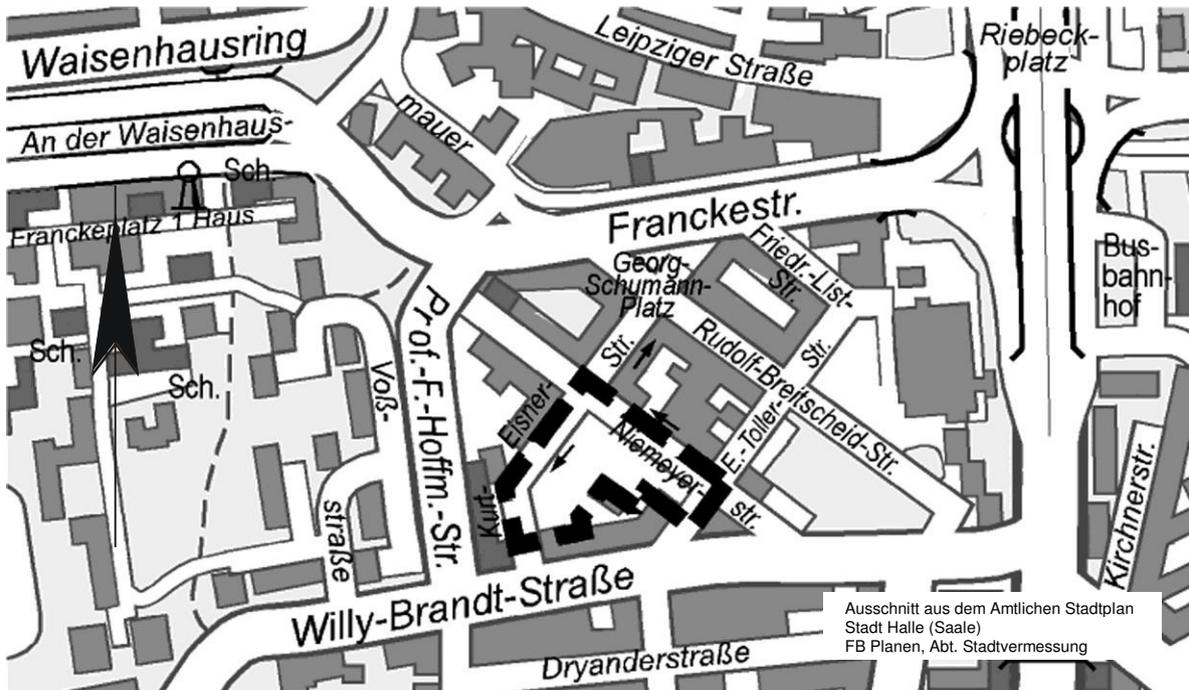


# STADT HALLE (SAALE)

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 161



### Wohnquartier Niemeyerstraße

### Begründung zur Satzung

11. Dezember 2013

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN</b>	<b>4</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	4
3.2	Sonstige Planungen / Gutachten	5
3.3	Planungsrechtliche Situation	6
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>9</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	9
4.2	Natur und Landschaft / Umwelt	9
4.3	Baubestand / vormalige Nutzungen	11
4.3.1	Aktuelle Nutzung	11
4.3.2	Bauform / Gebäudeform	12
4.3.3	Gebäudehöhen / Geschossigkeit	13
4.3.4	Gestaltelemente	13
4.3.5	Zusammenfassung	14
4.4	Verkehrliche Erschließung	14
4.4.1	Individualverkehr	14
4.4.2	Fußwege / Radwege	15
4.4.3	Ruhender Verkehr	15
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	16
4.5	Stadttechnische Erschließung	16
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>17</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	17
5.2	Grünkonzept	18

5.3	Verkehrskonzept	19
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	20
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	20
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	21
6.1.3	Bauweise	24
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	24
6.1.5	Grünordnerische Maßnahmen	27
6.2	Verkehrerschließung	28
6.2.1	Individualverkehr	28
6.2.2	Fußgänger und Radverkehr	29
6.2.3	Ruhender Verkehr	29
6.3	Immissionsschutz	30
6.4	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	35
6.4.1	Baugrund	35
6.4.2	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	36
6.4.3	Sonstige Hinweise	37
<b>7</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG</b>	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>39</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	39
9.2	Durchführungsvertrag	39
<b>10</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>40</b>

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die desolante Bausubstanz in dem, mit der vorliegenden Planung betrachteten, gründerzeitlichen Quartier „Niemeyerstraße“ in der südlichen Innenstadt von Halle (Saale) wurde in den letzten Jahren abgerissen.

Die Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG (im folgenden HWF) beabsichtigt mit der Neubebauung der in ihrem Eigentum befindlichen Fläche ihr wohnungswirtschaftliches Portfolio zu erweitern.

Da sich das geplante Vorhaben nicht allein nach § 34 BauGB beurteilen lässt, wird zur städtebaulichen Ordnung die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Zudem werden aufgrund der Lage in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet besondere Anforderungen an die Neugestaltung gestellt.

Das aus einem im Jahr 2011 durchgeführten Gutachterverfahren hervorgegangene städtebaulich-architektonische Konzept umfasst die Errichtung von 114 Wohnungen in gestaffelter Blockrandbebauung. Zur Umsetzung dieses Entwurfs soll Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP) Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ befindet sich im sogenannten „Königsviertel“ südöstlich der Altstadt von Halle (Saale).

Es umfasst den nördlichen, brach gefallenen Teil des Quartiers zwischen Niemeyerstraße, Kurt-Eisner-Straße, Ernst-Toller-Straße und Willy-Brandt-Straße (ehem. Philipp-Müller-Straße) und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Bestandteil des Plangebietes sind die Flurstücke 2218/101, 4643, 4331, 4330, 4329, 100/56, 4647, 4646, 4645 sowie 4642 der Flur 2 der Gemarkung Halle.

Einbezogen werden ebenfalls bis zu ihrer Mitte die angrenzenden öffentlichen Straßenräume der Niemeyerstraße, der Kurt-Eisner-Straße sowie der Ernst-Toller-Straße (anteilig Flurstücke 4654, 4653 und 4651 der Flur 2 der Gemarkung Halle).

Damit wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Nordosten	durch die Straßenmitte der Niemeyerstraße (innerhalb des Flurstücks 4654)
im Südosten	durch die Straßenmitte der Ernst-Toller-Straße (innerhalb des Flurstücks 4651) bis zur geradlinigen Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks 4642
im Süden	durch die nördliche Grenze der Flurstücke 101/12, 101/8, 101/5, 101/1 und 101/2 (Bebauung Ernst-Toller-Straße, Willy-Brandt-Straße)
im Westen	durch die westliche Grenze des Flurstücks 4653 (Kurt-Eisner-Straße), beginnend in geradliniger Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 2218/101
im Nordwesten	durch die Straßenmitte der Kurt-Eisner-Straße (innerhalb des Flurstücks 4653)

Innerhalb der Straßen liegt die Grenze damit überwiegend nicht auf Flurstücksgrenzen. Sie wird frei geführt und durch die im Plan eingetragenen Sollpunkte 1 bis 5 mit zugehörigen Koordinaten gebildet.

Der räumliche Geltungsbereich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnquartier Niemeyerstraße“ ist identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die anteilige Einbeziehung der Straßenräume ergibt sich aus erforderlichen Anpassungen im Übergangsbereich zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Gebäudevorflächen.

### 3 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### **Landes- und Regionalplanung**

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen und zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft [1].

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

*„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“*

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Zentrale Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u.a. als Wohnstandorte zu entwickeln. (Z 28)

Da die vorliegende Planung nicht raumbedeutsam ist, ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion neu aufgestellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt. [2]

In ihm finden sich folgende für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Dementsprechend erfolgt die Revitalisierung einer brach gefallenen Fläche im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Regionalplanerische Belange werden von dem vorliegenden Plan nicht betroffen.

### **Flächennutzungsplan**

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Halle sieht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan [3] für die Flächen südwestlich der Niemeyerstraße, zu der das Plangebiet gehört, die Entwicklung von Wohnbaufläche vor, nordöstlich schließt sich eine gemischte Baufläche an.

Die Willy-Brandt-Straße (ehem. Philipp-Müller-Straße) im Süden ist als sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Weiterhin befinden sich im Umfeld im Norden die Franckestraße (B 80) sowie im Osten die Merseburger Straße (B 91).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt.

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist der Landschaftsplan, der für die Stadt Halle aus dem Jahr 1994 vorliegt und in seinen wesentlichen Teilen in den Flächennutzungsplan eingeflossen ist.

## **3.2 Sonstige Planungen / Gutachten**

### **Städtebauliches Leitbild, Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des 2002 in Kraft getretenen förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“ nach § 142 BauGB. Sanierungsziel ist der Strukturerehalt, brach gefallene Flächen sind neu zu ordnen [4].

Für die Stadt Halle wurde ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept** erarbeitet, dessen Bestandteil ein Konzept für das Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt (ISEK) ist [5 und 6]. Das Stadtumbaukonzept stellt eine Fortschreibung der Sanierungsziele dar.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt darüber hinaus eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung können daraus die Stärkung als Wohnstandort in seinen gründerzeitlichen Strukturen, die Etablierung moderner innerstädtischer Wohnformen sowie die Nachnutzung von Potenzialflächen als relevante Leitziele hergeleitet werden.

Weiter wird ausgeführt, dass eine wesentliche Stärke der gründerzeitlichen Blockrandbebauung darin besteht, dass sie Einzelfälle, wie Perforierung des Blockrandes, Verschiebungen der Baulinien oder moderne architektonische Ansätze bei Neubauten städtebaulich verträgt. Wichtig ist nicht das stringente Festhalten an den Blockstrukturen sondern ein Grundpotenzial an positiven Auswirkungen auf das Wohnumfeld. Eine weitere Verdichtung dagegen ist zu vermeiden. Hinterhöfe sollen zur Schaffung wohnungsbezogener Freiräume entkernt werden.

Hinsichtlich der angestrebten Nutzung weicht das Vorhaben von den kleinräumigen Zielen des ISEK insofern ab, als eine Stärkung der Wohnfunktion analog der historischen Bestandssituation erfolgt, während das Konzept ein Büro/Dienstleistungsviertel mit Aufenthaltsqualität sowie temporäres Wohnen präferiert. Jedoch haben sich die Rahmenbedingungen in der Südlichen Innenstadt zwischenzeitlich verbessert. Die Wohnungsnachfrage ist deutlich höher, als im ISEK angenommen und der Anstieg der Einwohnerzahlen liegt über den Erwartungen. Dies begründet eine Stärkung der Wohnfunktion in ausreichendem Umfang. Über das Vorhaben findet im Quartier Niemeyerstraße eine Konzentration der Wohnnutzung statt, um auf anderen Flächen gezielter auch Büro-/Dienstleistungsnutzungen ansiedeln zu können.

### **Vorhabenplanung**

Zum Vorhaben liegt eine Planung von der Architektengemeinschaft Brambach und Dressler Architekten BDA vor, die im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens als Gewinner prämiert wurde. Das Gutachterverfahren wurde durch den Vorhabenträger in Kooperation mit betroffenen Fachbereichen der Stadtverwaltung Halle im Zeitraum 2011/2012 durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, ein unter städtebaulichen, architektonischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten passfähiges Wohnungsbaukonzept für die Revitalisierung der innerstädtischen Brachfläche des Quartiers „Niemeyerstraße“ zu finden. Zur Bewertung eingereicht wurden 5 Arbeiten. Die Jury bestand aus Vertretern des Vorhabenträgers, der Stadtverwaltung und des Gestaltungsbeirates der Stadt Halle.

Das aus dem Gutachterverfahren hervorgegangene Konzept wurde anschließend präzisiert bzw. fortgeschrieben. Dem vBP wurde die Entwurfsplanung mit Stand vom Juni 2013 zu Grunde gelegt. Diese sieht eine geschlossene Bebauung mit insgesamt 114 Wohnungen, einer Begegnungsstätte für Mieter sowie PKW-Stellplätzen in einer Tiefgarage vor. Der entstehende Innenhof wird als begrünte Freifläche gestaltet.

Für das Plangebiet liegt ein **Baugrundgutachten** des Baugrundbüros Klein vom Oktober 2012 vor. [7]

Begleitend zu Bebauungsplan und Hochbauplanung wurde ein **Schallgutachten** durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer aus Halle erarbeitet [8].

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die Altbebauung des Quartiers „Niemeyerstraße“ wurde im nördlichen Teil vollständig zurückgebaut. Aus dem im Umfeld vorhandenen Bebauungszusammenhang lässt sich für die Neubebauung eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Situation herleiten. Dennoch besteht aus folgenden Gründen das Erfordernis, für das Vorhaben der HWF nach § 30 BauGB Planungsrecht zu schaffen: Der vorgeschlagene Entwurf weist hinsichtlich seines Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche von der Eigenart der näheren Umgebung ab. Um daraus sich ergebende städtebauliche Konflikte hinreichend planerisch begegnen zu können, ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Stadtverwaltung Halle liegt mit Schreiben vom 14. Mai 2012 ein Antrag der HWF als Vorhabenträger über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage des

Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und der HWF geschlossen, der neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zum vBP Nr. 161 wirksam sein wird.

Der Bebauungsplan Nr. 161 wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt (*siehe dazu Pkt. 3.1*).

Das Plangebiet liegt innerhalb des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Nr. 2 „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“. Relevantes Leitziel für das Quartier ist die Stärkung als Wohnstandort innerhalb der gründerzeitlichen Strukturen.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele. Seine Aufstellung ist deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Konkretisierung der städtebaulichen Sanierungsziele für diesen Bereich. Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Sanierungsziele der Sanierungssatzung Nr. 2 fortgeschrieben.

Die Planung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs mit einer Grundfläche von weniger als 70.000 m<sup>2</sup>.

Da die künftige Fläche, die im Plangebiet von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, zudem unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, ist nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Weitere Bebauungspläne die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und ggf. auf die Fläche mit anzurechnen sind, gibt es nicht.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt von Halle und der noch in jüngster Vergangenheit vorhandenen hochgradigen Überbauung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Es sind keine natürlichen Ausstattungselemente mehr vorhanden.

Mit Ausnahme des Schutzgutes "Mensch" werden keine Schutzgüter von der Planung betroffen.

Unter § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass im beschleunigten Verfahren u.a. der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll.

Weiterhin wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21. November 2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 161 „Wohnquartier Niemeyerstraße“ beschlossen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 19. Dezember 2012 wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der vBP im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Mit Schreiben vom 14. März 2013 erfolgte eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Vorentwurf mit Stand vom 7. März 2013 zugesandt. Die in den abgegebenen Stellungnahmen enthaltenen Hinweise wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingearbeitet.

In seiner Sitzung am 25. September 2013 hat der Stadtrat den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 161 in der Fassung vom 08. August 2013 bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02. Oktober 2013.

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 14. Oktober bis 15. November 2013 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Auf die Führung im beschleunigten Verfahren wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Mit Schreiben vom 27. September 2013 erfolgte mit dem Entwurf die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Zum Entwurf wurden weder von der Öffentlichkeit noch von den Behörden abwägungsrelevante Hinweise gegeben. Mit der Satzungsfassung wurde lediglich der Verfahrensstand fortgeschrieben.

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 161 ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, bei dessen Aufstellung die Nachbargemeinden beteiligt wurden. Die im FNP ausgewiesene Wohnnutzung wird mit der verbindlichen Planung lediglich präzisiert.

Da von dem Vorhaben keinerlei Auswirkungen - weder gewichtiger, noch geringfügiger Art - für die Nachbargemeinden zu erwarten sind, kann von einer nochmaligen Abstimmung abgesehen werden.

## 4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhaben umfasst zunächst die Flurstücke 2218/101, 4643, 4331, 4330, 4329, 100/56, 4647, 4646, 4645 sowie 4642 der Flur 2 der Gemarkung Halle (Saale).

Der Verfügungsstand des Vorhabenträgers über die zu bebauenden Grundstücke betrifft die Flurstücke 2218/101, 4643, 4331, 4330, 4329, 100/56, 4647, 4646 und 4645. Das Flurstück 4642 befindet sich in Privateigentum. Der Kaufvertrag zum Erwerb dieses Grundstücks durch den Vorhabenträger Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG liegt vor.

Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass sich die vg. Flächen innerhalb des Plangebietes im Besitz eines Eigentümers, des Vorhabenträgers, befinden werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind damit gegeben. Der Vorhabenträger hat die privatrechtliche Verfügungsbefugnis über die Grundstücke.

Einbezogen werden ebenfalls bis zu ihrer Mitte die angrenzenden öffentlichen Straßenräume der Niemeyerstraße (Flurstück 4654), der Kurt-Eisner-Straße (Flurstück 4653) sowie der Ernst-Toller-Straße (Flurstück 4651), alle ebenfalls in der Flur 2 der Gemarkung Halle gelegen.

Diese Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum und können daher zur Abrundung mit in das Plangebiet aufgenommen werden.

### 4.2 Natur und Landschaft / Umwelt

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [10] liegt Halle im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Das unebene bis flach wellige Gelände fällt nach Norden ab. Die Oberkante liegt im Bestand zwischen ca. 109,3 m ü. NHN in Höhe der angrenzenden Bebauung und 107,5 m ü. NHN an der Kreuzung Kurt-Eisner-Straße/Niemeyerstraße.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in der Innenstadt seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen.

Die im Plangebiet derzeit unbebauten Flächen waren überwiegend mit Gebäuden bestanden oder als Hofflächen befestigt. Ehemals vorhandene, unterkellerte Bestandsgebäude wurden rückgebaut und die Hohlräume mit Abbruchmaterial verfüllt. Das Gelände wurde mit Betonrecyclingmaterial befestigt und wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt.

Demzufolge ist von dem Vorhaben kein natürlich gewachsener Boden betroffen. Die Bodenfunktionen wie Ertrags- und Biotopbildung aber auch die Austauschprozesse, wie Versickerung, Verdunstung bzw. Grundwasserneubildung sind durch die bisherige hochgradige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung bereits im Bestand stark gestört bzw. unterbrochen.

Das Baugrundgutachten [7] benennt für das Plangebiet unter einer bis zu 2 m mächtigen Schicht aus Auffüllungen Geschiebemergel mit lokalen Sandlinsen und wechselndem Schichtwasser (*siehe auch 6.4.1*). Das Grundwasser steht bei ca. 20 m unter Gelände an. Oberirdische Gewässer sind auch im Umfeld nicht vorhanden.

Das Stadtviertel weist nur vereinzelt Bestandsgrün auf. Entlang der Rudolf-Breitscheid- und der Willy-Brandt-Straße gibt es partiell Straßenbäume ebenso entlang der Fußwegeverbindung Kurt-Eisner-Straße zur Stellplatzanlage in der Prof.-Friedrich-Hoffmann-Straße. Die Abbruchflächen des ehem. Fernsehgerätewerkes wurden 2008 temporär begrünt. Im Plangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 4643 und 2218/101 schützenswerter Baumbestand, der der Baumschutzsatzung der Stadt Halle [11] unterliegt. Auf den übrigen Flächen gibt es aufgrund der Nutzung als Parkplatz keinen Bewuchs.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt keinerlei Bedeutung. Es ist weder von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Tier- und Pflanzenarten auszugehen noch liegen Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor. Zusammenfassend lässt sich der Standort hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung einstufen.

Klimatisch ist der Raum um Halle dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht. Dabei sind mehrere baustrukturell bedingte Wärmeinseln zu verzeichnen, zu denen auch das Plangebiet gehört.

Das Landschaftsbild der Innenstadt wird durch eine hohe Dichte und Geschlossenheit der Baumassen bestimmt. Straßen und Plätze sind versiegelt und nahezu vegetationslos. Eine naturbezogene Erholungsfunktion weist das Plangebiet nicht auf.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Saale als Bestandteil des FFH 0141 LSA Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle sowie des SPA 0021 LSA Saale-Elster-Aue südlich Halle beträgt über 800 m. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung ebenfalls nicht betroffen, auch keine Kultur- oder Sachgüter.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist unter dem Schutzgut „Mensch“ im vorliegenden Falle die Wohn- und Wohnumfeldsituation zu betrachten. Die Wohnsituation im Viertel ist von einer deutlichen Vorbelastung gekennzeichnet. Dies betrifft neben erhöhten Lärmbelastungen durch das umgebende Verkehrsaufkommen auch das derzeit u. a. durch Brachflächen und deren Nachnutzung als großflächigem Parkplatz beeinträchtigte Wohnumfeld.

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass diese einer starken Vorbelastung unterliegen.

### 4.3 Baubestand / vormalige Nutzungen

Das sogenannte „Königsviertel“ zählt zur ersten großen Stadterweiterung außerhalb des mittelalterlichen Stadtrings von Halle.

Die Königsstraße (heutige Rudolf-Breitscheid-Straße) entstand 1853 zur Erschließung der für die Bebauung freigegebenen „Lehmbreite“ und stellte eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Stadt und dem Thüringer Bahnhof (1844) her.

Die erste Bebauung im Quartier geht auf das Jahr 1864 zurück, als die parallel zur Rudolf-Breitscheid-Straße verlaufende Niemeyerstraße ihren Namen erhielt und fortan mit zumeist 3 – 4 stöckigen Mietshäusern bebaut wurde.

Bis Ende der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts diente das Quartier Niemeyerstraße vornehmlich dem Wohnen. Einzelne Läden und kleingewerbliche Strukturen in den Hinterhöfen ergänzten darüber hinaus die Wohnnutzung. Aufgrund ausbleibender Sanierung verschlechterten sich die Wohnverhältnisse und das Quartier war von steigenden Leerstandszahlen geprägt.

Ab Anfang des Jahres 2000 kaufte der vorherige Grundstückseigentümer die Immobilien sukzessive auf und ließ im Folgenden die Gebäude flächendeckend abbrechen. [9]

#### 4.3.1 Aktuelle Nutzung

Auch heute noch ist das sogenannte „Königsviertel“ als Bestandteil der gründerzeitlichen Stadterweiterung durch eine Nutzungsmischung geprägt.

Neben dem Wohnen sind vor allem Dienstleistungseinrichtungen angesiedelt, während das produzierende Gewerbe in den letzten Jahren weitgehend aufgegeben und die Betriebe zurückgebaut wurden, so ein Betriebsteil des Fernsehgerätewerkes Stassfurt im Osten oder im Plangebiet selbst die vor 1990 zuletzt als Fräseerei genutzten Werkstatträume in der Kurt-Eisner-Straße 10.

In den benachbarten Quartieren befinden sich verschiedene medizinische Einrichtungen, so im Westen die Universitätsklinik und Poliklinik für Nuklearmedizin (ugs. Strahlenklinik). Im Nordosten sind in der Niemeyerstraße 22 bis 24 unterschiedliche Ärzte ansässig, so auch eine radiologische Gemeinschaftspraxis, eine Apotheke sowie Betreutes Wohnen in der Kurt-Eisner-Straße 16.

Zu den Dienstleistern von gesamtstädtischer Bedeutung gehören auch das Hotel Maritim mit Konferenzsaal im Osten und der Komplex der Signal Iduna im Nordwesten des Viertels.

Als soziale Einrichtung für die Bewohner ist die KITA „Kinderinsel“ in der Friedrich-List-Straße 20 zu nennen. Weitere Wohnfolgeeinrichtungen befinden sich im Umfeld.

Einzelhandel spielt im Gebiet selbst nur eine untergeordnete Rolle, neben dem fußläufig erreichbaren Stadtzentrum von Halle grenzen weitere Einzelhandelseinrichtungen an das Gebiet an (KOMM-Center, E-Center Merseburger Straße).

Das Quartier Niemeyerstraße ist angrenzend an das Plangebiet mit jüngeren Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut (Willy-Brandt-Straße 44 – 47 bzw. Ernst-Toller-Straße 14 und 15), die neben Gastronomie verschiedene Dienstleistungseinrichtungen beherbergen und im Übrigen für Wohnzwecke genutzt werden.

Im Quartierinnenbereich befindet sich eine 2-geschossige Parkpalette zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für diese Gebäude. Die übrigen Freiflächen sind weitgehend befestigt und werden ebenfalls als PKW-Stellplätze genutzt.

Nach Abbruch der desolaten Bausubstanz dienten die Grundstücke im Plangebiet temporär als Pkw-Stellplatzanlage. Die Fläche ist eingezäunt.

Aus den angrenzenden Nutzungen lässt sich aktuell eine vom Wohnen dominierte Mischnutzung mit medizinischen und sozialen Einrichtungen, Freien Berufen sowie sonstigem nicht störendem Gewerbe herleiten.

Als Wohnstandort ist das Gebiet besonders durch seine zentrale Lage (unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt), gute Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen und Anbindung an das Verkehrsnetz geeignet.

#### **4.3.2 Bauform / Gebäudeform**

Das sogenannte „Königsviertel“ wirkt städtebaulich relativ homogen, da Neubebauungen und Ergänzungen jeweils auf dem historischen Grundriss erfolgten.

Aus den orthogonalen Straßen innerhalb des Viertels und dem angrenzend spitz zulaufenden Straßennetz ergeben sich im Randbereich teils dreieckige Quartiersstrukturen bzw. eine verschwenkte Straßenführung, wie in der Kurt-Eisner-Straße vor ihrer Einmündung in die Willy-Brandt-Straße.

Die einzelnen Gebäude können unterschiedlichen Bauepochen zugeordnet werden. Neben der Entstehungszeit (ab 1850) und der nachfolgenden Gründerzeit mit Blockrandbebauung, aus der die nunmehr geplante Blockrandschließung insbesondere abgeleitet ist, sind die 30er, 50er, 70er und 90er Jahre des 20. Jahrhunderts vertreten.

Verschiedene Neubauvorhaben aus den 1990er Jahren ergänzen als Lückenbebauung die historische Substanz (Niemeyerstraße 22, 23, Kurt-Eisner-Straße 7, 16) bzw. komplettieren die Blockrandbebauung auch großflächig (IDUNA-Komplex). [9]

Darüber hinaus weist das sogenannte „Königsviertel“ aktuell 2 Brachflächen auf. Eine davon ist das „Wohnquartier Niemeyerstraße“, für das nun Bau- und Planungsrecht geschaffen werden soll, die andere das Quartier des ehem. Fernsehgerätewerkes Stassfurt. Nach Beräumung wurde letzteres temporär begrünt und steht zur Nachnutzung mit Ausrichtung Wohnen/gemischte Nutzung zur Verfügung.

Das westlich angrenzende, zwischen Kurt-Eisner-Straße und Prof.-Friedrich-Hoffmann-Straße gelegene Gebäude der Nuklearmedizin wurde im Jahr 1939 als Sitz des städtischen Finanzamtes errichtet. Sein Zugang liegt zur Prof.-Friedrich-Hoffmann-Straße, die zum Plangebiet gerichtete Hofseite wird in der Flucht anteilig durch Garagen geschlossen.

Der gegenwärtig bebaute südliche Teil des Quartiers Niemeyerstraße weist zwischen dem Eckgebäude Kurt-Eisner-Straße/Willy-Brandt-Straße und der Bebauung an der Ernst-Toller-Straße eine geschlossene Blockrandbebauung auf, die beidseitig auf der Grundstücksgrenze mit einer Brandwand endet.

Die Gebäude bilden zur Willy-Brandt-Straße bzw. zur Ernst-Toller-Straße eine einheitliche Bauflucht. Sie wurden ohne seitlichen Grenzabstand und unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet. Es sind aber auch Rücksprünge und Auskragungen in den oberen Geschossen zu verzeichnen.

Die ursprüngliche Bebauung des Plangebietes befand sich ebenfalls auf der vorderen Grundstücksgrenze. Sie war nicht durchgängig geschlossen sondern wies einzelne Lücken, so für Hofzufahrten, auf. Der Quartierinnenbereich war hochgradig überbaut.

Damit lässt sich für das Quartier Niemeyerstraße eine geschlossene Bauweise auf der vorderen Grundstücksgrenze als typische Bebauungsform herleiten.

Im Umfeld sind nahezu alle Dachformen anzutreffen: steil geneigte, ausgebaute Dächer und Flachdächer überwiegen. Die Trauflinie bzw. Oberkante der Bebauung zur Straße weist heute nur geringe Höhenunterschiede auf, durch Erker und Zwerchhäuser ergeben sich jedoch weitere Versätze.

### 4.3.3 Gebäudehöhen / Geschossigkeit

Die aus der Entstehungszeit (ab 1850) des Viertels erhaltenen Gebäude sind 2- bis 3-geschossig, bei denen der nachfolgenden Gründerzeit überwiegt 4-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und großen Geschosshöhen. Die jüngere Bebauung verfügt bei geringeren Geschosshöhen überwiegend über 5 Vollgeschosse.

Das sogenannte „Königsviertel“ ist an den umgebenden Hauptstraßen von 8- bis 11-geschossigen Bauten flankiert (Voßstraße, Franckestraße, Merseburger Straße).

Das Viertel wird heute insgesamt von vier- bis fünfgeschossiger Bebauung dominiert, meist mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Die Eckgebäude sind jeweils hervorgehoben. Das zweigeschossige Nebengebäude (zur Niemeyerstraße 7) unmittelbar gegenüber dem Plangebiet stellt eine Ausnahme dar.

Teils gleichen die verschiedenen Geschosshöhen Unterschiede in der Geschossigkeit aus, so dass im Traufbereich ein einheitliches Bild entsteht.

Die Bebauung an der Ecke Kurt-Eisner-Straße/Niemeyerstraße, dem Zugang zum Quartier von der Altstadt kommend, kann wie folgt beschrieben werden:

Die Höhe der erschließenden Straßen liegt in diesem Bereich bei ca. 107,70 m ü. NHN. Das Gebäude Kurt-Eisner-Straße 16 verfügt über sechs Geschosse mit Flachdach und einer Oberkante von 127,5 m ü. NHN bzw. ca. 20 m über der OK der Straße. Das Eckgebäude des IDUNA-Komplexes, Niemeyerstraße 5, hat fünf Geschosse und erreicht am raumwirksamen Dachüberstand über dem vierten Geschoss 121 m ü. NHN, am First 125 m ü. NHN. Das Gebäude Kurt-Eisner-Straße 7 mit fünf Geschossen weist eine Traufhöhe von 123 m und eine Firsthöhe von 126,5 m ü. NHN auf. Die Trauflinie wird jedoch durch Giebel mehrfach unterbrochen.

Die zur Willy-Brandt-Straße ausgerichtete Bebauung im Quartier „Niemeyerstraße“ hat 5 bzw. 6 Vollgeschosse, eine einheitliche Oberkante aber keine durchgehende Firstlinie.

Anschlusspunkte für die Neubebauung im Bestand sind: in der Kurt-Eisner-Straße eine TH von 122,25 m und FH 128,15 m ü. NHN, in der Ernst-Toller-Straße TH 124,82 m und FH 128,54 m ü. NHN straßenseitig sowie TH 123,14 m und FH 126,97 m ü. NHN hofseitig.

### 4.3.4 Gestaltelemente

Im sogenannten „Königsviertel“ sind verschiedene, für ihre Zeit typische, Gestaltungselemente anzutreffen.

Die Fassaden werden zum Teil durch kleinere Vor- und Rücksprünge sowie Erker belebt. Neuere Bebauung weist z.T. auch Balkone bzw. kleine Austritte auf. Es sind jedoch auch

einfache, dem modernen Bauen verbundene, Lochfassaden anzutreffen. Eine geschossweise Gliederung durch Gesimse stellt die Ausnahme dar, jedoch ist die Trauflinie meist hervorgehoben.

Die Erdgeschosszonen sind, der Nutzung entsprechend, auch gestalterisch abgesetzt. Große Öffnungsflächen bzw. in den öffentlichen Straßenraum hinein ragende Treppen, Eingangsüberdachungen, bzw. Werbeträger stellen eine Ausnahme dar.

Die übereinander liegenden Fenster in stehendem Format sind zum Teil noch mehrfach unterteilt und durch Faschen eingefasst.

Horizontale Fensterbänder finden sich nur an dem Eckgebäude Kurt-Eisner-Straße 16 /Niemeyerstraße 22.

Die Bebauung in der Niemeyerstraße 7 lässt durch die Fassadengliederung (Fensterformate) noch ihren gewerblichen Ursprung erkennen.

Als Material dominieren Putzflächen, aber auch Klinkermauerwerk ist im Umfeld anzutreffen.

Auch die Dächer sind durch Gauben, Zwerchhäuser und zum Teil auch Einschnitte unterschiedlich strukturiert. Das Gebäude der Klinik für Nuklearmedizin verfügt über eine große geschlossene Dachfläche.

#### **4.3.5 Zusammenfassung**

Als typische Bebauung innerhalb des Viertels lässt sich somit eine geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern herleiten, im Schnitt mit fünf Vollgeschossen. Dachformen und Gestaltelemente variieren; typisch sind Lochfassaden.

### **4.4 Verkehrliche Erschließung**

#### **4.4.1 Individualverkehr**

Das sogenannte „Königsviertel“ verfügt durch die angrenzenden Bundesstraßen 80 (Franckestraße), 6 und 91 (Merseburger Straße) über einen sehr guten direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kurt-Eisner-Straße, die Niemeyerstraße sowie die Ernst-Toller-Straße, die jeweils bis zu ihrer Mitte im Plangebiet liegen.

Die Ernst-Toller-Straße ist im Zweirichtungsverkehr befahrbar und bildet die Hauptzu- und abfahrt zum Wohngebiet. Der Verkehr wird durch eine Ampel zu- oder abgeleitet. Grundstückszufahrten sollten deswegen so angelegt werden, dass die Leistungsfähigkeit der Straße nicht beeinflusst wird.

Das Teilstück Niemeyerstraße, zwischen Ernst-Toller-Straße und Kurt-Eisner-Straße ist nur im Einrichtungsverkehr in der Richtung Ost - West befahrbar. An beiden Fahrbahnseiten darf geparkt werden. Per kürzlich erlassener verkehrsbehördlicher Anordnung wird die rechte Fahrbahnseite zum Parken für Bewohner reserviert; die linke Fahrbahnseite wird wegen des hohen Bedarfs am Ärztehaus mit zusätzlichen Kurzzeitparkflächen mit Parkscheinautomat bewirtschaftet.

Die Kurt-Eisner-Straße darf aus Richtung Willy-Brandt-Straße nur bis zur Grundstückszufahrt des vorhandenen Wohnkomplexes Willy-Brandt-Straße 44 - 47 bzw. den

gegenüberliegenden Garagen befahren werden, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Danach ist die Weiterfahrt durch ein „Verbot der Einfahrt“ (VZ 267) untersagt. Eine Änderung der Beschilderung ist nicht vorgesehen. Das Parken ist im breiteren Abschnitt der Kurt-Eisner-Straße auf beiden Fahrbahnseiten uneingeschränkt möglich. Die Fahrbahnbreite im südlichen Abschnitt beträgt nur 4,50 m.

Das Flurstück 4194/103 im südwestlichen Abschnitt der Kurt-Eisner-Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Halle und ist ebenfalls als Verkehrsfläche gewidmet aber nicht ausgebaut. Über das Flurstück verlaufen Zufahrten.

Der Kurvenradius der Fahrbahn und des begleitenden Gehweges ist zwischen Niemeyerstraße und Ernst-Toller-Straße im Bestand so ausgebildet, dass er anteilig innerhalb des privaten Flurstücks verläuft. Die Beräumung des Grundstücks Nr. 15 (Flurstück 4645) mit anschließender Kurvenaufweitung im Kreuzungsbereich erfolgte bereits 1973, womit nach damaligem Recht eine öffentliche Verkehrsfläche entstand, die bis heute erhalten geblieben ist. Nach Aussage der unteren Verkehrsbehörde besteht für die Ausbildung dieser Schleppkurve kein Erfordernis mehr.

Das Gebiet ist verkehrsrechtlich als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Die für die Niemeyerstraße und die Kurt-Eisner-Straße (nördlicher Abschnitt) bestehenden Einbahnstraßenregelungen erfolgten aufgrund der Verkehrsbedeutung von Ernst-Toller-Straße/Rudolf-Breitscheid-Straße zur Vermeidung von Schleichverkehr.

Die Fahrbahn der Ernst-Toller-Straße wurde 2010 im Dünnschichtverfahren saniert. In der Niemeyerstraße und der Kurt-Eisner-Straße sind dagegen noch die originalen Oberflächen vorhanden. Ein grundhafter Ausbau der Straßenzüge ist mittelfristig nicht geplant.

#### **4.4.2 Fußwege / Radwege**

Die fußläufige Anbindung im Viertel ist überwiegend durch beidseits vorhandene Gehweganlagen sichergestellt. Diese bewirken durch die weitgehende Trennung vom Fahrverkehr eine hohe Verkehrssicherheit für die Anwohner.

Innerhalb des Plangebietes werden die begrenzenden Straßen von Gehwegen begleitet. Eine Ausnahme stellt die Westseite der Kurt-Eisner-Straße vor ihrer Einmündung in die Willy-Brandt-Straße dar. Hier befindet sich auf der Rückseite der Klinik/Garagen nur ein unbefestigter Randstreifen. Zu den Sammelstellplätzen nördlich der Klinik verläuft eine direkte Verbindung für Fußgänger. Der Gehweg in der südlichen Kurt-Eisner-Straße (Ostseite) liegt im Bestand mit einer Breite von ca. 2,0 m unter der Regelbreite von 2,5 m.

Gesonderte Radwege sind im Quartier nicht vorhanden. Im sogenannten „Königsviertel“ wird der Radverkehr auf den Straßen mitgeführt. Ausgewiesene Fahrradwege gibt es entlang der umgebenden übergeordneten Straßen.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Innerhalb der dicht bebauten gründerzeitlichen Quartiere der südlichen Innenstadt ist allgemein ein Defizit an Parkplätzen zu verzeichnen.

Öffentliche Stellplätze stehen in den umliegenden Wohnstraßen straßenbegleitend (*siehe auch unter 4.4.1*) sowie als Sammelstellplatzanlagen an der Prof.-Friedrich-Hoffmann-Straße, dem Georg-Schumann-Platz und hinter dem Hotel Maritim zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es private Sammelstellplatzanlagen an der Ernst-Toller-Straße auf den Flächen des ehem. Fernsehgerätewerkes Stassfurt.

Das Wohngebiet ist ein Teilgebiet der flächenhaften Parkraumbewirtschaftung. Die vorhandenen Stellflächen im Straßenraum werden von Bewohnern, Kurzzeitparkern und Dauerparkern genutzt. Bewohner erhalten über einen Bewohnerparkausweis die Berechtigung, ausgewiesene Bewohnerparkplätze zu benutzen. In bestimmten Straßenabschnitten wird das Kurzzeitparken über einen Parkscheinautomaten bewirtschaftet. Zudem gibt es sogenannte „Jedermannstellflächen“, die nicht reguliert sind.

Für die benachbarten Bestandsgebäude Willy-Brandt-Straße 44-46 und Ernst-Toller-Straße 14/15 erfolgte der Stellplatznachweis u.a. in Form einer Parkpalette im Inneren des Quartiers mit einer Kapazität von 45 Stellplätzen.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Stellplätze sind lediglich befristet zugelassen. Die Stellplätze werden überwiegend von Berufspendlern genutzt. Damit kann abgeschätzt werden, dass durch das Bauvorhaben (Wegfall der Stellplätze) keine zusätzlichen Härten im Quartier entstehen werden. Berufspendler können die öffentlichen Stellplätze an der Prof.-Friedrich-Hoffmann-Straße und am Hotel Maritim nutzen bzw. die offiziell ausgewiesenen P&R Plätze an den Stadteingängen.

Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

#### **4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Quartier ist gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Haltepunkte der Straßenbahn befinden sich für verschiedene Linien angrenzend am Riebeckplatz und in der Merseburger Straße sowie am Leipziger Turm.

Haltepunkte für die innerstädtischen Buslinien liegen vor dem Hotel Maritim und in der Turmstraße.

Der Hauptbahnhof von Halle und der Zentrale Omnibusbahnhof sind vom Plangebiet aus auch fußläufig zu erreichen.

#### **4.5 Stadttechnische Erschließung**

Die technische Erschließung des Plangebietes ist durch das innerhalb der angrenzenden Straßen verlaufende Leitungsnetz gesichert.

##### ***Abwasser/ HWS***

In den angrenzenden Straßen verlaufen jeweils in Straßenmitte Abwasserkanäle (Leitungsquerschnitte DN 250, Mischwasser-System, Lage in Straßenmitte ca. 2,70 bis 3,00 m unter OKT).

Durch die HWS erfolgt im Areal zurzeit eine Kanalsanierung in geschlossener Bauweise, die kurz vor dem Abschluss steht.

In diesem Zusammenhang wurden für das geplante Vorhaben bereits vier abgestimmte Hausanschlussleitungen neu verlegt.

Der Kanal Richtung Willy-Brandt-Straße ist ausgelastet, eine Erhöhung der Einleitmenge über den Altbestand hinaus ist nicht möglich.

Da das Plangebiet auch mit seiner vormalig dichten Bebauung an das Entwässerungsnetz angeschlossen war, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auch die künftige Entwässerung gesichert ist.

**Trinkwasser/ HWS**

Trinkwasserleitungen (DN 100) verlaufen in der Ernst-Toller-Straße und in der Kurt-Eisner-Straße im angrenzenden Gehwegbereich, in der Niemeyerstraße auf der gegenüberliegenden Gehwegseite.

Damit ist die Versorgung des geplanten Vorhabens gesichert.

**Löschwasser/ Kommune**

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

**Strom/ EVH**

Im Bereich des geplanten Vorhabens befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der EVH. Sie verlaufen in den angrenzenden Gehwegen. Die Versorgung der Gebäude und der Anschluss an das öffentliche Stromversorgungsnetz sind möglich.

Im Inneren des Quartiers befindet sich südlich der Parkpalette ein Trafo (Ernst-Toller-Straße 3740), ein weiterer im nordöstlich anschließenden Quartier (Kurt-Eisner-Straße 4160).

Anlagen der Kommunikationstechnik der EVH sind nicht vorhanden.

Innerhalb der angrenzenden Gehwege in der Ernst-Toller-Straße und der Niemeyerstraße befinden sich Beleuchtungsanlagen (Kabel und Masten) der Stadtbeleuchtung Halle Service GmbH.

**Gas/ EVH**

Gas-Niederdruckleitungen verlaufen im Plangebiet im Randbereich der Fahrbahn der Kurt-Eisner-Straße sowie im Gehweg in der Ernst-Toller-Straße. Altleitungen innerhalb der Gehwege der Kurt-Eisner-Straße und der Niemeyerstraße sind außer Betrieb.

Die Versorgung der Wohngebäude mit Erdgas aus dem Ortsverteilstromnetz ist möglich.

**Fernwärme/ EVH**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Fernwärmeversorgungsleitungen. Grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, das Neubauquartier mit Fernwärme zu versorgen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Dem *Vorhaben- und Erschließungsplan* liegt die im Auftrag der HWF als Vorhabenträger erarbeitete Entwurfsplanung der Architektengemeinschaft Brambach und Dressler Architekten BDA zu Grunde, die im Ergebnis des Gutachterverfahrens mit geringfügigen Anpassungen (Modifikationen) fortgeschrieben wurde.

Diese sieht eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mit zum Teil gestaffelten Höhen, Versätzen und Aufweitungen vor, die sich an der historischen Struktur orientiert.

Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an die vorhandenen Brandwände der Gebäude Willy-Brandt-Straße 44 sowie Ernst-Toller-Straße 15 an und weitet die zu bebauenden Abschnitte der Kurt-Eisner-Straße und der Niemeyerstraße zur Mitte hin auf.

Zwischen dem Straßen- und dem abgeschirmten Hofraum werden jeweils an der größten Aufweitung sowie an der Ecke Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße Durchgänge geschaffen.

Die Gebäude sind vier- bis fünfgeschossig, darüber hinaus wird durch die zurückgesetzte Eckbebauung Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße mit sieben Geschossen ein höhenmäßiger Akzent gesetzt. Den oberen Abschluss bilden Flachdächer auf die in Teilbereichen aufgeständerte Solarkollektoren aufgesetzt werden.

Das Grundmodul der Dreispänner-Wohngebäude sind zwei Haustypen, die an Ecken, im Erdgeschoss und an den Durchgängen modifiziert werden. Alle Wohnungen verfügen über einen Freisitz. Geplant sind insgesamt 114 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen, wobei die 2-Raum-Wohnungen überwiegen.

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 10 Aufgänge mit Aufzug.

Ein Rhythmisieren der Straßenfassaden und zugleich eine Adressbildung erfolgt durch die straßenseitigen Treppenhäuser. [11]

Eine Begegnungsstätte, als zentrale Anlaufstelle für Mieter und Dritte, ist im Erdgeschoss des Eckgebäudes Kurt-Eisner-Straße/Niemeyerstraße geplant. Diese erhält einen kleinen Vorplatz als Terrasse.

Die aus dem Bauvorhaben resultierenden notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage eingeordnet.

Der Innenhof wird gärtnerisch gestaltet und ist für die Mieter als wohnungsnaher Freiraum nutzbar. Erhaltenswerter Baumbestand, der von der Baumaßnahme nicht betroffen ist, wird in das Freiraumkonzept integriert.

Mit der geplanten Nutzung wird der Darstellung im FNP entsprochen und die Wohnfunktion innerhalb des Gebietes gestärkt.

Die Nachnutzung des Standorts und damit zentraler, entsprechend infrastrukturell ausgestatteter Flächen im Stadtgebiet entspricht den Grundsätzen des Bodenschutzes und einer flächensparenden siedlungsstrukturellen Entwicklung.

Mit dem geplanten Vorhaben in Blockrandbebauung werden die Sanierungsziele umgesetzt.

## 5.2 Grünkonzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für das umzusetzende Freiraumkonzept lediglich den städtebaulich erforderlichen Rahmen vorgeben.

Der schützenswerte Baumbestand wird, soweit dies die Baumaßnahme zulässt, erhalten. Von besonderer Relevanz ist dabei eine Kastanie mit einem Kronendurchmesser von 13 m auf dem Flurstück 4643.

Die angrenzenden Straßenräume werden punktuell durch Baumpflanzungen sowie die Gestaltung von Vorflächen aufgewertet. Dazu trägt auch die Vernetzung mit dem Hof über die drei großzügigen Durchgänge bei.

Im rückwärtigen Bereich entsteht ein grüner Innenhof, der in verschiedene Nutzungszonen gegliedert wird.

Das Dach der Tiefgarage wird als Gründach ausgebildet und der Freiraum von den Mietern gemeinschaftlich genutzt. Kleinkronige Bäume definieren die Teilräume, eine Begrünung entlang der Hofmauer erhöht die Aufenthaltsqualität und dient der visuellen Abschirmung zum Parkdeck des Nachbargrundstücks.

Das Niederschlagswasser soll gesammelt, zurückgehalten und als Brauchwasser verwendet werden. Eine gezielte Versickerung ist aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse nicht möglich (*siehe auch Pkt. 6.4.1*).

Durch die Innenhofbegrünungen kann die Wohnqualität erhöht und dem Mangel an Freiflächen im Wohnumfeld entgegengewirkt werden.

### **5.3 Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes über das angrenzende Straßennetz ist gesichert, der Verkehrsfluss wird durch das Vorhaben nicht behindert.

Notwendige PKW-Stellplätze werden in einer Tiefgarage eingeordnet, für die Ein- und Ausfahrten zur Ernst-Toller-Straße und zur Kurt-Eisner-Straße jeweils im Anschluss an den Gebäudebestand vorgesehen sind. Die Tiefgarage mit 100 Stellplätzen liegt anteilig unter den Wohngebäuden und ragt im rückwärtigen Bereich über diese hinaus. Ihre Oberkante befindet sich bis zu einem Meter über dem Geländeneiveau, so dass noch eine natürliche Belüftung möglich wird.

Die aufgeweitete Fahrbahn im Kurvenbereich der Niemeyerstraße/Ernst-Toller-Straße wird auf das auch künftig erforderliche Maß zurückgebaut.

Im umgebenden Straßenraum werden die Gehwege an die neue Bebauung angepasst und der Übergangsbereich zwischen öffentlich und privat neu gestaltet. Durch die entstehenden Gebäudevorflächen kann auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöht werden.

Der architektonische Entwurf setzt auf eine barrierefreie Erreichbarkeit aller Geschosse und damit aller Wohnungen wie auch der Mieterkeller, Nebenräume und der Tiefgarage.

## 6 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Diesen liegt zunächst das Konzept des Vorhabenträgers zu Grunde (Vorhaben und Erschließungsplan). Weiterhin wird auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen im Rechtsplan beziehen sich auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Höhe der künftigen Bebauung) sowie die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Sie dienen der Gewährleistung einer städtebaulichen Blockrandschließung der brachgefallenen Flächen des Quartiers Niemeyerstraße.

Darüber hinaus werden Regelungen zur Begrünung der Hoffläche, zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, zur Einordnung der Tiefgaragenzufahrten sowie zum Schutz der Wohnbebauung vor Schallimmissionen getroffen.

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vg. Zielstellung, der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der für das Quartier formulierten Sanierungsziele wird innerhalb der Flurstücke des Vorhabenträgers ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben Wohngebäuden sind in einem WA nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

*die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und*

*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausgeschlossen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Dies erlaubt die Umsetzung des geplanten Vorhabens und schließt zudem den städtebaulich vertretbaren Spielraum im Quartier ein. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen sichert zudem die mit dem Bebauungs- und Nutzungskonzept angestrebte Wohnruhe und Wohnqualität.

Darüber hinaus wird im Rechtsplan folgende bedingte Festsetzung getroffen:

*1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet und somit ein Baugebiet festsetzt. Mit der

getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Kommune den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan einer Änderung bedürfen.

*„Mit den Regelungen des § 12 Abs. 3a BauGB soll vermieden werden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sich als notwendig herausgestellte Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedürfen. In Verfolgung dieser Zielsetzung liegt § 12 Abs. 3a BauGB das Regelungskonzept zugrunde, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass die festgesetzten Nutzungen in Bezug auf ihre Zulässigkeit als aufschiebend bedingt zu behandeln sind, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist.“*

*„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungsvertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat. (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)“*

Das gründerzeitliche Quartier der Südlichen Vorstadt ist überwiegend vom Wohnen geprägt. Darüber hinaus lassen sich jedoch aus dem Umfeld auch, für ein in der Gründerzeit entstandenes Wohngebiet typische, Funktionsunterlagerungen herleiten. Sollten sich im Rahmen der Umsetzung oder darüber hinaus Nutzungsergänzungen, z.B. zur Ansiedlung eines Dienstleisters, ergeben, die im Moment durch den Vorhabenträger noch nicht abzusehen sind, sollen diese im städtebaulich vertretbaren Rahmen unproblematisch umzusetzen sein.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

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

Auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht unmittelbar an die Regularien der

Baunutzungsverordnung gebunden ist, hat diese eine Orientierungsfunktion.

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt die Obergrenze der GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,4, für besondere Wohngebiete wird, wie für Mischgebiete, eine Obergrenze von 0,6 bestimmt.

Für das Vorhaben errechnet sich nach aktuellem Stand der Planung eine GRZ von 0,35 für die Wohnbebauung sowie unter Einbeziehung der begrünten Tiefgarage eine GRZ von 0,67.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet, das in der Innenstadt von Halle (Saale) liegt und das am 1. August 1962 (mit In-Kraft-Treten der BauNVO, für die neuen Bundesländer nach § 26 a Abs. 1 BauNVO der 01. Juli 1990) überwiegend bebaut war. Deshalb kann bei der Bestimmung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung § 17 Abs. 3 BauNVO angewendet werden, der besagt, dass in solchen Plangebietern die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es aufgrund der zur Verfügung stehenden innerstädtischen Grundstücksfläche daher erforderlich, diesen Spielraum, den die BauNVO eröffnet, zu nutzen. Daher wird im Rechtsplan für das gesamte Vorhabengebiet eine GRZ von 0,7 festgesetzt.

Zudem ergibt sich die hochgradige Überbauung nach § 34 BauGB aus dem Umfeld. Die benachbarten gründerzeitlichen Quartiere der südlichen Innenstadt weisen eine vergleichbare GRZ auf. Teilweise befinden sich in den Quartiershöfen der Nachbarschaft oberirdische Stellplätze. Diese Anordnung wäre jedoch innerhalb des Plangebiets keine Alternative zur Tiefgarage. Einerseits ließe sich die GRZ darüber nicht wirksam reduzieren. Andererseits würden die mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen im Innenhof einen zu großen Qualitätsverlust für das Wohnen darstellen

Da der Parkdruck, der auf den gründerzeitlichen Quartieren liegt, extrem hoch ist, kann auch nicht auf anderweitige Flächen in angemessenem Abstand ausgewichen werden.

Die für das Plangebiet vorgesehene Bebauung mit Tiefgarage ermöglicht am wirkungsvollsten, die für das Gebiet typische Blockrandbebauung umzusetzen und gleichzeitig die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen.

Die für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommene Grundfläche bleibt hinter der ursprünglichen Bebauungsdichte zurück. Kompensiert wird die vergleichsweise hohe GRZ durch die Begrünung der Tiefgarage und deren Einbeziehung in die Freiflächengestaltung.

Der Festsetzung stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an dafür geeigneten innerstädtischen Standorten sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und damit auch eine ökologische Stadtentwicklung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes (Vorhabenplanung). Damit kann eine hiervon abweichende Überschreitung der baulichen Höhe wirksam ausgeschlossen werden. Die Festsetzung der zulässigen baulichen Höhen wird daher als notwendig und angemessen erachtet.

Im Rechtsplan wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN).

Die geplante Wohnbebauung hat überwiegend zwischen vier und fünf Geschosse. Lediglich die Eckbebauung Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße soll als städtebauliche Dominante mit sieben Geschossen ausgebildet werden. Nach dem zugrunde gelegten Stand der Vorhabenplanung ergeben sich für die fünfgeschossige Bebauung entsprechend der geplanten Geschosshöhen Gebäudehöhen zwischen 125,01 m über NHN und 125,37 m über NHN. Für die Eckbebauung ist eine Gebäudehöhe von 129,84 m über NHN vorgesehen.

Im Rechtsplan wird daher als maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen eine Höhe von 125,50 m über NHN festgesetzt, die der umgebenden nachbarlichen Bebauung entspricht. Die Gebäudehöhe ist damit aus der bestehenden gründerzeitlichen Bebauung der umgebenden Quartiere hergeleitet. Sie fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein.

Für die Eckbebauung Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße wird darüber hinaus eine textliche Festsetzung getroffen, dass die maximal zulässige Oberkante innerhalb der gekennzeichneten Teilfläche um 4,50 m überschritten werden kann, das heißt, bis zu einer Höhe von 130,00 m über NHN. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung der Eckbebauung als städtebauliche Dominante. Ziel ist es, mittels der baulichen Überhöhung an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent zu setzen, der zur Identifizierung der Anwohner mit dem Quartier beiträgt und den Quartierseingang, von der historischen Altstadt kommend, kennzeichnet. Neben der Adressbildung wird durch die Eckbetonung auch ein entsprechendes eigenständiges Element die Bebauung an der Kreuzung Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße ergänzen, die ihrerseits aus Gebäuden unterschiedlicher Formensprache und Höhe besteht.

In Verbindung mit der zurückgesetzten Baugrenze berücksichtigen die Höhenfestsetzungen, dass die Abstandsflächen die Mitte des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes nicht überschreiten.

Gegenüber einer Bebauung, die das nach § 34 BauGB aus der Umgebung herzuleitende Maß der baulichen Nutzung (Bebauung auf der Grundstücksgrenze mit fünf bzw. bis zu sechs Geschossen im Eckbereich) ausschöpft, ergibt sich für die Nachbarschaft keine Verschlechterung. Im weiteren Verlauf ist durch die gestaffelten Höhen und die zurückgesetzte Bebauungsgrenze sogar von einer Verbesserung gegenüber einer Beurteilung nach § 34 BauGB auszugehen.

Aufzugsüberfahrten und Oberlichtkuppeln bleiben hinter der Höhe der Attika zurück.

Je Straßenzeile sind auf den Gebäuden an der Niemeyerstraße und der Kurt-Eisner-Straße auf den Flachdächern aufgeständerte Solarkollektoren mit einer 45°-Neigung und einer Kollektorfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> geplant. Für deren Zulässigkeit wird eine Festsetzung mit Beschränkung der maximalen Höhe bezogen auf die Gesamtfläche getroffen.

Die aus der Aufständigung der Solarkollektoren resultierende Überschreitung der zulässigen baulichen Höhe soll bis zu einer Höhe von 3 m zugelassen werden. Diese ergibt sich aus der Größe der Solarmodule und deren technologisch bedingter Neigung. Stadtgestalterische Auswirkungen dieser technischen Dachaufbauten sind nicht zu erwarten. Die Solarkollektoren sind aus den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen nicht bzw. nur bedingt einsehbar.

Für die teils geringfügig oberhalb des Geländes liegende Tiefgarage wird eine maximal zulässige Oberkante (als lichte Höhe Deckenoberkante) von 111,00 m über NHN bestimmt. Dies ermöglicht eine natürliche Belüftung der Tiefgarage, begrenzt aber auch das Herausragen der Tiefgarage über das Höhenniveau der Umgebung auf ein sinnvolles Maß.

Weitere Regelungen sind im Rechtsplan aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Ausgehend vom Bebauungszusammenhang im Umfeld sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass es keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung, wie eine nicht ausreichende Belichtung oder Belüftung, geben wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### 6.1.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Bebauung ebenso wie den angrenzenden Strukturen und spiegelt auch die Entscheidung zur Auswahl des Entwurfs im Rahmen des Wettbewerbs wieder. Durch den weitgehend abgeschirmten Innenhof kann hier die Wohnqualität erheblich verbessert werden.

§ 22 Abs. 3 BauNVO bestimmt zur geschlossenen Bauweise *„... dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“* Das betrifft grundsätzlich alle Geschosse.

Die geplante Bebauung schließt seitlich unmittelbar an die Giebel Willy-Brandt-Straße 44 und Ernst-Toller-Straße 15 an und bildet daher eine geschlossene Bauflucht zu den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen. In diesem Zusammenhang ist unbeachtlich, dass die Geschosse gestaffelt sind bzw. an der Ecke Kurt-Eisner-Straße/Niemeyerstraße eine geringere Bautiefe aufweisen.

Die angrenzenden Gebäude enden jeweils mit einem Brandgiebel, insofern sind auch keine Abweichungen erforderlich.

Mit der getroffenen Festsetzung zur Bauweise wird dem Charakter der gründerzeitlichen Bebauung sowie den Sanierungszielen, u. a. „Strukturerhalt des gründerzeitlichen Wohnviertels Südliche Vorstadt“, entsprochen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan kann zunächst eine fordere Bauflucht bestimmt werden, die in ihrer Verschwenkung den umzusetzenden architektonischen Entwurf charakterisiert. Des Weiteren gibt es einen durch die einheitliche Tiefe der Gebäudesegmente klar definierten rückwärtigen Abschluss für die Wohnbebauung sowie eine weitere Grenze für die anteilig oberhalb des Geländes liegende Tiefgarage.

Im Rechtsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zum Straßenraum zunächst mittels einer Baugrenze bestimmt, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Ein Zurückbleiben dagegen ist grundsätzlich möglich.

Aufgrund der Forderungen der Landesbauordnung an Aufzüge in Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13 m sind für das 7geschossige Ecksegment Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße abweichende Lösungen zur Gestaltung der inneren Erschließung erforderlich. Die endgültige Entscheidung zur Ausbildung von Treppenhaus bzw. Aufzug wird jedoch erst mit dem Bauantragsverfahren getroffen. Um für das Vorhaben den städtebaulich vertretbaren Spielraum zu gewährleisten, wird zur Kurt-Eisner-Straße im Rechtsplan die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche festgesetzt, während im Vorhabenplan der derzeitige Entwurfsstand dargestellt wird.

Die festgesetzte Baugrenze verläuft in Abweichung zur historischen Bauflucht, die sich an der Fußwegkante orientierte, in einem Abstand bis zu 4,80 m (Niemeyerstraße), bzw. 5,70 m (Kurt-Eisner-Straße). Hierdurch werden angerartige Straßenaufweitungen erreicht, die zusätzlich Licht und Luft in den angrenzenden Straßenraum bringen und damit die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Die festgesetzte Baugrenze mit ihren mittigen Aufweitungen und dem Zurücktreten der Eckbebauung Niemeyerstraße/Kurt-Eisner-Straße erlaubt zudem das punktuelle Anpflanzen von Bäumen, schafft den öffentlichen Straßenraum ergänzende Freiräume und erreicht damit eine wesentliche Erhöhung der Wohnumfeldqualität.

Die alternativ mögliche Festsetzung einer vorderen Baulinie als zwingende Festsetzung wurde nicht gewählt, da dies neben der bereits genannten ggf. weitere Ausnahmen bzw. geschossweise Differenzierung für Rücksprünge etc. erfordern würde.

Da ein geringfügiges Vortreten von Bauteilen vor die Baugrenze nur in Ausnahmen zulässig ist, ergibt sich an der Eckbebauung Niemeyerstraße/Ernst-Toller-Straße aus dem umzusetzenden Vorhaben eine Situation, die eine gesonderte Regelung erfordert. Vorgesehen ist eine Neuinterpretation des Themas Eckerker durch Auskragung im 2. bis 4.OG. Die Bebauung erfolgt weiter in einer Flucht und ragt damit am Ende auch geringfügig über die hier abgeschrägte Grundstücksgrenze hinaus in den öffentlichen Raum hinein, während sie im Erdgeschoss hinter dieser zurück bleibt.

Die Bestimmung einer höhenmäßigen Untergrenze für das Vortreten der baulichen Anlagen ist daher notwendig, um die zwingend erforderliche lichte Höhe im öffentlichen Raum zu gewährleisten. Sie wird in einer gesonderten Festsetzung mit 113,50 m über NHN bestimmt, die Länge der möglichen Auskragung ergibt sich aus der jeweils geradlinigen Fortführung der Baugrenzen. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO.

Das baulich architektonische Element des Erkers ist ein wesentliches und typisches Gestaltungselement gründerzeitlicher Wohnbebauung. Da die das Plangebiet umgebende Bebauung gründerzeitlich geprägt ist, lässt sich die zur Zulässigkeit eines Erkers getroffene Festsetzung aus der unmittelbaren Umgebung herleiten.

Ein Ziel der gründerzeitlichen Quartiersentwicklung ist es, zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze störende bauliche Anlagen, die eine städtebaulich gestalterische Wirkung erzielen können, weitgehend auszuschließen. Die städtebauliche Angeridee der zurückspringenden Baufluchten soll im Kontext mit der typischen gründerzeitlichen Straßenraumgestaltung in ihrer städtebaulichen Wirkung gesichert werden, indem der Übergangsbereich vom öffentlichen zum privaten Raum von baulichen Anlagen freigehalten wird.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO wird daher im Rechtsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen, ohne die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen auch außerhalb der Baugrenze zulässig wären.

Ausgenommen davon werden für das geplante Vorhaben die Terrasse der Begegnungsstätte, die sich aus den Höhenversätzen und Durchgängen ggf. ergebenden Stützmauern, Fahrradständer, Briefkästen sowie Sitzbänke. Diese dürfen zu den öffentlichen

Straßen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeordnet werden, da sie städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, dem Eingangsbereich funktional direkt zugeordnet werden und von ihnen keine wesentlichen räumlichen Wirkungen ausgehen. Ergänzend werden auch Sitzbänke angeführt, die wie die Terrasse der Begegnungsstätte zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im erweiterten Straßenraum beitragen. Ausgeschlossen werden jedoch u.a. Anlagen zur Aufstellung von Hausmüllbehältern. Diese sollen innerhalb der Gebäude bzw. im rückwärtigen Bereich untergebracht werden.

Weiterhin von dem Ausschluss nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung). Sie sind zulässig, da hierbei von einem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der baulichen Anlage ausgegangen wird. Dazu zählen z. B. Leitungsmasten oder Kontrollschächte - nicht jedoch Nebenanlagen zur Beseitigung fester Abfallstoffe.

Mit der Festsetzung wird der Eigenart des Gebietes entsprochen. Innerhalb der durch die zurückgesetzte Bebauung ergänzend geschaffenen Freiflächen werden raumwirksame Nebenanlagen, die die Aufenthaltsqualität und das städtebauliche Bild beeinträchtigen, ausgeschlossen, ohne das geplante Vorhaben unverhältnismäßig einzuschränken.

Ausgehend von der zur Straße festgesetzten Baugrenze wird die rückwärtige Baugrenze im Abstand von 12,00 m zur Kurt-Eisner-Straße und zur Niemeyerstraße sowie von 11,00 m zur Ernst-Toller-Straße festgesetzt. Diese Bebauungstiefe leitet sich aus den unmittelbar angrenzenden Gebäuden her und entspricht der historisch begründeten Bebauungstiefe der gründerzeitlichen Blockrandbebauung.

Für den rückwärtigen Bereich sind aus städtebaulicher Sicht keine Regelungen zum Ausschluss von Nebenanlagen notwendig.

Als dritte städtebaulich relevante Grenze ist die rückwärtige Begrenzung der Tiefgarage zu bestimmen, die in den Innenhof hinein ragt. Dies erfolgt in der Planzeichnung durch eine Umgrenzung als Fläche für Nebenanlagen nach § 1 Nr. 4 und 22 BauGB als Stellplatzanlage mit der Zweckbestimmung Tiefgarage. Die Lage dieser Grenze orientiert sich am für den Stellplatznachweis erforderlichen Flächenbedarf.

Festgesetzt wird zudem eine maximale Oberkante von 111,00 m über NHN. Die mit ca. 1 m über bestehendem Gelände festgesetzte maximale Höhe gewährleistet eine natürliche Belüftung der Tiefgarage. Sie bewirkt gleichzeitig eine Gliederung des wohnungsnahen Freiraums. Die Tiefgarage ist zu begrünen.

Innerhalb der durch die Baugrenze bestimmten Fläche ist die Tiefgarage als Bestandteil des Gebäudes automatisch zulässig.

#### *Abstandsfläche zur Straße*

Die festgesetzte überbaubare Fläche bildet zusammen mit der Festsetzung der Bauweise sowie dem Maß der zulässigen Nutzung den aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten aber auch vertretbaren Rahmen.

Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt bestimmt in § 6 Abs. 2, dass Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Sie dürfen auch u.a. auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.

Die das Vorhaben begrenzenden Straßenflurstücke haben jeweils eine Breite von 15 m. Das entspricht auch der Breite der beiden öffentlich gewidmeten Flurstücke 4653 und 4194/103

der Flur 2 im südlichen Bereich der Kurt-Eisner-Straße.

Nutzt man die getroffenen Festsetzungen aus, ragen die Abstandsflächen nicht über die Straßenmitte hinaus. In dem Bereich, in dem die Gebäude höher als 18,75 m sind ( $H \times 0,4 < 7,5 \text{ m}$ ), ist die Bebauung zurückgesetzt. So am Eckgebäude Kurt-Eisner-Straße/Niemeyerstraße.

### 6.1.5 Grünordnerische Maßnahmen

Im Rechtsplan wird aus städtebaulichen Gründen der Erhalt einer Kastanie im Hofraum festgesetzt. Der Bestandsbaum ist visueller Bezugspunkt über eine geplante Sichtachse von der Kurt-Eisner-Straße aus und wesentliche Dominante und Bestandteil der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen.

Weitere im Innern des Quartiers vorhandene Bäume entfalten aufgrund ihrer Lage nicht die städtebauliche Wirkung, die eine Einzelbaumfestsetzung begründen würde. Sie sind dennoch wesentlicher Bestandteil einer qualifizierten Freiraumgestaltung sollten sie gefällt werden, regelt sich der Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [12]. Daher sind im vBP Nr. 161 dazu keine Festsetzungen erforderlich.

Weiterhin werden die an der Aufweitung der Kurt-Eisner-Straße und der Niemeyerstraße anzupflanzenden Bäume lagemäßig bestimmt, wobei die Standorte z. B. aufgrund von Leitungen noch geringfügig verschoben werden können. Da diese Bäume wesentlicher Bestandteil der gewählten städtebaulichen Lösung sind und unmittelbaren Einfluss auf den Verlauf der vorderen Baugrenze haben, ist ihre Festsetzung im Rechtsplan städtebaulich geboten. Die Baumfestsetzungen unterstützen die städtebauliche Angeridee. Sie sollen die Aufenthaltsqualität für die anliegenden Straßenräume zusätzlich erhöhen.

Hinsichtlich der zu wählenden Arten wird allgemein auf standortgerechte, heimische Arten abgestellt. Wichtig für die Vitalität der Bäume ist eine ausreichende Belüftung und Bewässerung, die durch entsprechend große und aufgelockerte Baumscheiben unterstützt werden kann. Bezüglich des Baumwachstums sind auch die vorhandenen Beleuchtungsmasten im Gehwegbereich der Niemeyerstraße zu beachten.

Die Begrünung der anteilig über Gelände liegenden Tiefgarage stellt das Gegengewicht zur im Gebiet zulässigen erhöhten Grundflächenzahl dar. Darüber hinaus wird im rückwärtigen Bereich geregelt, dass die Fläche gärtnerisch zu gestalten ist. Diese allgemeine Formulierung im Rechtsplan, die die städtebauliche Zielstellung zum Ausdruck bringt, wird durch einen Hinweis auf den Durchführungsvertrag ergänzt, der dazu konkrete Regelungen trifft.

Damit kann dem Sanierungsziel „Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung“ entsprochen und durch eine „Entkernung“ wohnungsbezogener Freiraum entwickelt werden.

Zudem leistet die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb der dicht überbauten Quartiere. Die Bäume im Straßenraum werten diesen auf.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und damit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre.

## 6.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz gesichert. Dieses ist entsprechend ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

### 6.2.1 Individualverkehr

Im Rechtsplan werden die in den Geltungsbereich des vBP bis zu ihrer Mitte einbezogenen Straßenflurstücke insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei erfolgt keine Untergliederung nach der Nutzungsart in Gehweg, Stellplätze bzw. Fahrbahn. Die dargestellte Bordkante dient lediglich der Information.

Für das geringfügige Vor- und Rückspringen der Grundstücksgrenze im Vergleich zur Abgrenzung im Bestand in der Kurt-Eisner-Straße (Flurstück 4643) ist eine Bereinigung der Grundstückssituation mit der Endvermessung der Baukörper durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖBVI) vorgesehen. Entsprechend dieser Zielstellung erfolgt auch die Darstellung im Rechtsplan.

Die Abgrenzung der Fahrbahn bleibt im Bestand unverändert, lediglich die Eckausrundung Ernst-Toller-Straße/Niemeyerstraße wird auf das auch künftig für die Straßen- bzw. Gehwegführung erforderliche Maß zurückgenommen. Ihre Ausbildung in den heute vorhandenen Dimensionen stammt aus dem Jahr 1973. Die Kurve wurde aus verkehrstechnischen Gründen unter Inanspruchnahme von Teilen des Privatgrundstücks Flurstücks 4645 der Gemarkung Halle, Flur 2 ausgebaut. Aufgrund der aktuellen und künftigen Bedeutung der Niemeyerstraße als Anwohnerstraße kann die Fahrgeometrie dieser Kurve unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse auf den historischen, gründerzeitlichen Grundriss zurückgebaut werden. Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgarage werden lagemäßig als Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet. Sie sind so zu gestalten, dass sie ohne Behinderung des angrenzenden Verkehrsflusses genutzt werden können (insbesondere Zufahrtsregelung durch Tor/Schranke nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze). Die Zweiteilung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (Ernst-Toller-Straße / Kurt-Eisner-Straße) hat nutzungstechnische Vorteile, die Splittung der Fahrbewegungen wirkt sich darüber hinaus auch mindernd auf die mit dem Betrieb einer solchen Anlage verbundenen Lärmbelastungen aus.

Eine Einfahrt in die Kurt-Eisner-Straße aus Richtung Willy-Brandt-Straße ist im Bestand bereits bis zur geplanten Zufahrt möglich.

Durch die Bebauungsplanung wird an der Kreuzung Niemeyerstraße/Ecke Ernst-Toller-Straße die Eckausrundung und damit die öffentliche Verkehrsfläche geändert, was der Regelung der Widmung bedarf. Wird eine Straße verbreitert, begradigt, unerheblich verlegt oder ergänzt, so gilt gemäß § 6 Abs. 5 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) der neue Straßenteil durch die Verkehrsübergabe als gewidmet. Eine öffentliche Bekanntmachung ist nicht erforderlich.

Die Beanspruchung des Grundstückes und der Verkehrsfläche an der Ecke Niemeyer Straße/Ernst-Toller-Straße bedarf allerdings trotzdem der verkehrsrechtlichen, baulichen und liegenschaftsrechtlichen Regelung. Für die resultierenden Verkehrsflächen ist der Schleppkurvennachweis der Fahrbeziehung Niemeyerstraße/ Ecke Ernst-Toller-Straße maßgebend. Dabei ist die erforderliche Gehwegbreite nachzuweisen.

Das Vortreten von Bauteilen über die Grundstücksgrenze hinaus ist gesondert zu prüfen und durch den Fachbereich Bauen im Bauantragsverfahren zu bestätigen.

Die vorgesehenen Zufahrten und Zugänge können angeordnet werden. Die geplanten Zufahrten sind gemäß den Vorgaben des StrG LSA und des Straßenbaulastträgers baulich herzurichten (Bordabsenkung, Ertüchtigung der Befestigung).

### 6.2.2 Fußgänger und Radverkehr

Im Zuge der Neugestaltung sind die Grundstückszufahrten (Bordabsenkungen im Gehwegbereich) lagemäßig anzupassen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch ein Rückbau der nicht mehr genutzten historischen Grundstückszufahrten durch den Vorhabenträger.

Die Verbreiterung der Gehwege mit Einordnung von Baumpflanzungen im Randbereich der privaten Flächen erfolgt so, dass keine Behinderung des Fußgängerverkehrs entsteht.

Für die Gestaltung des Übergangs zwischen öffentlichem Gehweg und privaten Vorflächen wird auf die konkrete Planung verwiesen. Dabei sind auch die allgemeinen Vorgaben für das Sanierungsgebiet zu berücksichtigen.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

Die PKW-Stellplätze für die Bewohner werden innerhalb der Tiefgarage teils unter dem Gebäude mit zwei Ein- und Ausfahrten angeordnet.

Darüber hinaus können (als Besucherparkplätze) die öffentlichen Stellplätze in den angrenzenden Wohnstraßen sowie die Sammelstellplatzanlage an der Prof. Friedrich-Hoffmann-Straße genutzt werden.

§ 48 der BauO LSA besagt:

*(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlichrechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 2 bestimmt ist (notwendige Stellplätze). ...*

*(2) Ist die Herstellung von notwendigen Stellplätzen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Gemeinde verlangen, dass stattdessen der zur Herstellung Verpflichtete einen Geldbetrag zur Ablösung zahlt. .... Bei der Ermittlung des Geldbetrages bleiben die ersten acht Stellplätze außer Betracht.*

Die Stellplatzsatzung der Stadt Halle [13] bestimmt in Anlage 2 für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen 1 bis 1,5 notwendige Stellplätze je Wohnung.

Soweit Mindest- und Höchstzahlen angegeben sind, sind die örtlichen Verhältnisse im Einzelfall einschließlich der jeweiligen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu berücksichtigen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn die besonderen örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung dies erfordern oder gestatten.

Für die insgesamt 114 Wohnungen können 100 Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Das entspricht 0,9 Stellplätzen/Wohnung.

Die verkehrstechnisch günstige innerstädtische Lage mit fußläufiger Anbindung an Bahnhof und Altstadt kann zur Folge haben, dass nicht alle Anwohner über einen PKW verfügen.

Durch den Vorhabenträger wird eingeschätzt, dass aufgrund des Wohnungsmix' mit einer hohen Zahl an 2-Raum-Wohnungen zudem der Anteil an älteren Bewohnern vergleichsweise hoch sein wird. Seine aktuellen Erfahrungswerte für Neubauten in vergleichbarer Lage haben einen realen Bedarf von nur 0,5 Stellplätzen pro Wohnung ergeben. In diesem Zusammenhang kann auch darauf verwiesen werden, dass nach Anlage 2 der Stellplatzsatzung für „Gebäude mit Altenwohnungen“ nur 0,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind. Auch durch die geplante Bereitstellung von Ladestationen für E-Bikes wird seitens des Vorhabenträgers die Mobilität ohne PKW unterstützt.

Die Unterbringung weiterer 14 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage für „normale“ Wohnungen hätte eine unverhältnismäßig große Zunahme der überbauten Fläche zur Folge, da die zusätzlichen Fahrgassen die Grundfläche überproportional vergrößern würden. Dies würde die GRZ weiter erhöhen und die Nutzung und Bepflanzung der hofseitigen Flächen einschränken.

Mit einem Nachweis im Genehmigungsverfahren, dass 28 der 114 Wohnungen als „Altenwohnungen“ gemäß Stellplatzsatzung gelten (barrierefrei, max. zwei Räume), kann den Anforderungen der Satzung vollständig entsprochen werden. Die PKW-Stellplätze werden gleichermaßen über beide Ein- und Ausfahrten angebunden.

Nach der Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen in der Stadt Halle ist 1 Fahrradabstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche erforderlich. Bei einer Wohnfläche von ca. 7.700 m<sup>2</sup> ergibt sich für die geplante Bebauung ein Bedarf von 154 Stellplätzen.

Mit der Planung werden 155 Fahrradstellplätze eingeordnet, davon sind 110 Stellplätze im Untergeschoss untergebracht, weitere befinden sich oberirdisch im Hofbereich bzw. an den Eingängen. Letztere sind frei zugänglich. Damit wird der Richtlinie entsprochen.

### **6.3 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem betrachteten Areal um ein bisher bereits in vollem Umfang genutztes und weitgehend überbautes Gründerzeitviertel handelt und nicht um eine Neuplanung auf der „grünen Wiese“. Das geplante Vorhaben wird innerhalb der historischen städtebaulichen Strukturen auf einer zwischenzeitlich zurückgebauten und als Parkplatz genutzten Fläche errichtet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 161 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt und damit die Darstellung des vorbereitenden Bauleitplanes als Wohnbaufläche konkretisiert. Unmittelbar angrenzend stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Halle gemischte Bauflächen sowie eine örtliche Hauptverkehrsachse dar.

Die maßgeblichen Verordnungen DIN 18 005, die TA Lärm bzw. die 16. BImSchV geben folgende Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. -grenzwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

<i>Gebietseinstufung ( nach PlanzeichenVO )</i>	<b>DIN 18005</b> , Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte <sup>1</sup>	<b>TA – Lärm</b> <sup>2</sup> Immissionsrichtwerte	<b>16. BImSchV</b> <sup>3</sup> Immissionsgrenzwerte
<b>Mischgebiete (MI)</b>			
<i>tags (6° bis 22° Uhr)</i>	60 dB(A)	60 dB(A)	64 dB(A)
<i>nachts (22° bis 6° Uhr)</i>	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>			
<i>tags (6° bis 22° Uhr)</i>	55 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)
<i>nachts (22° bis 6° Uhr)</i>	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)	49 dB(A)

Begleitend zur Planung wurden in einem Schallgutachten [9] die auf das neue Baugebiet einwirkenden Immissionen ermittelt und unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 hinsichtlich des Nutzungszweckes Wohnen ausgewertet.

In einem zweiten Ansatz wurden vom Vorhaben ausgehende Emissionen und deren Auswirkung auf die angrenzend bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen eingeschätzt.

Dabei waren jeweils Gewerbe- und Verkehrslärm gesondert zu betrachten.

Für den Fall, dass im Ergebnis der Schallimmissionsprognose Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte festgestellt werden, sind alternative baulich/konstruktive bzw. planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich, die eine Umsetzung des Vorhabens im Einklang mit dem Immissionsschutzrecht ermöglichen.

Dem Schallgutachten zu Grunde gelegt wurden die Vorhabenplanung der Architekten sowie manuelle Verkehrszählungen der Stadt Halle auf den angrenzenden Straßen aus den Jahren 2011 und 2012.

Die Verwendung der derzeitigen Belegungszahlen ist möglich, da es in der Prognose keine wesentlichen Aufwüchse geben wird. Die Zahlen für das Verkehrsaufkommen werden u.a. durch Verkehrsentslastungsbauwerke (Osttangente, BAB 143) oder verkehrsorganisatorische Maßnahmen am übergeordneten Straßennetz stagnieren. Weiterhin kann in diesem Zusammenhang auch davon ausgegangen werden, dass die künftig zu erwartenden Fahrbewegungen von und zur Tiefgarage nicht über der Zahl der Fahrbewegungen liegen werden, die im Rahmen der Verkehrszählung als gegenwärtig von den am Standort vorhandenen

<sup>1</sup> Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, der zweite auf Anlagengeräusche o.ä. (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH)

<sup>2</sup> Anlagengeräusche nach 6.1 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff)

<sup>3</sup> § 2 der 16. BImSchV (vgl. auch Abschnitt 7.4 der TA Lärm) (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1)

Stellplätzen ausgehend, Berücksichtigung fanden.

Für die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage wird von 100 Stellplätzen für die Bewohner und einer gleichmäßigen Verteilung des an- und abfahrenden Verkehrs auf die beiden geplanten Zufahrten in der Kurt-Eisner-Straße und der Ernst-Toller-Straße jeweils im Anschluss an den Bestand ausgegangen. Eine Zwangslüftung ist nicht vorgesehen.

Für die Beurteilung des geplanten Vorhabens kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

### **Gewerbelärm**

Als relevante Geräuschemissionen zum Gewerbelärm sind Anwohner- und Gewerbestellplätze sowie die geplanten Zufahrten zur Tiefgarage (Öffnen der Garagentore, Schallabstrahlung über die geöffneten Tore, Überfahrt Regenrinne). Die von den Belüftungsöffnungen der Tiefgarage ausgehenden Emissionen sind so gering, dass sie vernachlässigt werden können.

Bedingt durch die Vorbelastung ergeben sich an den zum „Innenhof“ ausgerichteten Fassaden für die lauteste Nachtstunde geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet an den geplanten Gebäuden Niemeyerstraße 18 und Ernst-Toller-Straße 16 von maximal 1,5 dB(A). Erhebliche Überschreitungen sind im unmittelbaren Bereich der Zufahrten Kurt-Eisner-Straße 12 (max. 5,8 dB(A) im EG und 1. OG) und Ernst-Toller-Straße 16 (max. 7,4 dB(A) straßenseitig festzustellen, ebenso an den angrenzenden Gebäuden Ernst-Toller-Straße 15 und 12 (max. 5,8 dB(A)).

Die maßgeblichen Orientierungswerte am Tag werden an allen Punkten deutlich unterschritten.

Im Ergebnis werden vom Gutachter Lärminderungsmaßnahmen für die geplanten Garagenzufahrten vorgeschlagen. Mit Umsetzung des Vorhabens können durch den Einbau von „geräuscharmen“ Garagentoren (mind.  $\Delta L=3$  dB), eine schallabsorbierende Wandverkleidung ( $\alpha=0,5$ ) in den Zufahrten sowie eine körperschallentkoppelte Lagerung der Regenrinne die von der Tiefgarage ausgehenden Geräuschemissionen gemindert werden.

Unter Berücksichtigung dieser technisch möglichen und wirtschaftlich vertretbaren schalldämmenden Maßnahmen ergeben sich für alle relevanten Immissionsorte innerhalb des Plangebietes und angrenzend straßenseitig Werte von max. 38 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden damit auch an den Gebäuden Kurt-Eisner-Straße 12 sowie Ernst-Toller-Straße 12, 15 und 16 um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Die Realisierung der vg. schallmindernden Maßnahmen ist daher geboten und im Rahmen der Vorhabenplanung und -beschreibung bzw. im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu verankern.

### **Verkehrslärm**

Das Wohnquartier Niemeyerstraße wird durch den Verkehrslärm auf den angrenzenden Straßen: Kurt-Eisner-Straße, Niemeyerstraße, Ernst-Toller-Straße sowie Willy-Brandt-Straße (ehem. Phillip-Müller-Straße) beeinträchtigt.

Hinsichtlich der im Gebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ist festzustellen, dass insbesondere an der, der Straße zugewandten Seite des Gebäudes Ernst-Toller-Straße 16 von einer erheblichen Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte in der Nachtzeit auszugehen ist. Am höchsten ist der Beurteilungspegel im EG mit 59 dB(A). Er liegt um

14 dB(A) über dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts. Am Tag ist eine max. Überschreitung von 12 dB(A) festzustellen.

Diese Überschreitungen werden jedoch nicht durch das geplante Vorhaben verursacht, sondern sind auf die am Standort bestehenden Vorbelastungen durch angrenzende Verkehrswege zurückzuführen.

Neben der Belegung der Ernst-Toller-Straße werden sie maßgeblich bedingt durch die Einwirkung der im Süden angrenzenden Willy-Brandt-Straße, die eine örtliche Hauptverkehrsstraße darstellt und deren Verkehrsgeräusche sich weitgehend ungehindert aus dem, zudem mit einer Lichtsignalanlage versehenen, Kreuzungsbereich mit der Ernst-Toller-Straße/Thomasiusstraße auf die Bebauung auswirken.

Die für den Bebauungsplan maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 können bei Überplanung bereits vorbelasteter Bereiche häufig nicht eingehalten werden. Wenn andere Belange überwiegen, kann, wie bereits anfänglich erläutert, im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von ihnen abgewichen werden.

Nach der TA Lärm können die Immissionswerte für Wohngebiete in derart vorbelasteten Bereichen zunächst auf einen geeigneten Zwischenwert bis zu den Werten für Mischgebiete angehoben werden - bei Verkehrslärm auf 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

In jedem Falle ist jedoch sicher zu stellen, dass sich mit der Planung kein städtebaulicher Missstand verfestigt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung gelten Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in diesem Zusammenhang als kritische Toleranzwerte. Liegen die Werte darüber, wird die Grenze der Zumutbarkeit überschritten (vgl. auch *Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 451 ff., 4. Auflage 2010, vhw-Verlag*).

Das ist im Plangebiet jedoch nicht der Fall. Die Werte liegen auch am lautesten Immissionsort unter der genannten Schwelle einer Gesundheitsgefährdung.

Darüber hinaus ist in die Betrachtung einzustellen, dass erst durch die geschlossene straßenseitige Bebauung ein ruhiger, vom Verkehrslärm abgeschirmter Innenbereich geschaffen werden kann. Hofseitig sind deutliche Unterschreitungen der Orientierungswerte für Wohngebiete festzustellen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der mit der Planung angestrebten städtebaulichen Entwicklung (Blockrandschließung) ist weder ein deutliches Zurücksetzen der Gebäude noch die Anordnung von aktivem Schallschutz (Lärmschutzwand) möglich. In die Abwägung ist einzustellen, dass das Vorhaben den Sanierungszielen des gründerzeitlichen Quartiers entspricht. Mit der Wiedernutzbarmachung des zwischenzeitlich rückgebauten Wohnstandortes wird eine ressourcenschonende Stadtentwicklung betrieben (Nutzung vorhandener Infrastrukturanlagen, Brachflächenrecycling).

Im Rahmen der Gestaltung der Gebäudegrundrisse kann dem Immissionskonflikt durch eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur „Hofseite“ begegnet werden. Dies wurde bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse berücksichtigt und lässt sich mit Ausnahme der Ecksegmente auch für alle Wohnungen realisieren. Ebenso erfolgt eine Ausrichtung der Freisitze zur lärmabgewandten Seite – genau wie im historisch gewachsenen Gründerzeitblock.

Darüber hinaus sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um gesundes Wohnen ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten, sind in den Bereichen mit immissionsbezogenen Überschreitungen die zum Zeitpunkt der Erstellung der bauordnungsrechtlichen Unterlagen für den Neubau oder die Änderung von Gebäuden geltenden bautechnischen Regelwerke zu beachten (z.B. DIN 4109 Schallschutz im

Hochbau o. a.).

In der DIN 4109 wird für die einzelnen Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches Schalldämm-Maß benannt:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A))	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile in dB - $R'_{w, res}$	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
I (bis 55)	30	-
II (56 bis 60)	30	30
III (61 bis 65)	35	30
IV (66 bis 70)	40	35
V (71 bis 75)	45	40

Aufgrund der Energieeinsparverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i. d. R. Fenster mit einem Schalldämm-Maß  $R'_{w} = 30 - 34$  dB (z. B. Wärmeschutzverglasung) eingebaut werden, so dass für den Lärmpegelbereich I und II der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung des Gebäudes gewährleistet ist.

Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht den üblichen Nutzungsgewohnheiten, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (Fernsehen, Gespräche usw.) die Fenster geschlossen bleiben und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Tätigkeiten vorgenommen wird. Für Schlafräume ist jedoch davon auszugehen, dass die Raumlüftung permanent möglich sein muss.

Aus diesem Grunde ist bei derartigen Räumen zudem der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungs-Dämpfungsmaß, welches dem im jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlichen Schalldämmmaß entspricht) zwingend erforderlich, wenn die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit überschritten werden. Alternativ wird im Gutachten der Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung empfohlen.

Im Rechtsplan wird hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen zunächst eine allgemeine Textliche Festsetzung getroffen, die auf die erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm innerhalb der Lärmpegelbereiche hinweist. In dem schalltechnischen Bericht-Nr. 2012-BLP-351 des Dipl.-Ing. Heiko Schürer, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, werden die auftretenden Außenlärmpegel und das erforderliche Schalldämmmaß für jedes einzelne Gebäude und Geschoss dargestellt. Eine Darstellung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung wäre aufgrund der sehr differenzierten Werte nicht lesbar.

Damit kann für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet werden.

Negative Auswirkungen für die angrenzende Bebauung werden durch das Vorhaben nicht begründet.

## 6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

### 6.4.1 Baugrund

Zum geplanten Vorhaben liegt ein Baugrundgutachten vom Oktober 2012 vor. [7]

Innerhalb des Plangebietes wurden 12 Kleinrammbohrungen zur Ermittlung der Schichtenabfolge, Wasserstände und Entnahme von Proben sowie 2 schwere Rammsondierungen zur Feststellung der Lagerungsdichten ausgeführt. Die Aufschlusstiefe betrug max. 10 m unter derzeitiger Geländeoberkante.

Für bodenmechanische und umweltrelevante Untersuchungen sowie für die Feststellung von betonaggressiven Inhaltstoffen wurden punktuell Proben entnommen.

Der Schichtenaufbau wird wie folgt beschrieben:

#### Schicht 1 Auffüllung

- |    |   |                                 |
|----|---|---------------------------------|
| 1a | Betonrecyclingmaterial als flächenhafte Befestigung   | zwischen 0,1 bis 0,5 m          |
| 1b | stark heterogenes Gemenge, überwiegend Bauschutt mit lokal steinigen Anteilen neben umgelagerten Erdstoffen | wechselnd, zwischen 0,5 und 2 m |

#### Schicht 2 Geschiebemergel

Schluff, stark tonig bis tonig, sandig, schwach feinkiesig, mit schichtwasserführenden Sandlinsen sowie lokal in Wechsellagerung mit Schmelzwassersanden (Schicht 3), zur Basis meist mit kohligen Beimengungen

#### Schicht 3 Sand

lokale Verbreitung als in Schicht 2 eingeschaltete Fein- bis Mittelsande

Ab einer Tiefe von 8 bis 10 m unter GOK ist mit tertiären Braunkohletonen und -sanden zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten (9/2012) wurde ab 2,4 m unter derzeitiger GOK (=107,5 m NHN) Schichtenwasser im Teufenbereich des Geschiebemergels sowie der Sande festgestellt. Saison- und niederschlagsabhängig sind Staunässebildungen und Wasseranschnitte in geringeren Tiefen möglich.

Gemäß Angaben des Umweltatlas der Stadt Halle beträgt der Grundwasserflurabstand am Standort ca. 20 m. An der Basis der Auffüllungen ist nach den Erkundungsergebnissen mit häufig lokal stark wechselnden Schichtwasseranschnitten zu rechnen.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Weiterhin werden im Gutachten die Tragfähigkeit sowie charakteristische Kennwerte für erdstatische Berechnungen beschrieben und Gründungsempfehlungen sowie Hinweise für bautechnische Maßnahmen gegeben.

Die erkundeten Auffüllungen (Schicht 1) sind aufgrund der lockeren Lagerung und inhomogenen Zusammensetzung nicht ausreichend tragfähig und kommen als direkte Gründungsunterlage nicht in Frage. Der Geschiebemergel sowie lokal Sand (Schichten 2 und 3) sind in Bezug auf die Baumaßnahme bei mindestens steifplastischer Konsistenz bzw. mitteldichter Lagerung als ausreichend tragfähig zu bewerten. Aufgeweichte Abschnitte im Gründungsbereich sind nicht tragfähig.

Planungs- und ausführungsseitig ist eine frostsichere Einbindetiefe von  $\geq 1$  m unter endgültiger/umliegender GOK zu gewährleisten. Sämtliche Auffüllungen sowie aufgeweichte

Abschnitte im Geschiebemergel sind zur Homogenisierung der Gründungsverhältnisse und Minimierung von Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen vollständig aus dem Gründungsbereich zu entfernen.

Für das Untergeschoss (Tiefgarage) sind aufgrund der erkundeten geologischen/hydrologischen Standortbedingungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen zeitweise stauende Verhältnisse und temporär drückendes Wasser einzuplanen.

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Ebenso liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Bergbau vor.

Die Laborergebnisse ergaben, dass der untersuchte Baugrund nicht betonangreifend ist. Punktuell entnommene Bodenproben zeigten, dass das nach LAGA M 20, TR Boden untersuchte Bodenmaterial (Geschiebemergel) der Zuordnungsklasse Z 0 zuzuordnen ist und am Standort uneingeschränkt wiederverwendet werden kann. Dagegen liegen für die bauschutthaltigen Auffüllungen nach TR Bauschutt die Zuordnungswerte bei Z 1.2 bis > Z 2.

Die Auffüllungen am Standort BS 2/12 weisen eine Überschreitung des Parameters PAK (Zuordnungswert > Z 2) auf. Nach weiterführenden Deklarationsanalysen gemäß DepV (vgl. Anl. 7, Blatt 11 bis 15) sind Aushubmassen > Z 2 bei der Entsorgung mit der Deponieklasse 1 zu deklarieren.

Die Untersuchungsergebnisse werden vom Gutachter als kennzeichnend für typische innerstädtische Bodenbelastungen eingeschätzt.

Aufgrund der punktuellen Untersuchung ist das Vorhandensein von weiterem kontaminierten Bauschutt nicht auszuschließen. Eine pauschale Einschätzung aller im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Abfälle ist somit nicht möglich.

Werden im Zuge der Erdbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten am Bodenaushub festgestellt, sind diese grundsätzlich der unteren Abfallbehörde anzuzeigen, um Verwertbarkeitsuntersuchungen zu veranlassen.

Weiterführende Regelungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

#### **6.4.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Das Grundstück Kurt-Eisner-Straße 10 (Flurstück 4331 der Flur 2) ist im Archiv der „*Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten*“ erfasst.

Die Recherche zur historischen Entwicklung ergab, dass die Bebauung neben dem Wohnen im Laufe der Zeit durch verschiedene kleinen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe genutzt wurde. Das betraf neben dem Hintergebäude auch die Seitenflügel und reichte von einer Öle- und Fettwarenhandlung über eine Autoreparaturwerkstatt, eine Schlosserei und Glasmalerei bis hin zu einer Fräserei.

Folgende Untersuchungsberichte liegen der Unteren Bodenschutzbehörde vor:

- „Historische Recherche zum Altstandort Kurt-Eisner-Straße 10 in Halle (Saale)“ der Firma GEOTECH, Bad Lauchstädt vom 08.12.2000
- „Geotechnisches Protokoll zu Probenahmen und Laboruntersuchungen“ des Sachverständigen für Geotechnik H. Weber, Leuna/OT Thalschütz vom 25.08.2010

Die vorhandenen Untersuchungsergebnisse können im Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde eingesehen werden.

Gemäß den Empfehlungen und Vorgaben der Historischen Recherche (*GEOTECH 2000*) wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Nach den aktuell vorliegenden Untersuchungsergebnissen überschreiten die Analysewerte der untersuchten umweltrelevanten Stoffe (punktueller Mischproben) nicht die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.1999 in Bezug auf die geplante Nutzung als Wohnbebauung.

Der Altlastverdacht hat sich damit nicht bestätigt bzw. wurde ausgeräumt. Das ehemals altlastverdächtige Grundstück (Kurt-Eisner-Straße 10, Gemarkung Halle, Flur 2, Flurstück 4331) ist im Archiv der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ erfasst. Eine Archivierung erfolgt zur Vermeidung der Neuerfassung gemäß § 9 BodSchAG LSA vom 02.04.2002.

Im Bereich der Planung befinden sich keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

### 6.4.3 Sonstige Hinweise

Das Vorhaben befindet sich in einem als kampfmittelbelastet gekennzeichneten Bereich (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). In diesen Gebieten sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Hierzu ist mindestens 6 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Straße 6 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Gemäß § 4 Abs. 1 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) ist derjenige, der Kampfmittel entdeckt, verpflichtet, dies unverzüglich der Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anzuzeigen.

Auf der Planzeichnung wird gesondert auf den vg. Sachverhalt hingewiesen.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

## 7 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet wird auch künftig über das unter Punkt 4.5 beschriebene Netz innerhalb der angrenzenden Straßen erschlossen.

Für eine elektrotechnische Erschließung (**EVH**) sind Kabellegungen erforderlich. Die Mindestabstände sind nach Werknorm (WN 40.1000 Netz Halle) einzuhalten. Bei Baumpflanzungen ist die Zusatzvereinbarung zum „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zwischen der Stadt Halle und der Energieversorgung Halle zu beachten. Im Zuge der Bebauung ist die Errichtung des Stromnetzes mit einzuordnen. Die Anschlüsse sind bei der Energieversorgung Halle Netz GmbH zu beantragen.

Bei Oberflächenabsenkungen oder —belastungsänderungen sind die Kabel tiefer bzw. umzuverlegen. Dies ist separat zu beantragen und kostenpflichtig. Im Bereich der Einfahrten für die PKW's müssen die Mittelspannungskabelanlagen mechanisch geschützt werden.

Bei ausreichender Tiefenlage sind Halbschalenrohre zu verwenden. Ist die Tiefenlage der Kabel zu gering, müssen die Kabel umverlegt werden. Werden Schachtungen im Bereich der Leitungstrassen erforderlich, ist mindestens eine Woche vor Baubeginn vom bauausführenden Betrieb eine Schachterlaubnis einzuholen. Die Anlage „Richtlinien zum Schutz der Versorgungsleitungen der EVH GmbH“ ist zu beachten.

Die Stadtbeleuchtung Halle Service GmbH ist bei Änderung oder Erneuerung der bestehenden Beleuchtungsanlage rechtzeitig einzubeziehen. Für die geplanten Baumpflanzungen sind die Zusatzvereinbarung (1993) zum Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (1989) einzuhalten. Bei der Neupflanzung von Straßenbäumen ist das Baumwachstum, hinsichtlich der Abstände zu den vorhandenen Lichtmasten, zu berücksichtigen.

Werden Gas-Hausanschlüsse vorgesehen, sind diese bei der Energieversorgung Halle Netz GmbH zu beantragen.

Die Versorgung mit Fernwärme für das Wohnquartier Niemeyerstraße wurde geprüft. Dem Kunden liegt ein Versorgungsangebot zur Fernwärmeversorgung vor.

Mit der **HWS** gab es in Verbindung mit der Sanierung der Abwasseranlagen bereits Abstimmungen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Wohnhäuser kann ungedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. Die Flächen entsprechen in etwa dem früheren Altbestand.

Das Niederschlagswasser der Tiefgaragendecke und hofseitigen Außenanlagen kann nur zeitverzögert eingeleitet werden. Dazu sind die Oberflächen mit einem niedrigen Abflussbeiwert (0,1 bis 0,2) auszubilden. Im Entwässerungsnachweis für das Bauvorhaben sind die Flächen mit den Anschlüssen und Mengen darzustellen.

Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser zu sammeln, in Zisternen (Bodeneinbau) zurückzuhalten und als Brauchwasser zu verwenden bzw. über einen Überlauf gedrosselt in das Kanalnetz abzugeben.

Lt. Baugrundgutachten [7] ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nach ATV-DVWK-A 138 aufgrund des anstehenden Bodens bei den erkundeten hydrogeologischen Verhältnissen (bindige Schichtenfolgen mit aufstauender Wirkung, geringe Durchlässigkeit) nicht möglich.

*Die bestehenden Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut, und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Bei Baumpflanzungen sind entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei notwendigen Umverlegungen sind rechtzeitige Abstimmungen mit dem jeweiligen Betreiber erforderlich.*

Die im Grundstück 4645 Ecke Niemeyerstraße/Ernst-Toller-Straße verlaufenden Kabel sind umzuverlegen.

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 161 umfasst eine Fläche von ca. **9.400 m<sup>2</sup>**.

Die Fläche wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung unterteilt. Folgende Bereiche sind im Rechtsplan zu unterscheiden:

Wohngebiet: 7.280 m<sup>2</sup>

öffentlicher Straßenraum: ca. 2.120 m<sup>2</sup>

Innerhalb des Wohngrundstücks werden ca. 2.290 m<sup>2</sup> als begrünte Tiefgarage und 1.420 m<sup>2</sup> als gestalteter Gartenbereich festgesetzt.

## 9 Planverwirklichung

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 9.2 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vertrag regelt mindestens:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben (z. B. Herstellung der Wohnbebauung mit Tiefgarage, Baumpflanzungen, Anpassung der angrenzenden Verkehrsflächen),
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind u.a.:

- Regelungen zum Immissionsschutz,
- Anpassung der Erschließungsanlagen,
- Regelungen zur Entwässerung, Freiflächengestaltung

Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten. Ein Grunderwerb ist nicht erforderlich.

## 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nach BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Neuordnung und Bebauung der brach gefallenen Flächen dient der Umsetzung der Sanierungsziele. Mit der verbindlichen Festsetzung einer Blockrandbebauung werden die ursprünglichen und für ihre Entstehungszeit charakteristischen Quartiersstrukturen wieder hergestellt.

Die Planung dient der Errichtung von nachgefragtem Wohnraum und entspricht damit den Zielstellungen der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklung der Stadt Halle (Saale) innerhalb der südlichen Innenstadt.

Die vorhabenbezogene Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses sichert einen hohen städtebaulich-architektonischen Anspruch an die künftige Bebauung. Mit dem geplanten Vorhaben und der einher gehenden Beseitigung eines städtebaulichen Mangels kann ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet und das gesamte Gebiet aufgewertet werden. Die Wiedernutzbarmachung zentraler, entsprechend infrastrukturell ausgestatteter Flächen in der Innenstadt entspricht zudem einer flächensparenden siedlungsstrukturellen Entwicklung.

Darüber hinaus wird ein Beitrag zur Verbesserung der weichen Standortfaktoren für die in den Quartieren ansässigen Unternehmen geleistet und ein Impuls für künftige Ansiedlungen gegeben.

Bei straßenseitig kompakter Bebauung erfolgt im rückwärtigen Bereich gleichzeitig eine „Entkernung“ und es entsteht ein wohnungsnaher Freiraum. Dieser und die ergänzenden Baumpflanzungen im Straßenraum leisten einen Beitrag zur Gestaltung und Vernetzung der innerstädtischen Freiraumsysteme.

Von daher sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Gesamtstadt bzw. das Viertel und Quartier zu erwarten.

Alle Schutzgüter am Standort sind bereits erheblich vorbelastet. Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung bezieht sich auf Flächen mit bereits vollständig zerstörten Bodenstrukturen. Mit Ausnahme des in einem Randbereich vorhandenen Baumbestandes gibt es im Gebiet keinen Bewuchs. Durch die Nutzung der Flächen als Parkplatz kann auch das Vorkommen besonders geschützter Tierarten im Gebiet ausgeschlossen werden. Der Standort insgesamt weist eine sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Bauungsrechte geschaffen.

Für die Schutzgüter ist daher nicht von negativen Auswirkungen auszugehen, zum Teil wird sich die Situation auch verbessern, so z.B. auch hinsichtlich des Mikroklimas. Der Ersatz von zu fallenden Bäumen auf dem Baugrundstück ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geregelt.

Für die Bewohner der benachbarten Grundstücke ist durch die Bebauung des Areals sowie die Errichtung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. deren Zu- und Ausfahrten mit wohngebietsrelevanten Lärmimmissionen zu rechnen. Auch in diesem Zusammenhang kann auf die bestehende Situation und die (zwischenzeitliche) Nutzung der gesamten Fläche als Stellplatzanlage verwiesen werden. Insgesamt kommt es zu keiner Verschlechterung.

Zur Ermittlung belastbarer und qualitativer Aussagen hierzu wurde parallel zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in die Planung eingestellt sind [8].

## Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07.2010, 4.10.2010 und 18.11.2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Sanierungssatzung Nr. 2 Sanierungsgebiet „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südliche Vorstadt“ Amtsblatt der Stadt Halle (Saale), 10. Jahrgang/Nr. 18 vom 04. September 2002.
- [5] Stadt Halle, Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [6] Stadt Halle, Stadtplanungsamt (Hrsg.), Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Stadtumbaukonzept südliche Innenstadt
- [7] Baugrundbüro Klein; Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für das Bauvorhaben Neubau von 10 MFH im Quartier Kurt-Eisner-Straße/Niemeyerstraße/Ernst-Toller-Straße in 06110 Halle, 17. Oktober 2012
- [8] Bericht über schalltechnische Untersuchungen zum Wohnquartier Niemeyerstraße des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 161 der Stadt Halle Nr. 2012-BLP-351, Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer, 05. Februar 2013
- [9] Hallesche Wohnungsgenossenschaft „Freiheit“ eG - Auslobung Gutachterverfahren „Niemeyerstraße“ 2011
- [10] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [11] Wettbewerbsbeitrag Brambach & Dressler
- [12] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [13] Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) veröffentlicht im Amtsblatt vom 18.04.2011