; BauNVO, 8. Aufl., §1 RN 45.1, 48.3) Bereits hieraus muß darauf geschlossen werden, daß die Orientierungswerte zur DIN 18005 hier nicht anwendbar sind.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind im vorliegenden Planungsfall ebenfalls nicht unmittelbar bindend, da die Verkehrslärmemissionen nicht aufgrund des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen das Gebiet belasten. Andererseits ist eine festsetzungsbegründende Anwendung der Grenzwerte dennoch sachlich gerechtfertigt, weil der Gesetzgeber mit diesen Grenzwerten normativ bestimmt hat, welche Immissionen der schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit von dem Gebietscharakter noch zumutbar sein sollen, womit eine Abweichung nur unter besonderer Würdigung des Einzelfalls vertretbar sein dürfte (vgl. auch FICKERT / FIESELER; BauNVO, 8. Aufl., § 15 RN 19.5 ff.). Unter dieser Voraussetzung werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz erforderlich.

Die Festsetzungsnotwendigkeit ist auch nach dem Schutzanspruch wohnungsnaher Freiflächen und dem der Gebäude differenziert. Im Plangebiet sind nach dem Schallimmissionsgutachten schon durch die Stellung der Gebäude stets lärmabgeschirmte wohnungsnaher Freiflächen möglich, die z. B. als Balkon, Terrasse u.ä. einen Aufenthalt im Freien innerhalb der o.g. Lärmpegelgrenzen am Tage ermöglichen. Zusätzliche Festsetzungen dazu sind damit nicht nötig.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden hingegen Festsetzungen erforderlich. Zunächst kann hierzu auf die Schutzanforderungen der DIN 4109 zurückgegriffen werden. Diese Norm ist in den meisten Bundesländern als technische Baubestimmung zu den Bauordnungen eingeführt und definiert damit den Stand der Technik.

Die Vorgaben der DIN 4109 zum resultierenden Schalldämm - Maß „R'w“ der Außenbauteile richten sich nach den prognostizierten Außenlärmpegeln, das Maß R'w beträgt mindestens 30 dB(A).

Weitergehend werden besondere Schallschutzmaßnahmen mit schallgedämmten Lüftungsanlagen erforderlich, soweit folgende Beurteilungspegel erreicht werden:

Tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A) (Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete).

### **3.7 Hochwasserschutz**

Die dem Hochwasserschutz und der Gewährleistung des Hochwasserabflusses dienende Bestimmung des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt in § 96, Abs. 3a, ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Hiermit wird die Gewährleistung des Hochwasserabflusses schon von Gesetzes wegen sichergestellt, indem alle Vorhaben, die darauf Einfluß haben könnten, unter einem wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt stehen. Dieser gilt unabhängig von einer planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben. Ergänztender Festsetzungen bedarf es insoweit nicht.

Im übrigen muß innerhalb des Gebietes davon ausgegangen werden, daß besondere bauliche Vorkehrungen des Hochwasserschutzes und Grundwasserschutzes, wie bspw. wasserdichte Kellerwannen, erforderlich sind. Daher erfolgt eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB.

### **3.8 Kosten**

Alle für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen sind im Eigentum der Stadt, so daß Grunderwerb nicht notwendig wird.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten:

- Anlage des festgesetzten Parks / Spielplatzes südlich der Unteren Papiermühlenstraße:  
ca. 300.000 DM
- Pflege / Jahr: ca. 12.000 DM

Die Anlage ist nach der gegenwärtigen Planung für das Jahr 1999 vorgesehen.

Als Folge des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für Straßenbaumaßnahmen im Sinne § 123 ff. Die bestehenden Straßenquerschnitte sind nach den Straßenbaugesetzen und der BauO ausreichend bemessen, alle Baugrundstücke sind erschlossen.

Der geschwindigkeitsdämpfende Umbau der Straße kann nur mittelfristig im Zusammenhang mit einer erforderlichen Rekonstruktion der Straße vorgenommen werden.

## **4. Planverwirklichung**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine bestandsorientierte Planung handelt, werden keine ergänzenden Regelungen zur Planverwirklichung, wie z. B. ein Erschließungsvertrag, erforderlich.

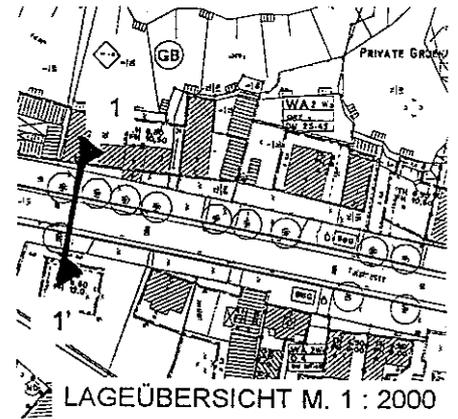
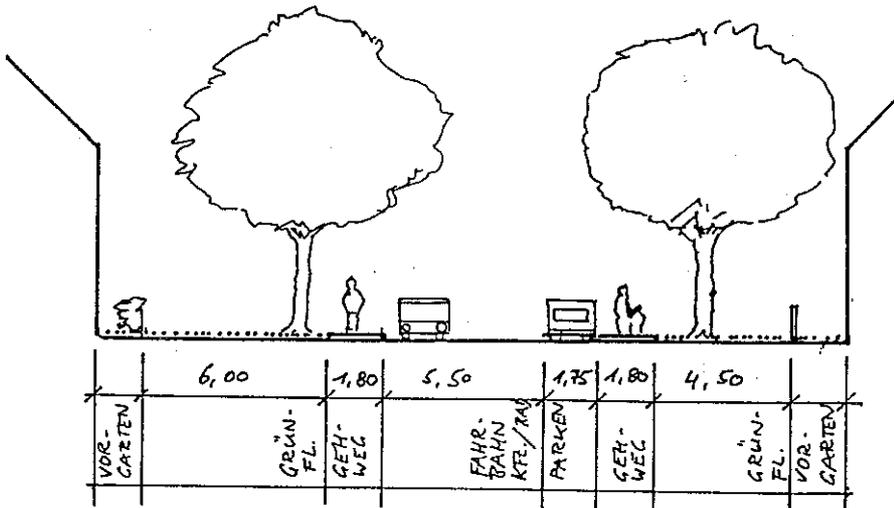
Insbesondere bodenordnende Maßnahmen werden aufgrund des Bebauungsplanes, soweit gegenwärtig erkennbar, nicht erforderlich.

Anlage

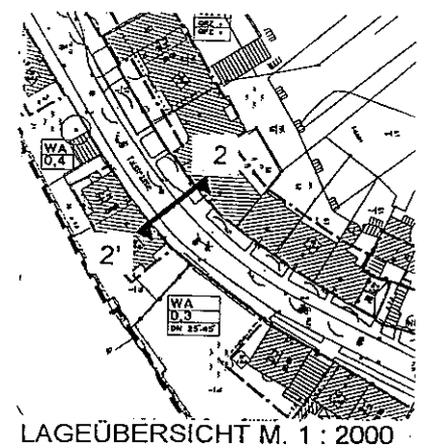
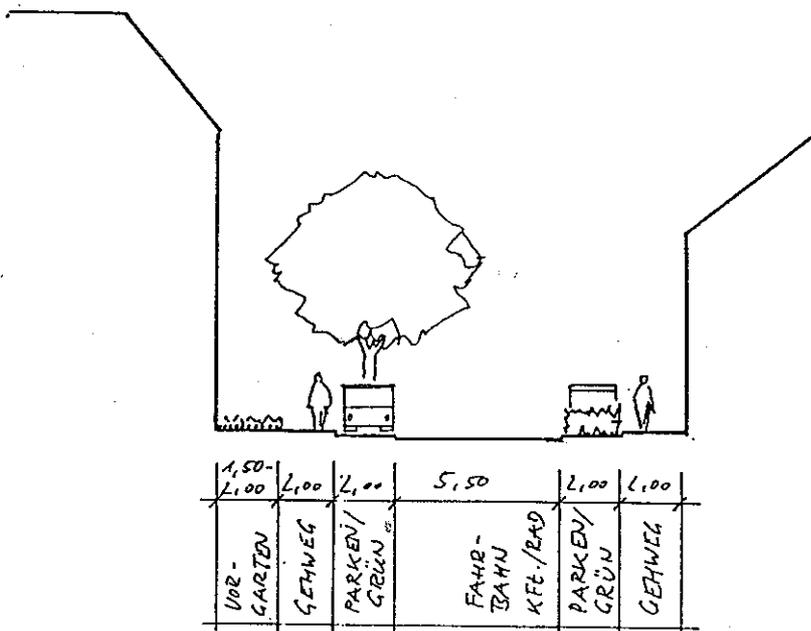
Beispielhafte Straßenquerschnitte für eine geschwindigkeitsdämpfende Umgestaltung der Talstraße

M. 1 : 250

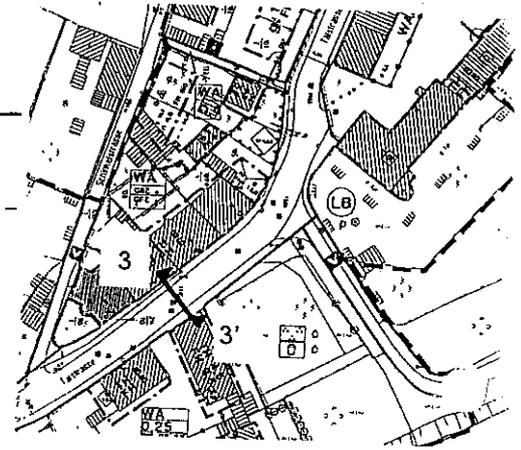
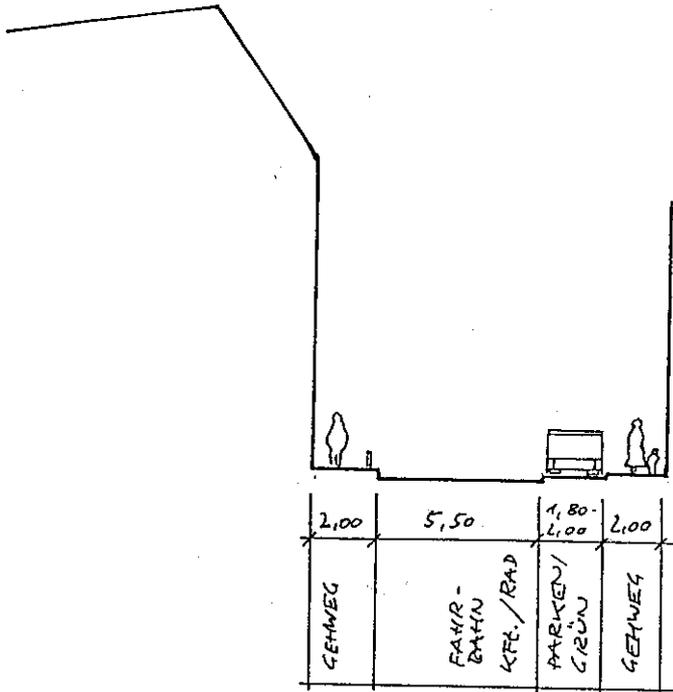
SCHNITT 1-1'



SCHNITT 2-2'

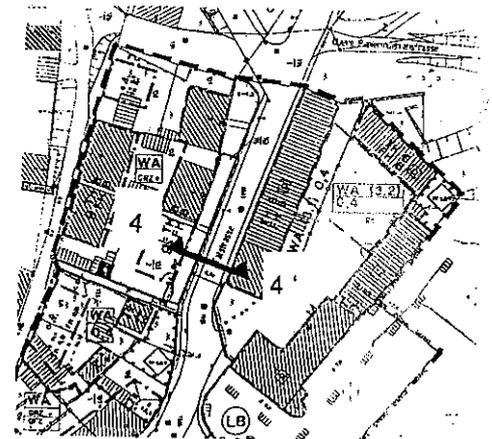
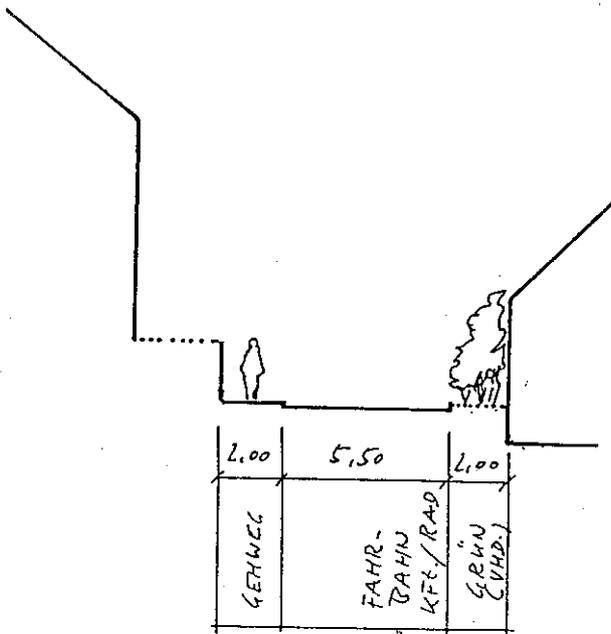


SCHNITT 3 - 3'



LAGEÜBERSICHT M. 1 : 2000

SCHNITT 4 - 4'



LAGEÜBERSICHT M. 1 : 2000