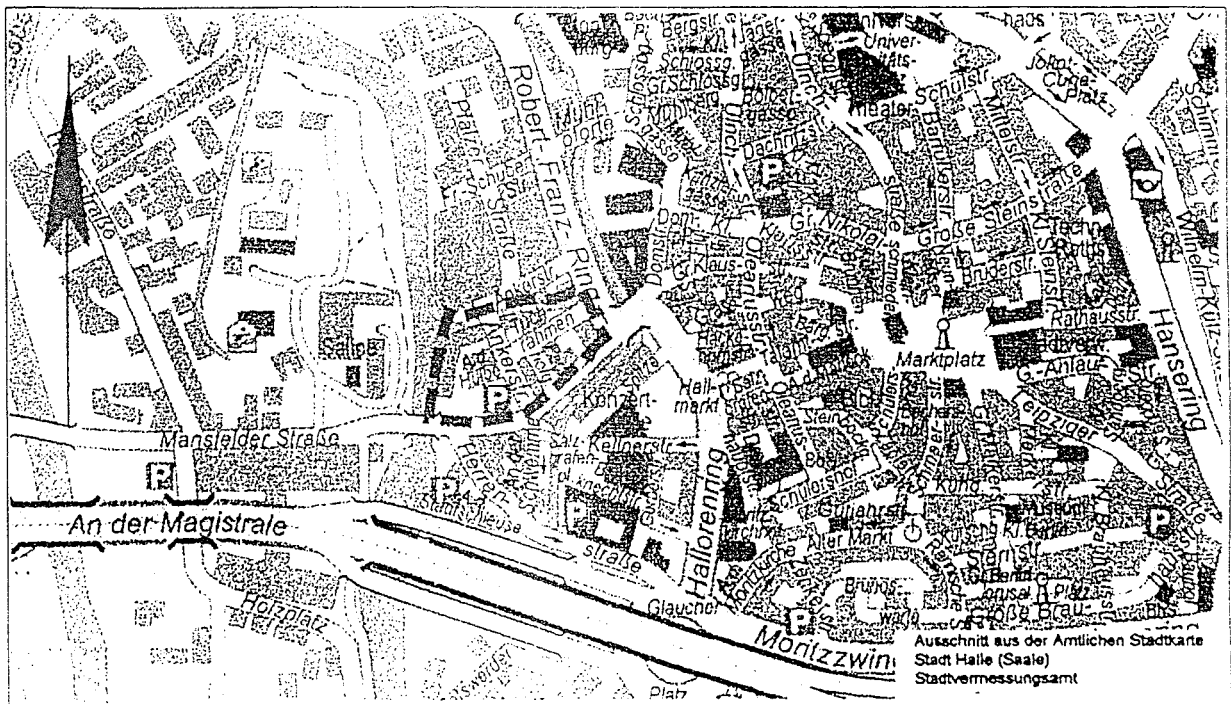


Bebauungsplan Nr. 13 Teil 2

Stadt Halle (Saale)



Baugebiet „Spitze“ Teil 2 Mansfelder Straße / Ankerstraße

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung und der dritten erneuten öffentlichen Auslegung.....	2
2.	Bestandsaufnahme	3
2.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.2	PLANERISCHE VORGABEN	3
2.2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2.2	Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“	3
2.2.3	Denkmalschutz	3
2.2.4	Rechtsgrundlagen	3
2.3	GEGENWÄRTIGE FLÄCHENNUTZUNG, BAULICHER BESTAND	3
2.4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
2.4.1	Naturräumliche Gliederung	4
2.4.2	Vegetation und Gewässer	4
2.5	VORHANDENE VERKEHRICHE UND STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	4
2.6	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
3.	Planungskonzept.....	4
3.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
3.2	GRÜNORDNERISCHES KONZEPT	5
3.3	FINGRIEFS- / AUSGLEICHSBEWERTUNG	5
3.4	BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.4.1	Städtebauliche Festsetzungen	5
3.4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.4.1.3	Bauweise, Baugrenzen und Baulinien	7
3.4.1.4	Nebenanlagen	7
3.4.1.5	Garagen und Stellplätze	8
3.4.1.6	Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz	8
3.4.1.7	Festsetzung von Erschließungsflächen	8
3.4.1.8	Örtliche Bauvorschriften	8
3.4.2	Grünordnungsfestsetzungen	9
3.4.2.1	Grünflächen	9
3.4.2.2	Wasserflächen	10
3.4.2.3	Erhaltung von Einzelbäumen und von sonstigen Bepflanzungen	10
3.4.2.4	Anpflanzung von Allee- und Straßenbäumen	10
3.4.2.5	Vegetationsentwicklung am Flutgraben	10
3.4.2.6	Begrünung der Baugrundstücke	10
3.5	VERKEHRERSCHLIEßUNG	10
3.6	STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	11
3.7	IMMISSIONSSCHUTZ	11
3.8	FLÄCHENBILANZ	11
3.9	KOSTEN	12
4.	Planverwirklichung.....	12
4.1	ERSCHLIEßUNGSVERTRÄGE	12
4.2	REALISIERUNG VON AUSGLEICHSMABNAHMEN	12
4.3	KONTAMINIERT E FLÄCHEN	12
4.4	BODENORDNUNG	13

1. Erfordernis der Planaufstellung und der dritten erneuten öffentlichen Auslegung

Für das Planungsgebiet wurde im Jahre 1995 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, deren Umfang das Planungsgebiet des Bebauungsplanes mit umfasste. Zur Umsetzung der unverbindlichen Inhalte des Rahmenplanes in die verbindliche Bauleitplanung ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die seinerzeitige Stadtverordnetenversammlung der Stadt Halle hatte am 29.05.1991 die Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes Nr. 13 für das Baugebiet „Spitze“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Teil 2 beruht auf der späteren Teilung dieses Aufstellungsbeschlusses in drei Einzelbereiche.

Der Bebauungsplan Nr. 13, Teil 2, wurde in einer ersten Entwurfsfassung mit Stadtratsbeschluss vom 29.01.1997 zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 03.03.- 04.04. 1997.

Aufgrund zu berücksichtigender Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung wurde der Planentwurf geändert und in der Zeit vom 16.10.1998 bis 16.11.1998 erneut öffentlich ausgelegt. Diese Fassung des Entwurfes sah innerhalb des Geltungsbereiches als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Besondere Wohngebiete (WB) vor.

Mit Stadtratsbeschluss vom 27.10.1999 hat die Stadt Halle sich entschieden, zur wirtschaftlichen Belegung der Region in Halle das Mitteldeutsche Medienzentrum (MMZ) zu bauen und zweckgebunden das städtische Grundstück des Parkplatzes „An der Hulbe“ kostenfrei zur Verfügung zu stellen. Um für das MMZ Baurecht schaffen zu können, war die Umwidmung der bisherigen Besonderen Wohngebiete westlich der Ankerstraße in Kerngebiete (MK) erforderlich.

Die entsprechend geänderte Planfassung wurde erneut öffentlich ausgelegt (2. erneute Auslegung), abzuwägende Anregungen zu den geänderten Planinhalten wurden nicht geltend gemacht.

Zur Sicherung des Baurechts für das Mitteldeutsche Multimediazentrum (MMZ) soll der bisher vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes, zur Berücksichtigung der vorhabensbezogenen Planung, entsprechend dem aktuellen Stand, noch einmal geändert und öffentlich ausgelegt werden.

Als Ergebnis des Vergabeverfahrens für die Architektenleistungen zum MMZ wurde im Rahmen eines Gutachterverfahrens mit 8 beteiligten Architekturbüros der Entwurf des Büros Letzel und Freivogel, Halle (S.), für die Umsetzung vorgesehen. Für diesen Entwurf sprechen zahlreiche städtebauliche Gründe:

Er sieht eine Öffnung und Hinwendung der Stadtstruktur zur Saale vor. Damit entstehen neue Chancen einer Ufergestaltung für viele Hallesche Einwohner (Uferweg, Terrassen an der Saale). Dem Entwurf gelingt die Freistellung des Ankerhotels und seine Einbeziehung in das gesamte städtebauliche Ensemble. Die dominierende Anordnung eines gegliederten Hauptbaukörpers erzeugt eine starke städtebauliche Akzentuierung des Uferbereiches und greift dabei auf historische Vorbilder (Saalhorn der Halloren gegenüber) zurück.

Mit der Erarbeitung des geänderten B- Planentwurfes wurde abgewartet, bis eine bezüglich der städtebaulich relevanten Inhalte eindeutige und nicht mehr veränderliche Planung für das MMZ vorlag, um zweckentsprechend für das Bauvorhaben die erforderlichen Baufelder, lichte Höhen unter auskragenden Bauteilen usw. festsetzen zu können. Dieser Planungsstand liegt inzwischen vor.

Ferner sind nach heutigem Erkenntnisstand redaktionelle Korrekturen in den übrigen Planbereichen (WB- Gebiete) sinnvoll, insbesondere zur Klarstellung der Anforderungen an den passiven Schallschutz und zu einzelnen Gebäudehöhen. Diese werden in die erneute Auslegung mit eingebracht.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den Flutgraben, Flur 35, Nr.17 und 18, Nordseite,
- im Osten durch den Robert- Franz- Ring, Westseite,
- im Süden durch die Mansfelder Straße, Nordseite,
- im Westen durch die Saale, Flur 12, Nr. 32/4, östliches Ufer.

Die Festlegung des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB erfolgt in der Planzeichnung.

2.2 Planerische Vorgaben

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangeltungsbereich Mischbauflächen dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete (MK) sind aus dieser Darstellung entwickelt. Die Grundzüge der Planung decken sich aus den nachfolgenden Gründen auch für die ansonsten festgesetzten Besonderen Wohngebiete (WB) mit dem vorliegenden Bebauungsplan, sodass eine Änderung des FNP nicht erforderlich wird:

Der Gebietstyp des Besonderen Wohngebietes geht, dem Mischgebiet prinzipiell vergleichbar, von einer Mischung aus Wohnnutzung und Gewerbenutzung aus. Abweichend vom Mischgebiet wird der Wohnnutzung im WB- Gebiet ein Vorrang eingeräumt. Im Gegensatz zu den übrigen Wohngebietstypen der BauNVO ist es im WB- Gebiet nicht möglich, eine gewerbliche Nutzung ganz zu untersagen, eine Nutzungsmischung ist somit stets vorgesehen. Es ist daher zulässig, ein WB- Gebiet aus einer im FNP dargestellten gemischten Baufläche zu entwickeln (so auch ausgeführt in Fickert / Fieseler: Baunutzungsverordnung, Kommentar zu § 4a, RN 14).

2.2.2 Sanierungsgebiet „Historischer Altstadt kern“

Der Plangeltungsbereich befindet sich überwiegend außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historischer Altstadt kern“. Innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich die Grundstücke Robert- Franz- Ring Nr. 1a und Mansfelder Straße Nr. 66 (Flur 36, Flurstücke Nr. 13 und 14). Für diese Grundstücke finden, neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Bestimmungen der Sanierungssatzung Anwendung.

2.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich die Baudenkmale:

Ankerstraße Nr. 2, 2a und 15; Mansfelder Straße Nr. 57-60 und 66; Robert- Franz- Ring Nr. 1a. Damit ist die Bausubstanz im Gebiet überwiegend denkmalgeschützt. Der Bebauungsplan muss mit seinen Festsetzungen dort, wo denkmalgeschützte Substanz überplant wird, und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit denkmalgeschützter Bausubstanz, den Belangen der Denkmalpflege in besonderer Weise Rechnung tragen.

2.2.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird gemäß den §§ 1 –10 BauGB aufgestellt.

2.3 Gegenwärtige Flächennutzung, baulicher Bestand

Der Gebäudebestand ist auf der Kartengrundlage aktuell dargestellt. Die historische Baustruktur bedingt dort, wo sie erhalten geblieben ist, eine relativ hohe Bebauungsdichte mit Nebengebäuden im Blockinnenbereich. Dazwischen liegen an der Mansfelder Straße Baulücken im Bereich der niedergelegten ehemaligen Gebäude Nr. 61-64.

Die erhalten gebliebenen historischen Hauptgebäude sind überwiegend denkmalgeschützt.

Auf dem Grundstück Ankerstraße Nr. 15 befindet sich die alte Posthalterei, die als Gesamtanlage erhalten werden soll.

Im Bereich des Parkplatzes zwischen Mansfelder Straße und „An der Hulbe“ ist die historische Struktur nicht mehr gegeben.

2.4 Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

2.4.1 Naturräumliche Gliederung

Der Planbereich liegt innerhalb des zum norddeutschen Tiefland gehörigen mittleren, alluvialen Saaletals.

2.4.2 Vegetation und Gewässer

Der Planbereich ist überwiegend baulich geprägt. Dennoch sind innerhalb dieses Stadtraumes einige Vegetationselemente von Bedeutung vorhanden, deren Erhaltung, bzw. Ersatz im Falle von Eingriffen, aus Gründen des Biotopschutzes, des Klimaschutzes und des Erscheinungsbildes notwendig ist.

Es handelt sich hierbei um folgende Elemente:

- Einzelbäume auf den Privatgrundstücken und am Flutgraben,
- Böschungen des Flutgrabens,
- Vegetationsflächen auf dem Grundstück der alten Posthalterei und am Tuchrähmen,
- Freifläche an der Saale zwischen „An der Hulbe“ und Mansfelder Straße.

2.5 Vorhandene verkehrliche und stadttechnische Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes für den Autoverkehr erfolgt über den Robert- Franz- Ring, die Ankerstraße und das Teilstück der Mansfelder Straße zwischen der Ankerstraße und der Saale. Die übrigen Straßen bzw. Teilabschnitte von Straßen sind dem Anliegerverkehr vorbehalten.

Der Parkplatz an der Hulbe nimmt gegenwärtig ca. 110 öffentliche Parkplätze auf. Weitere 14 öffentliche Parkplätze befinden sich im Eckbereich Ankerstraße / Tuchrähmen.

Die Erschließung durch den ÖPNV erfolgt über die Mansfelder Straße mit der Straßenbahn und Busverkehr (Haltestelle in der Mansfelder Straße).

Die technische Erschließung ist entwässerungstechnisch und medienseitig vorhanden. Innerhalb des Baufeldes für das MMZ befinden sich Kabel der Elektroenergieversorgung und der Straßenbeleuchtung, sowie Gasleitungen. Diese müssen im Zuge der Baumaßnahme unverlegt werden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangeltungsbereich sind bis auf den heutigen Parkplatz an der Hulbe in Privateigentum. Das bestehende Straßenland, sowie der Parkplatz sind Eigentum der Stadt.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich werden mit dem Bebauungsplan die folgenden wesentlichen Planungsziele angestrebt:

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Weitestgehende Beachtung und Wiederherstellung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Mansfelder Straße zwischen Ankerstraße und Robert- Franz- Ring.
- Sanierung der historischen Ausspannhöfe Mansfelder Straße Nr. 57 – 59 und des spätklassizistischen Gebäudes Mansfelder Straße Nr. 60, des Vorderhauses und des gemeinsamen Seitenflügels Nr. 58/ 59 unter Beibehaltung der baulichen Hierarchie.

- Neubehauung der Grundstücke Mansfelder Straße Nr. 61- 65 und des Grundstückes Tuchrähmen, Flurstück Nr. 2/1 im westlichen Teil.
- Neubehauung des bestehenden Parkplatzes an der Hulbe mit dem Multimediazentrum (MMZ) als Einrichtung von zentraler Bedeutung für die Stadt und die Region. Hierbei sollen die unter Nr. 1 dieser Begründung dargestellten städtebaulichen Qualitäten des Vorhabensentwurfes durch Festsetzungen umsetzbar gemacht werden.
- Herausbildung einer angemessenen baulichen Gliederung und Gestaltung von Neubauten im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz.
- Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung mit überwiegender Prägung durch Dienstleistungen im westlichen Teil (Kerngebiete), Erhalt und Entwicklung der Wohnfunktion in kleinteiliger Mischung mit anderen verträglichen Nutzungen im östlichen Teil (Besondere Wohngebiete).
- Festsetzung der Nebenstraßen mit reinem Anliegerverkehr (Tuchrähmen, An der Hulbe, Packhofgasse) für einen verkehrsberuhigten bzw. geschwindigkeitsmindernden Ausbau mit hoher Aufenthaltsqualität, bzw. für die Packhofgasse als Fuß- und Radwegführung parallel zur relativ stark befahrenen Ankerstraße.
- Wiederherstellung der Straßenführung an der Hulbe in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss.
- Errichtung einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex des MMZ, die, soweit dies technisch und wirtschaftlich umsetzbar ist, weitgehend als Quartiersgarage genutzt werden soll. In dieser Garage sollen auch notwendige Stellplätze für Neubauten außerhalb des MMZ unter Anwendung der Stellplatzablösesatzung ersetzt werden, die aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht auf den Grundstücken selbst eingerichtet werden können.

3.2 Grünordnerisches Konzept

Wesentliches Ziel der Grünordnung im Plangebiet ist die Erhaltung der vorhandenen Vegetationsstrukturen unter Beachtung der Standortgegebenheiten, und ihre der innerstädtischen Situation angemessene Weiterentwicklung.

Im einzelnen ergeben sich daraus folgende Ziele:

- Die Innenhöfe sollen teilweise unversiegelt angelegt und mit Bepflanzungen / Einzelbäumen gestaltet werden.
- Die Uferzone entlang der Saale soll neu gestaltet werden.
- Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Grünstruktur ist die Begrünung von Flachdächern und geschlossenen Wänden vorgesehen.
- Zur Erhaltung der unter Nr. 2.4 dargestellten Bestände sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

3.3 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Der Plangeltungsbereich ist ein weitgehend bebauter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Durch die mit der Planung vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten erfolgt eine Umstrukturierung der baulichen Nutzung, die jedoch überwiegend, mit Ausnahme des Gebietes für das MMZ, keine zusätzliche Eingriffsintensität gegenüber einer nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung nach sich zieht. Beim MMZ werden die Eingriffe in vorhandene Grünflächen durch entsprechend festgesetzte Neuanpflanzungen ausgeglichen.

3.4 Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.4.1 Städtebauliche Festsetzungen

3.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Besonderen Wohngebiete (WB) dienen der Erhaltung der besonderen Eigenart des historischen Bereiches der Klausvorstadt, mit einer Mischung aus Wohnnutzung

und anderen, gewerblichen Nutzungen. Dabei soll die Wohnnutzung erhalten und auf Grundstücken, die nicht mehr wohn genutzt sind, anteilig neu entwickelt werden. Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten nach § 4a Abs. 3 BauNVO werden aufgrund ihres hohen Störgrades für die Wohnnutzung nicht zugelassen. Für diese Nutzungen bestehen in den benachbarten Misch- und Kerngebieten außerhalb des Plangeltungsbereiches ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten. Eine Mindestgrenze des Wohnanteils wird festgesetzt, um die vorgenannten Entwicklungsziele bezüglich der Erhaltung und Wiederansiedlung einer Wohnnutzung zu stützen.

Die festgesetzten Kerngebiete dienen der Ansiedlung bzw. der Erhaltung von Nutzungen mit Bedeutung für die Gesamtstadt. Im Gebiet MK 1 ist die Ansiedlung des Multimediazentrums (MMZ) bereits konkret geplant. Im Bereich MK 2 ist Gastronomie und Hotelnutzung von größerem Umfang vorhanden.

Der Ausschluss der Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ erfolgt wegen des hohen Störgrades dieser Nutzungsform im Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete.

3.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze in Verbindung mit der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze, bzw. bei Baudenkmalen als zwingende Festsetzung.

Zur Berücksichtigung der bestehenden kleinteiligen Gliederung des Planbereiches werden gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO einzelne Teilbereiche mit unterschiedlichen Maßfestsetzungen gebildet.

a) Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen in den WB- Teilgebieten übersteigen teilweise den Höchstwert des § 17 BauNVO von 0,6. Dies ist nach § 17 BauNVO zulässig, da das Gebiet vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war und ist städtebaulich mit dem Denkmalcharakter der Bebauung begründet, die eine höhere GRZ als 0,6 aufweist.

Die Grundflächenzahlen in den Teilgebieten WB 1 und MK 2 unterschreiten mit einer Festsetzung von 0,5 den jeweiligen Höchstwert der BauNVO, da der denkmalgeschützte Bestand einen entsprechend geringen Versiegelungsgrad aufweist.

Die Grundflächenzahlen entsprechen ansonsten den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

b) Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahlen in den WB- Teilgebieten übersteigen teilweise den Höchstwert des § 17 BauNVO von 1,6. Dies ist nach § 17 BauNVO zulässig, da das Gebiet vor dem 01.08.1962 überwiegend bebaut war und ist städtebaulich mit dem Denkmalcharakter der Bebauung begründet, die eine höhere GFZ als 1,6 aufweist.

Die Geschossflächenzahlen in den Teilgebieten WB 1 und MK 2 unterschreiten mit einer Festsetzung von 1,2 bzw. 1,8 den jeweiligen Höchstwert der BauNVO, da der denkmalgeschützte Bestand einen entsprechend geringen Nutzungsgrad aufweist.

Die Geschossflächenzahlen entsprechen ansonsten den Höchstwerten des § 17 BauNVO.

c) Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird bestandsorientiert, bzw. im Gebiet MK 1 mit Orientierung an den Entwicklungszielen des Baukörpers für das MMZ festgesetzt.

d) Trauf- und Firsthöhen

Die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erfolgt zur baulich konkreten Maßfestlegung, im Hinblick auf die erforderliche städtebauliche Steuerung des Erscheinungsbildes der Bebauung in dem durch seinen Denkmalcharakter geprägten Planbereich.

Dabei werden die Festsetzungen in Neubauflächen überwiegend als Höchstgrenzen vorgesehen (Ausnahme: Baulücke zwischen Mansfelder Straße Nr. 60 und 66), um ausreichenden Spielraum für die architektonische Ausformung der Bebauung zu belassen. Für denkmalgeschützte Gebäude und für die vorgenannte Baulücke, die zwischen zwei Baudenkmalen liegt, werden die Höhen zwingend festgesetzt. Die zwingende Festsetzung wird bei den denkmalgeschützten Gebäuden nur zum Tragen kommen, wenn abweichend vom Denkmalschutz Abrisse und Neubauten erfolgen sollten. Sie ist für diesen Sonderfall als Steuerungsinstrument notwendig und widerspricht dem Übermaßverbot für Festsetzungen nicht. Für die vorgenannte Baulücke ist die Anpassung an den historischen Bestand für die zwingende Festsetzung ausschlaggebend. Für die bauliche Umsetzung gilt, ohne dass eine gesonderte Festsetzung von Ausnahmen notwendig ist, von Gesetzes wegen die Regelung nach § 18 Abs. 2 BauNVO, wonach geringfügige Abweichungen zugelassen werden können, ohne dass es hierfür einer Befreiung bedarf. Es verbleibt somit hinreichender Spielraum für die architektonische Gestaltung.

3.4.1.3. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien

a) Bauweise

Zur Wiederherstellung bzw. zur Erhaltung der historischen Blockstrukturen wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete WB 1 und MK 2. Hier wird entsprechend der vorhandenen Struktur die offene Bauweise festgesetzt.

b) Baugrenzen und Baulinien

Baulinien werden umlaufend um die Baudenkmale festgesetzt.

In der Mansfelder Straße wird die Baulinie zur Sicherung der historischen Bauflucht, bzw. zur Herstellung einer einheitlichen Bauflucht in der Baulücke zwischen den Häusern Nr. 60 und 66, festgesetzt.

Baulinien für Neubaumaßnahmen werden auch dort festgesetzt, wo aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Raumkanten zwingend notwendig sind, zum Beispiel als Platzwände oder zur Verdeutlichung des historischen Stadtgrundrisses.

Ansonsten werden für Neubauflächen Baugrenzen festgesetzt, die einen höheren gestalterischen Spielraum ermöglichen.

Die textlich festgesetzten Ausnahmen für Vor- und Rücksprünge untergeordneter Gebäudeteile dienen der Erhöhung des baugestalterischen Spielraums bei Neubauten.

3.1.4.4. Nebenanlagen

Die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausreichend, um hier auch grundsätzlich alle Nebengebäude im Sinne des § 2 der BauO LSA anordnen zu können. Andererseits ist die vorgesehene Bebauungsstruktur auch von solcher Dichte, dass Nebengebäude innerhalb der verbleibenden Freiflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) eine nachteilige Zusatzverdichtung bedeuten würden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können somit nur solche Nebenanlagen angeordnet werden, die keine Gebäude sind, wie beispielsweise: Wegeflächen, Pergolen, Mauern usw.. Der maximale Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche ist hierbei zu beachten.

3.1.4.5 Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist bauordnungsrechtlich vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Soweit baulich umsetzbar sollen Tiefgaragen errichtet werden.

Hochgaragen mit Parkebenen oberhalb des Erdgeschosses passen nicht in den historischen Bebauungszusammenhang und werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 ausgeschlossen. Garagen auf Erdgeschosebene würden bei übermäßiger Größe innerhalb der dichten Bebauungsstruktur, v.a. in Form von Sammelgaragen, eine Erhöhung der tatsächlichen Bebauungsdichte bewirken, die auf das Erscheinungsbild der Baugebiete negativ einwirken und dadurch den Wohnwert vermindern würde. Daher sind sie nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. in die Baukörper integriert, zulässig.

Für Stellplätze gilt aus den vorgenannten Gründen ebenfalls die Einschränkung auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Ausnahme wird für kleine, ausschließlich wohngenutzte Grundstücke zur Vermeidung übermäßiger Nutzungsbeschränkungen vorgesehen.

Auf die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen wurde bereits unter Nr. 3.1 hingewiesen. Die Stellplatzablösung ist anzuwenden, wenn die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück baulich nicht möglich ist. Die Errichtung einer Tiefgarage als Tiefgaragengeschoss unter dem Gebiet MK 1 wird angestrebt.

3.1.4.6. Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz festgesetzt. Die detaillierte Begründung hierzu erfolgt unter Nr. 3.7 .

3.1.4.7. Festsetzung von Erschließungsflächen

Die Begründung hierzu erfolgt detailliert unter Nr. 3.5 .

3.4.1.8. Örtliche Bauvorschriften

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Rechtsgrundlage ist § 90 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches. Hiermit wird die Übernahme von örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan ermöglicht. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung möglicherweise störend wären. Sie sollen dabei zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume nicht übermäßig schmälern.

a) Dachform, Dachneigung, Firstrichtungen

Die Festsetzungen der Dachformen und Firstrichtungen wurden anhand der Aufnahme der historischen Bausubstanz entwickelt und erfolgen differenziert nach dem historischen Erscheinungsbild.

Für die Dachneigungen ergeben sich aus der Bestandsaufnahme die festgesetzten Spielräume zwischen 35 und 50 Grad.

Bei Neubauvorhaben kann gestalterisch das Flachdach, zur bewussten Schaffung einer Differenz zwischen Alt- und Neubau, sinnvoll sein. Entsprechende Festsetzungen zur Dachform werden in den Neubaufächen vorgesehen.

b) Flachdach- und Fassadenbegrünung in Wohngebieten

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und der langjährigen Verbesserung des auf Grund des hohen Versiegelungsgrades und der fehlenden Vegetation problematischen Mikroklimas des Gebietes, und damit der Verbesserung der Wohnqualität in den festgesetzten Wohngebieten.

Es wird ein mindestens 3 cm starker durchwurzelbarer, effektiv von den Pflanzen zu nutzender Schichtaufbau zzgl. Drainage und notwendiger Wurzelschutzbahnen empfohlen. Es wird davon ausgegangen, dass für die Begrünung der Dächer separate Drainageschichten notwendig werden. Der nutzbare Substrataufbau stellt ein Minimum für die Pflanzen dar und belastet die Tragwerkstrukturen der Gebäude, insbesondere der Dächer, nur gering. Flach geneigte Dächer können bis zu einer Dachneigung von 10 Grad begrünt werden. Die festgesetzten Ausnahmen sollen die Gestaltungsfreiheit erhöhen und z.B. die Nutzung von Glasdächern ermöglichen. Anstatt der Dachbegrünung können in Abhängigkeit von der Größe der Dachflächen Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Die Begrünung der Fassaden dient, wie die Dachbegrünung, ebenfalls einer langjährigen Verbesserung des Mikroklimas des Plangebietes. Zudem übernimmt die Begrünung der Gebäude auch gestalterische Aufgaben.

c) Gestaltung der Stellplätze und Wege, sowie der Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzungen zur Materialwahl dienen der Verringerung des Versiegelungsgrades und korrespondieren mit dem Ziel nach § 1 BauGB, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet zu verbessern und dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen.

Die Festsetzung zu den Müllsammelstellen resultiert aus gestalterischen Beweggründen. Aus ästhetischen und hygienischen Gründen sind die Müllstandorte einzugrünen bzw. einzufrieden. Die Zugänge zu den Anlagen sind mit einem trittsicheren Belag zu versehen (Müllabfuhr). Daher scheidet wasserdurchlässige Oberflächengestaltungen aus.

Die unterirdische Anordnung von Wertstoffbehältern ist in dem angestrebten hochwertigen Gestaltungszusammenhang des Gebietes zwingend erforderlich.

d) Einfriedungen am Tuchrähmen und der Ankerstraße Nr. 15

Die Hofbebauung beiderseits des Tuchrähmens und der alten Posthalterei Ankerstraße Nr. 15 soll die städtebaulich gewünschte Offenheit im Wechsel von Gebäuden und unbebauten Hofflächen beibehalten bzw. wieder entwickeln. Zur Herausbildung von Raumkanten werden die Raumabschlüsse mit Mauern festgesetzt, die Materialwahl muss dem Denkmalcharakter des Gebietes mit einer verputzten Straßenansicht entsprechen.

e) Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur Anpassung der Neubaufassaden im Zusammenhang mit den Baudenkmalen dient der Unterstützung des Umgebungsschutzes für die Baudenkmale.

3.4.2 Grünordnungsfestsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen kommen der Durchgrünung, Gestaltung und der Reduzierung der versiegelten Flächen des Bearbeitungsgebietes zugute. Im einzelnen liegen den Festsetzungen folgende Überlegungen und Planungsabsichten zugrunde:

3.4.2.1 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Böschungsbereich des Flutgrabens ist an der vorhandenen Vegetationsfläche orientiert, die bis an den zukünftigen Straßenrand des Tuchrähmens geführt werden soll.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche am Tuchrähmen erfolgt zur Freihaltung der Pflanzfläche des hier zu erhaltenden, großen Baumes und zur gestalterischen Aufwertung des Hofraumes. Stellplätze und Zufahrten sollen hier nicht angelegt werden.

3.4.2.2 Wasserflächen

Die Festsetzung erfolgt für die bestehende Fläche des Flutgrabens.

3.4.2.3. Erhaltung von Einzelbäumen und von sonstigen Bepflanzungen

Die entsprechenden Festsetzungen werden für die erhaltenswerten Einzelbäume, den Böschungsbereich des Flutgrabens und den Hofraum der alten Posthalterei vorgenommen. Sie dienen der ökologisch notwendigen Bestandserhaltung und haben auch stadtgestalterischen Charakter, da die festgesetzten Bestände das Erscheinungsbild des Planbereiches positiv prägen.

3.4.2.4. Anpflanzung von Allee- und Straßenbäumen

Nördlich der Bebauung Mansfelder Straße Nr. 58 und östlich der Bebauung Ankerstraße Nr. 15 sind Baumpflanzungen zur Intensivierung des jetzigen Baumbestandes festgesetzt, um zur stadtgestalterischen Verbesserung des Straßenraumes sowie der Verbesserung des Stadtklimas beizutragen. Dabei ist östlich der Bebauung Ankerstraße Nr. 15 in Abstimmung mit dem Umweltamt eine Ersatzpflanzung für das Bauvorhaben südlich der Mansfelder Straße vorzunehmen. Vorrangig wird dabei auf die Wahl einer Kastanie orientiert, da diese Baumart für den Ortsbereich prägend ist. Sie dient der Unterstützung der platzartigen Situation an dieser Stelle und eignet sich für die Integration von Sitzgelegenheiten.

Der Baum ist im Sinne eines "Platzbaumes" der 1. Größenordnung zuzuordnen. Die Bäume nördlich der Bebauung Mansfelder Straße Nr. 58 sind der 2. Größenordnung zuzuordnen.

3.4.2.5. Vegetationsentwicklung am Flutgraben

Die natürliche Funktionsfähigkeit des Flutgrabens als innerstädtischem Biotopraum soll mit der Festsetzung zur Entwicklung einer Vegetationsschicht gestärkt werden.

3.4.2.6. Begrünung der Baugrundstücke

Im Gebiet MK 1 wird an der Saale eine öffentlich zugängliche Fläche vorgesehen, die als begrünter Aufenthaltsbereich von hoher Qualität dienen soll. Hier ist in Verlängerung der Straße an der Hulbe auch an eine Anlegestelle gedacht, so dass der Bereich eine gewisse Funktion für Freizeit und Erholung bekommt.

Die Hofräume sollen zur Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit des Gebietes mit Einzelbäumen besetzt werden. Die festgesetzte Größenordnung gemäß der textl. Festsetzung Nr. 6.2 ergibt im Regelfall einen zu pflanzenden Hofbaum je Grundstück.

Zur Pflanzung festgesetzt sind standortgerechte, heimische Laubgehölze. Die Pflanzware wurde so gewählt, dass mittelfristig ein zweckmäßiger Aufwuchs mit einer gewissen Größe und Grünmasse erzielbar ist.

Der besonders große Innenhof im Gebiet MK 2 und die Fläche an der Saale im Gebiet MK 1 sollen aus stadtgestalterischen Gründen eine Vegetationsfläche in der Größenordnung von mindestens 40 % erhalten.

3.5 Verkehrserschließung

Die im Geltungsbereich vorhandenen Straßen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Zusätzlich wird aus Gründen der Wiederherstellung des Stadtgrundrisses die Straße „An der Hulbe“ als Verkehrsfläche festgesetzt.

Der Tuchrähmen und die Packhofgasse sollen vom Durchgangsverkehr frei bleiben. Der Tuchrähmen wird daher als verkehrsberuhigter Bereich und die Packhofgasse als Rad- und Fußweg festgesetzt.

Die Straße „An der Hulbe“ nimmt ebenfalls keinen Durchgangsverkehr auf und wird daher als Anliegerstraße, unter Berücksichtigung der Tiefgaragenzufahrt für das MMZ festgesetzt. Wegen der räumlichen Situation ist die Festsetzung einer Wendeanlage nicht vorgesehen, Umfahrten für die Feuerwehr und ggfs. für die Stadtwirtschaft sind über das Grundstück des MMZ anzulegen.

Im Interesse der Stadtgestaltung und der Verkehrssicherheit werden Tiefgaragenzufahrten an der Hulbe und am Tuchrähmen auf bestimmte, geeignete Bereiche beschränkt.

Für die Öffentlichkeit werden im Gebiet MK 1 Gehrechte dort festgesetzt, wo eine Durchlässigkeit des Grundstückes notwendig ist.

3.6 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die stadttechnische Erschließung erfolgt überwiegend unter Verwendung der in den öffentlichen Flächen vorhandenen Leitungen. Innerhalb des Baufeldes für das MMZ müssen Leitungen der EVH im Zuge der Baumaßnahme umverlegt werden.

3.7 Immissionsschutz

Die maßgebliche Immissionsquelle für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist der Straßen- und Straßenbahnverkehr.

Dabei ist nach dem Schallimmissionsgutachten¹ von einer maximalen Belastung mit 70 dB (A) tagsüber und 62 dB (A) nachts an der östlichen Gebäudekante zum Robert- Franz- Ring auszugehen. Im größeren Teil der Baugebiete werden hingegen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) bzw. Besondere Wohngebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) geringer, mit bis zu 2 dB(A) und bis zu 5 dB(A) nachts auf den Gebäudeseiten zu den Hauptstraßen hin überschritten.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist räumlich nicht möglich.

Zur Reduzierung der Auswirkungen sind Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Es sind Maßnahmen zur Gewährleistung von zumutbaren Innenraumpegeln notwendig. Hierbei wird auf die DIN 4109 zurückgegriffen werden, die bei den prognostizierten Außenlärmpegeln ein resultierendes Schalldämm - Maß von 35 dB bzw. 40 dB für Wohnungen und 30 dB bzw. 35 dB für sonstige Aufenthaltsräume vorsieht. Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109 bei Neubauten und Umbauten vorgenommen werden muss.

In den entsprechend festgesetzten Teilgebieten ist zusätzlich zum Schutz der Nachtruhe notwendig, die Grundrisse so zu gliedern, dass die Schlafräume von den Lärmquellen abgewandt angeordnet werden und sich so zumutbare Belastungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern lassen. Es sind auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zum Schutz der Schlafräume zulässig, falls ansonsten die Anwendung der Festsetzungen zur Grundrissorientierung zu ungünstigen Lösungen, beispielsweise bei Einraumwohnungen, führen würde.

3.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil an Gesamtfläche in %
Teilgebiet MK 1	4.148	16,87
Teilgebiet MK 2	3.958	16,11
Teilgebiet WB 1	1.496	6,08
Teilgebiet WB 2	800	3,25
Teilgebiet WB 3	2.036	8,28
Teilgebiet WB 4	548	2,23
Teilgebiet WB 5	676	2,75

¹ GORITZKA, M. und SCHUNKE, H.-J., goritzka akustik Ingenieurbüro: Schallgutachten 561 / 96 Bebauungsgebiet „Halle- Spitze“, Engelsdorf, 1996

Teilgebiet WB 6	1.053	4,28
Teilgebiet WB 7	1.242	5,05
Grünflächen, öffentlich	1.266	5,15
Grünflächen, privat	258	1,05
Verkehrsfl., öff., ohne bes. Zweckb.	2.709	11,02
Verkehrsfl., öffentl., bes. Zweckb.	2.963	12,05
Wasserflächen, öffentlich	1.433	5,83
Summe	24.586	100,00

3.9 Kosten

Durch den Bebauungsplan können einzelne Bauvorhaben umgesetzt werden. Es entstehen hieraus zunächst für den Hochbau keine haushaltswirksamen Kosten, die über den reinen Aufwand der Bauleitplanung hinaus gehen. Die bereits im Vorfeld erwähnte kostenfreie Abgabe der städtischen Grundstücke, die mit dem Multimediazentrum überbaut werden ist eine Maßnahme zur Wirtschaftsförderung und für die Kostenschätzung im Rahmen der Bauleitplanung nicht relevant. Der Neubau der Straße „An der Hulbe“ und die Anlage der Grünfläche an der Saale ist bis zur Fertigstellung des MMZ erforderlich. Hierfür ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der MMZ GmbH möglich, sollte dieser nicht zustande kommen, müssen Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Für den Ausbau der Straßen und die Straßenraumbegrünung entfallen auf den Plangeltungsbereich anteilig folgende geschätzte Gesamtkosten einschl. 16 % MWSt.:

Kostenart / Bauteil	Bemerk.	Einheit	Menge	DM / ME	DM	EURO
Straßenbau, Neubau „An der Hulbe“	Bkl. IV,	qm	1040	225,00	234.000,00	119.642,30
Teilrekonstruktion Tüchrahmen, Packhofgasse	.Bkl. V	qm	1923	165,00	317.295,00	162.230,36
Leuchten, An der Hulbe	1 / 20 m	m	275	80,00	22.000,00	11.248,42
Straßenbäume, Pflanzbeete		St	10	1550,00	15.500,00	7.925,02
Zwischensumme Baukst.		--	--	--	588.795,00	301.046,10
Baunebenkosten Planung, Bauleitung extern		vH von Baukst.	20,00	--	117.759,00	60.209,22
SUMME					706.554,00	361.255,32

Die Refinanzierung der umlagefähigen Kosten soll durch Ausbaubeiträge erfolgen.

4. Planverwirklichung

4.1 Erschließungsverträge

Der Plangeltungsbereich ist verkehrlich so erschlossen, dass Erschließungsverträge zwischen der Stadt und Privateigentümern nicht erforderlich werden. Eine Ausnahme bildet der Neubau der Straße „An der Hulbe“ und der Grünfläche an der Saale, für die ein Erschließungsvertrag mit der MMZ GmbH angestrebt wird.

4.2 Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Summe keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

4.3 Kontaminierte Flächen

Die bekannten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. (Teilgebiete MK 1 und MK 2; Flur 35, Flurstücke Nr. 5 – einschl. 9, 12 und 2/10 – einschl. 2/14). Diese Flächen sind in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung zu sanieren. Entsprechende Sanierungsschwellenwerte für den Boden und / oder das Grundwasser legt das Umweltamt fest. Der Nachweis der Sanierung ist dem

Umweltamt vorzulegen. Vor einer Nutzungsänderung dieser Flächen hat der Bauherr dem Umweltamt den Nachweis der Sanierung in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung vorzulegen. Erst nach Bestätigung der durchgeführten Sanierung durch das Umweltamt darf ein Nutzungswechsel erfolgen.

Vier Wochen nach Abschluss der Arbeiten, auch bei Teilflächen, ist dem Umweltamt ein Ergebnisbericht der fachtechnischen Begleitung unaufgefordert vorzulegen. Der Bauherr hat zwölf Wochen nach Abschluss aller Arbeiten auf seiner Fläche einen lückenlosen Nachweis über die fachtechnische Begleitung der Maßnahmen zu erbringen und dem Umweltamt unaufgefordert vorzulegen.

4.4 Bodenordnung

Der Zuschnitt der Liegenschaften im Bereich zwischen der Mansfelder Straße und des Tüchrahmen ist im Laufe der Zeit durch Teilungen sehr kleinteilig geworden mit zum Teil sehr ungünstigen Grundstücksgrenzen, die mitten durch Gebäude gehen, z.B. die Hofbebauung Mansfelder Straße Nr. 59 und 60.

Um zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu erhalten werden Bodenordnungsmaßnahmen nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB vorgeschlagen.

Hiervon sind die Grundstücke der Flur 36 mit den Nummern 2/1; 2/2; 2/3; 3; 4/2; 5/2; 7/3; 8; 9/3 und 12/3 betroffen, dabei

- erhält das Flurstück Nr. 2/3 das angrenzende Flurstück Nr. 2/2 und das halbe zur Flurstück Nr. 3 gehörende Hofgebäude,
- sollen die Flurstücke Nr. 3; 4/2; 5/2; 7/3; 8; 9/3 und 12/3 zu einer funktional sinnvoll bebaubaren Einheit zusammengefasst werden. Für diese Maßnahme bestehen bereits konkrete Investorenabsichten.

Es ist außerdem sinnvoll, zur städtebaulich gewünschten Überbauung des bestehenden Parkplatzes im Teilbereich MK 1 (An der Hulbe) mit dem Multimediazentrum die Flurstücke der Flur 35, Nr. 2/3; 2/7; 5; 6; 7; 8; 9; 12 und 13 neu zu ordnen.

Die Flurstücke befinden sich sämtlich in städtischem Besitz, sodass eine Abwägung mit privaten Interessen entfällt.

Eventuell erforderlich werdende Bodenordnungsmaßnahmen werden nach den Vorschriften der §§ 45 ff. BauGB geregelt, soweit eine freiwillige Bodenordnung nicht durchführbar ist.