



Beschlussvorlage

Nummer: III/2002/02100
Datum: 31.01.2002

Wiedervorlage:
Aktz.:
Bezug-Nr.:
Abteilung/Amt/Fraktio Stadtplanungsamt
n:

Beratungsfolge	Termin	Status	Zustimmung	Veränderung	Ablehnung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	09.04.2002	öffentlich vorberatend			
Stadtrat	24.04.2002	öffentlich beschließend			

Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 Rudolf-Haym-Straße 25 b-e, 26
- Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet nördlich der R.-Haym-Straße, begrenzt im Westen durch die Gebäudekante der Beauschlagstraße 24 soll gemäß § 12 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 aufgestellt werden.
Der Geltungsbereich des Plangebietes ist in der als Anlage beigefügten Karte mit einer unterbrochenen Linie gekennzeichnet.
2. Der Stadtrat stimmt den in der Vorlage dargestellten Zielen zu.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.
6. Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Rudolf-Haym - Straße 25 b-e, 26"

- **Beschluss zur Aufstellung**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung**

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I. Präambel

II. Sachdarstellung und Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Notwendigkeit der Aufstellung
3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung
4. Art der bisherigen Nutzung
5. Städtebau/Erschließung
6. Planungsziele
7. Vorhabenträger
8. Verfahren

III. Anlagen

- **Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes**
- **Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes**
- **Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen B-Plan**
- **Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan**
- **Ansichten und Grundrisse der Bebauung Rudolf - Haym - Straße 25b-d**
- **Flächenpool Siedlungsbereich Kanena**

I. Präambel

Die Bernhardy Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigt auf den unbebauten, brachliegenden Grundstücken Rudolf-Haym-Straße 25b-d und 26 mehrgeschossige Wohnhäuser als Lückenschließung zu errichten.

Für das Bauvorhaben Rudolf-Haym-Straße 25b-d liegt eine Planung als Bauantrag beim Bauordnungsamt vor. Dem Gestaltungsbeirat der Stadt, wurde die Planung vorgestellt und positiv bewertet.

Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen sich die Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen, Apotheke etc.) befinden.

Die geplante zweieinhalbgeschossige Tiefgarage soll über den Bedarf hinaus auch als Quartiersgarage für Einwohner und Beschäftigte des Hauses dienen.

Die Verwaltung befürwortet ausdrücklich die Realisierung einer Quartiersgarage, da in dem Gebiet ein erheblicher Mangel an Stellplätzen vorhanden ist. Eine solche Garage ist jedoch in einem Wohngebiet nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Deshalb wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet.

Um auf schnellem Weg die Planungssicherheit zu erreichen und den Investor zu unterstützen, ist die durch das Kommunalbüro festgesetzte Terminkette der Beteiligung der Ausschüsse nicht eingehalten.

II. Sachdarstellung und Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Planbereich befindet sich in der südlichen Innenstadt.

Der Geltungsbereich verläuft

- im Süden in der Straßenmitte der Rudolf-Haym-Straße
- im Osten entlang der Gebäudekante Beyschlagstraße 24
- im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Bebauung der Bernhardystraße
- im Westen entlang der Gebäudekante der Bebauung Rudolf-Haym-Straße 25a.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der beigefügten Karte durch eine unterbrochene Linie gekennzeichnet (siehe Anlage).

2. Notwendigkeit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage und stellt eine Baulücke dar. Die Neubebauung des Flurstückes wäre nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Schaffung einer zweieinhalbgeschossigen Tiefgarage in einem derartigen Wohngebiet ist jedoch ohne Durchführung eines Planverfahrens nicht möglich.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers handelt, wird die Planungssicherheit über ein **vorhabenbezogenen** Bebauungsplan gesichert. Die Kosten für die Planung trägt der Investor.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B - Planes bildet §12 BauGB.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Grünstrukturen mittlerer Vielfalt eingestuft worden. Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle/S ist das Plangebiet als bebauter Wohnbaufläche mit der Maßgabe des Erhaltens typischer und stadtwirksamer Bebauungs- und Grünstrukturen beurteilt worden.

Außerdem befindet sich der Planbereich im Gebiet "Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt", der in die Landesinitiative URBAN 21 aufgenommen wurde. Zurzeit wird für das Gebiet die vorbereitende Untersuchung für die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes durchgeführt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen B - Planes befindet sich im Geltungsbereich der Vorgartensatzung der Stadt Halle.

4. Art der bisherigen baulichen Nutzung/ Erschließung

Die Rudolf-Haym-Straße ist beidseitig mit vorwiegend drei- bis vierstöckigen Miethäusern bebaut, die westlich der Südstraße fast alle Vorgärten besitzen. Kennzeichnend für das Plangebiet ist eine GRZ, die die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen überschreitet.

Entlang der Straße befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung, die mit einigen nicht störenden gewerblich genutzten Einrichtungen untermischt ist.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über die Rudolf -Haym -Straße erschlossen.

5. Planungsziele

Folgende Planungsziele sollen durch die Planung gesichert werden:

Städtebau:

- Schließung der Baulücke Rudolf-Haym-Straße 25b-d
- Schließung der Baulücke Rudolf-Haym-Straße 26
- Ausbildung einer eingemessenen baulichen Gliederung und Gestaltung der Neubauten im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Altbebauung
- Vorrangige Entwicklung der Wohnnutzung mit Unterlagerung von nicht störendem Gewerbe
- Errichtung von Tiefgaragen unter den Neubaukomplexen, als Quartiersgarage genutzt, die auch den Bewohnern der Altbausubstanz zur Verfügung stehen

Grünstruktur / Umweltbelange:

- Baumpflanzungen mit Aufenthaltsbereichen in den Innenhöfen als intensive Tiefgaragen - Begrünung

- Ergänzung der Straßenbaumreihe
- Gestalterische Aufwertung der Vorgärten
- Prüfung der Immissionsituation im Zusammenhang mit der Schaffung der Tiefgaragen

5. Vorhabenträger

Als Vorhabenträger fundiert **Bernhardy Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH.**
Bernhardystraße 13
06110 Halle

Ansprechpartner **Dr. Bayer**

6. Verfahren

Das Planverfahren wird in zwei Stufen durchgeführt:

I. Im Amtsblatt mit Erscheinungsdatum am 06.02.2002 wird die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bekanntgegeben.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung findet vom 13.02.2002 bis 27.02.2002 in Form einer öffentlichen Auslegung statt.

II. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes sollen in einer Stadtratssitzung gefasst werden.

Somit wäre, im Fall, dass beide Beteiligungen positiv verlaufen, eine Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB möglich.

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN B-PLANES

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation
4. Bestandsaufnahme
 - 4.1 Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)
 - 4.3 Natur und Landschaft

- 4.4 Verkehrliche Erschließung
- 4.5 Stadttechnische Erschließung

- 5. Planungskonzept
- 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
- 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept
- 5.3 Verkehrskonzept

- 6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen
- 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen
- 6.2 Grünordnung
- 6.3 Verkehrserschließung
- 6.4 Immissionsschutz
- 6.5 Örtliche Bauvorschriften
- 6.6 Nachrichtliche Wiedergabe und Hinweise

- 7. Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung

- 8. Stadttechnische Erschließung

- 9. Flächenbilanz

- 10. Planverwirklichung
- 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
- 10.2 Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

- 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

ANLAGEN:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes
- Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes
- Textliche Festsetzungen zum Entwurf vorhabenbezogenen B-Planes
- Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen B-Planes
- Ansichten und Grundrisse der Bebauung Rudolf - Haym - Straße 25b-d
- Flächenpool Siedlungsbereich Kanena

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung des Baurechts für das geplante Wohnhaus mit Gewerbe und Tiefgarage Rudolf-Haym-Straße 25b-d sowie für die Neubebauung des Grundstückes Rudolf-Haym-Straße 26 ist die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.126 erforderlich. Da die vorgesehene Tiefgarage den Bedarf des Neubaus überschreitet und als Quartiersgarage dienen soll, ist eine Genehmigung des Bauantrages nach § 34 BauGB nicht möglich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Planbereich befindet sich in der südlichen Innenstadt.

Der Geltungsbereich verläuft

- im Süden in der Straßenmitte der Rudolf-Haym-Straße
- im Osten entlang der Gebäudekante Beyschlagstraße 24 (Flurst 2803/43)
- im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Bebauung
Bernhardystraße 59 (Flurst.2356/42), 60 (Flurst.2358/42),
61 (Flurst.3108/42), 62 (Flurst.3109/42), 63 (Flurst.3110/42),
64 (Flurst.3111/42), 65 (Flurst.3107/42)

im Westen entlang der Gebäudekante der Bebauung Rudolf-Haym-Straße 25a
(Flurst.43/1)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Karte durch eine unterbrochene Linie gekennzeichnet (siehe Anlage).

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet §12 BauGB.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte bauliche Entwicklung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit Grünstrukturen mittlerer Vielfalt eingestuft worden. Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) ist das Plangebiet als bebaute Wohnfläche mit der Maßgabe des Erhaltens typischer und stadtwirksamer Bauungs- und Grünstrukturen beurteilt worden.

Außerdem befindet sich der Planbereich im Gebiet "Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel Südliche Vorstadt", der in die Landesinitiative URBAN 21 aufgenommen wurde.

Zurzeit wird für das Gebiet die vorbereitende Untersuchung zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes durchgeführt.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Vorgartensatzung der Stadt Halle (Saale).

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke Rudolf-Haym-Straße 25b-d (Flur 2, Flurst. 3502/ 44, 3503/ 43) und 26 (Flur 2, Flurst.3637/ 43) befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Grundstück 25e (Flur 2, Flurst. 4276/ 43) ist im Privatbesitz.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Der Gebäudebestand ist auf der Kartengrundlage aktuell dargestellt. Die historische Baustruktur im Verlauf der Straße weist eine geschlossene Blockrandbebauung auf, die im Plangebiet von wenigen Lücken unterbrochen wird. Der Großteil der umgebenden 4 geschossigen Bebauung ist in den letzten Jahren saniert und voll belegt.

4.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet gehört zu den Gründerzeitvierteln der südlichen Innenstadt, welche in diesem Bereich besonders durch Straßenbäume, Vorgärten und begrünte Wohnhöfe charakterisiert sind. Im Folgenden werden die Schutzgüter beschrieben, wie diese sich vor dem Eingriff im Bearbeitungsgebiet darstellen.

Die Arten- und Lebensgemeinschaften im Bearbeitungsgebiet werden mit geringer Bedeutung eingestuft. Im Bestand befinden sich im Flurstück 3503/43 eine wertvolle Esche (*Fraxinus excelsior*), eine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Birken (*Betula pendula*).

Durch die derzeitige Nutzung dieser Fläche als temporärer Parkplatz gibt es keine Krautschicht. Die Ausstattung des Flurstücks 3637/43 hinsichtlich Arten- und Lebensgemeinschaften ist als gering zu beurteilen. Neben versiegelten Bereichen befinden sich weniger wertvolle, jüngere Ruderalflächen.

Der landschaftsästhetische Wert wird als mittel eingestuft. Das Vorhandensein von Vorgärten und Straßenbäumen sind prägende Grünstrukturen in den gründerzeitlichen Vierteln.

Hinsichtlich klimatischer Betrachtungen gehört das Bearbeitungsgebiet zu den mittel belasteten Siedlungsbereichen. Durch Begrünungsmaßnahmen insbesondere der Straßen- und Hofbereiche ist das lokale Klima aufzuwerten.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Rudolf-Haym-Straße. Das größte Problem stellt die Abdeckung des ruhenden Verkehrs dar, da es im engeren Stadtbereich an Parkplätzen mangelt. Durch das Defizit an Stellplätzen werden die Straßen durch den Parksuchverkehr stark belastet.

Die ÖPNV Haltestellen sind am Rannischen Platz und an der Beesener Straße, ca. 300m vom Plangebiet entfernt.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Der Planbereich befindet sich in einem stadttechnisch erschlossenen Stadtgebiet.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Städtebaulich werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die folgenden wesentlichen Planungsziele angestrebt:

- Schließung der Baulücke Rudolf-Haym-Straße 25b-d.
- Schließung der Baulücke Rudolf-Haym-Straße 26.
- Ausbildung einer angemessenen baulichen Gliederung und Gestaltung der Neubauten im räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Altbausubstanz.
- Vorrangige Entwicklung der Wohnnutzung mit Unterlagerung von nicht störendem Gewerbe.
- Errichtung von Tiefgaragen unter den Neubaukomplexen Rudolf-Haym-Straße 25b-d und 26, als Quartiersgaragen genutzt, die auch den Bewohnern der Altbausubstanz zur Verfügung stehen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Wesentliches Ziel der Grünordnung im Plangebiet ist die Erhaltung der für das umliegende Stadtviertel prägenden Grünstrukturen. So sollen die vorhandene Straßenbaumreihe komplettiert die straßenraumwirksamen Vorgärten gärtnerisch gestaltet sowie die Innenhöfe

als wohnungsnaher Erholungsräume und zur Verbesserung des Kleinklimas intensiv begrünt werden

5.3 Verkehrskonzept

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über das vorhandene Straßennetz erschlossen.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Das Wohngebiet dient der Schaffung der besonderen Eigenart des Stadtgebietes mit einer Mischung aus Wohn- und Gewerbeeinrichtungen. Dabei soll vorrangig die Wohnnutzung erhalten und auf den bisher unbebauten Grundstücken neu entwickelt werden.

Die Rudolf-Haym-Straße ist beidseitig mit vorwiegend drei- bis vierstöckigen Mietshäusern bebaut, die westlich der Südstraße fast alle Vorgärten besitzen.

Die Festsetzungen der Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH) erfolgt als baulich konkrete Maßfestlegung, im Hinblick auf die erforderliche städtebauliche Steuerung des Erscheinungsbildes der Bebauung im Straßenraum der Rudolf-Haym-Straße.

Zur Wiederherstellung bzw. Erhaltung der historischen Blockstruktur wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Baulinien für die Neubaumaßnahmen werden in der Bauflucht und im Hofbereich festgesetzt, um vorgezeichnete Raumkanten weiterzuführen. Dabei ist es erforderlich die unterirdische und oberirdische Baulinie darzustellen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist bauordnungsrechtlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Die Errichtung einer Tiefgarage als mehrgeschossige Unterbauung der Grundstücksfläche (90%), wird für den Eigenbedarf und als Quartiersgarage für den Einzugsbereich um die Rudolf-Haym-Straße zur Verfügung stehen, um den großen Mangel an Stellplätzen im Stadtquartier abzubauen.

Die Tiefgarage Rudolf-Haym-Straße 25b-d hat im 1.-3.Untergeschoss 120 Stellplätze.

Die Tiefgarage Rudolf-Haym-Straße 26 hat im 1.Untergeschoss 30 bis 40 Stellplätze.

Die Gewerbefläche Rudolf-Haym-Straße 25b-d beträgt im 1.Untergeschoss 650m² für Arztpraxen, im Erdgeschoss 700m² für Arztpraxen und Apotheke, im 5.Obergeschoss 150m² für die Cafeteria.

Die Gewerbefläche Rudolf-Haym-Straße 26 beträgt im Erdgeschoss 300m² für Physiotherapie. In der Rudolf-Haym-Straße 25b-d sind vom Erdgeschoss bis 5.Obergeschoss 48 Wohnungen ausgewiesen.

In der Rudolf-Haym-Straße 26 sind vom 1. bis 5. Obergeschoss 15 Wohnungen geplant.

6.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Durch eine intensive Begrünung der Tiefgarage soll sowohl im Innenhof- als auch im Vorgartenbereich der Grünanteil im Plangebiet beibehalten und weiterentwickelt werden. So lassen sich zwei Gestaltungsprämissen für die jeweiligen Freiräume im privaten und öffentlichen bzw. halböffentlichen Bereich ableiten:

Der Innenhof ist als privater Bereich Aufenthaltszone für die Anlieger zu entwickeln. Dabei soll darüber hinaus die lokalklimatische Situation verbessert werden, indem neben notwendigen Funktionselementen (Belichtung, Entlüftung und fußläufige Erschließung der Tiefgarage) vor allem durch eine intensive Begrünung mit hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Staudenpflanzungen ein für Anwohner attraktiver Innenhof gestaltet wird.

Hierzu zählt einerseits der Erhalt der vorhandenen Roßkastanie und andererseits die ausreichend hohe Überdeckung der Tiefgarage, die eine intensive Begrünung gewährleistet. Pflanzbindungen stellen im öffentlichen und halböffentlichen Bereich im Straßenraum Rudolf-Haym-Straße und ihren angrenzenden Flächen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Straßenbildes und des Wohnumfeldes dar. Der lückenhafte Straßenbaumbestand ist durch die

Baumaßnahme nicht zu beeinträchtigen und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bauvorhaben durch Linden zu komplettieren.

Der Vorgartenbereich korrespondiert mit dem historisch gewachsenen Straßenraum der Rudolf-Haym-Straße. Daher soll dieser als repräsentativ gestalteter, halböffentlicher Grünraum - abgesehen von notwendigen Zuwegungen und Tiefgaragenzufahrten - in seiner Gesamtheit gestaltet werden.

Hinsichtlich der Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll vorort das Niederschlagswasser zur Bewässerung der gärtnerischen Anlagen im Innenhof und im Vorgarten genutzt werden.

6.3 Verkehrserschließung

Der im Geltungsbereich einbezogene Straßenabschnitt ist Teil der Rudolf-Haym-Straße und wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Tiefgaragenzufahrten von der Straße aus bleiben auf geeignete Bereiche beschränkt.

6.4 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 125 ist vorgesehen, eine Tiefgarage, einschließlich Be- und Entlüftungsanlage zu errichten.

Zur Begrenzung der Lärmemissionen sind folgende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, um die Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu sichern :

- seitlich der Ein- und Ausfahrt sind bis ca. 1,8 m über OF-Gelände Wände mit schallabsorbierenden Eigenschaften zu errichten.
- In der Breite der Ein- und Ausfahrt ist über beiden Rampen ein Vordach zu errichten, welches unterseitig schallabsorbierend auszubilden ist.
- Die Ein- und Ausfahrten sind mit schallabsorbierenden Decken (ca. je 80 m²) auszubilden, der mittlere Schallabsorptionsgrad muß mind. 0,8 betragen.
- Die Schalleistungspegel der Lüftungsöffnungen für die Tiefgaragenlüfter auf den beiden Hofseiten des Gebäudes dürfen den Wert von je 60 dB(A) nicht überschreiten.

Unter Einhaltung dieser Auflagen kann davon ausgegangen werden, daß durch den Betrieb der Tiefgarage keine unzulässigen Lärmbelastungen innerhalb des B-Plangebietes sowie in der Nachbarschaft auftreten. Vor allem nachts sowie an Sonn- und Feiertagen tritt keine Verschlechterung der Lärmsituation im Untersuchungsgebiet ein. Die Begrenzung des Lüfterlärms ist insbesondere im Nachtzeitraum erforderlich.

Detailliertere Aussagen sind der Schallimmissionsprognose zum Neubau der Tiefgarage vom 02.10.2001 entnommen werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Dachform als gestaffelte Flachdachkonstruktion gleicht sich den umgebenden unterschiedlichen Dachformen an und stellt eine zeitgemäße Umsetzung und Anpassung dar. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 03.12.2001 dieser Dachform zugestimmt.

Die gestaffelte Fassade an der Straßenfront nimmt die starke Gliederung der bestehenden monumentalen Bausubstanz auf. Durch eine Rückstaffelung und Materialtrennung werden die oberen Geschosse innerhalb der Dachzone gekennzeichnet. Die eingezogenen Terrassen und Loggien sowie die auskragenden Balkone bestimmen vornehmlich die Plastizität der Straßen- und Hoffassade.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner Sitzung am 03.12.2001 dieser Fassadenstruktur zugestimmt.

7. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs basiert auf dem Biotopmodell Reinhessen-Pfalz.
Der Biotopwert des Grundstückes **vor dem Eingriff** stellt sich wie folgt dar:

Grundstück 25b-d

Fläche	Größe	Faktor	Biotopwert
Schotterfläche	2081	0,1	208
7 Bäume	20x7	0,8	112
Gesamt:			320

Grundstück 25e

Fläche	Größe	Faktor	Biotopwert
Ruderalfläche	700	0,3	210
2 Bäume	20x2	0,8	32
Hoffläche (gewachsen)	253	0,3	76
Vorgarten	105	0,3	32
Gesamt:			350

Grundstück 26

Fläche	Größe	Faktor	Biotopwert
Ruderalfläche	752,5	0,3	226
versiegelte Fläche	50,0	0	0
Gesamt:			226

Daraus ergibt sich
vor dem Eingriff ein **Gesamtbiotopwert** von

896 Biotopwertpunkten

Der Biotopwert des Grundstückes **nach dem Eingriff** beläuft sich auf:

Grundstück 25b-d

Fläche	Größe	Faktor	Biotopwert
Gebäudefläche und Versiegelung	1029,6	0	0
Fläche Tiefgarage	1906,0	0	0
Tiefgaragenbegrünung (Hof)	276,9	0,2	55
Tiefgaragenbegrünung (Vorgarten)	524,1	0,2	105
Gesamt:			160

Grundstück 25e (KEIN EINGRIFF)

Fläche	Größe	Faktor	Biotopwert
--------	-------	--------	------------

Ruderalfläche	700	0,3	210
2 Bäume	20x2	0,8	32
Hoffläche (gewachsen)	253	0,3	76
Vorgarten	105	0,3	32
Gesamt:			350

Grundstück 26

Fläche	Größe	Faktor	Biotopwert
Gebäudefläche und Versiegelung	312,7	0	0
Fläche Tiefgarage	645	0	0
Tiefgaragenbegrünung (Hof)	321	0,2	64
Tiefgaragenbegrünung (Vorgarten)	82	0,2	16
Gesamt:			80

Daraus ergibt sich nach dem Eingriff ein **Gesamtbiotopwert von 590 Biotopwertpunkten**
Ergänzung Punkt 7 - nach der Bilanz:

Aus der Gegenüberstellung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff wird deutlich, daß der Ausgleich auf dem Grundstück nur zu 65% erfolgt, das heißt ein Defizit von 306 Biotopwertpunkten ist extern auszugleichen. Durch die Pflanzung von zwei Straßenbäumen außerhalb der Eingriffsgrundstücke reduziert sich das auszugleichende **Defizit auf 274 Biotopwertpunkte**.

Für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens Rudolf-Haym-Straße ist es erforderlich, dem Eingriffsgrundstück externe Flächen zuzuordnen, die sich bereits im städtischen Eigentum befinden und auf denen sich durch abgeschlossene Planung und erarbeitete Maßnahmenkonzepte ausstehende Ausgleichsmaßnahmen eindeutig zuordnen lassen. Zum Ausgleich werden daher Maßnahmen im Flächenpool der Stadt Halle, im Flächenpool Siedlungsrandbereich Kanena, durchgeführt (siehe Anlage 2).

8. Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung erfolgt unter Verwendung der in den öffentlichen Flächen vorhandenen Medien.

Nach Aussagen der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH wird eine Zustimmung zum Bauvorhaben erteilt.

Die Energieversorgung Halle GmbH erteilt eine grundsätzliche Zustimmung zur Gasversorgung und erklärt sich bereit ebenfalls die Stromversorgung zu übernehmen. Sie kann aber nur über eine neu zuerrichtende Trafostation erfolgen, die im Objekt eingeordnet wird.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung sind nach Aussage der Deutschen Telekom neue Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Die Abfallentsorgung für die Bewohner befindet sich in geschlossenen Müllräumen, die von der Straße aus bedient und entsorgt werden können. Für die Gewerbeeinrichtungen sind die Müllräume im 1.Untergeschoss von der Tiefgarage aus erreichbar.

9. Flächenbilanz

Grundstücksflächen 3533,50 m²

Bauflächen oberirdisch	1642,30 m ²
Bauflächen unterirdisch	2851,00 m ²
Erschließungsflächen	329,20 m ²
Grünflächen	1562,00 m ²

10. Planverwirklichung

10.1 Kostenschätzung/ Kostentragung

Die Planungs- und Baukosten werden vom Vorhabenträger übernommen; es kommen keine Zusatzkosten auf den Haushalt der Stadt zu.

10.2 Städtebaulicher Vertrag

Der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger wird zurzeit vorbereitet.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit den geplanten Lückenschließungen in der Rudolf-Haym-Straße wird im Zusammenhang mit den umfangreichen Sanierungen der umgebenden historischen Bebauung eines der in diesem Teil interessantesten Mietshauswohnstraßen Halles vervollständigt.

Die typische Blockstruktur wird ergänzt und es entsteht ein geschlossener Straßenraum und ein privater ruhiger Hofraum. Das bedeutet eine Qualitätsverbesserung des Wohnumfeldes und eine Anhebung des Wohnwertes.

Die Errichtung einer Quartiersgarage in den Untergeschossen behebt zum Teil das Stellplatzdefizit und minimiert den Suchverkehr.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

Es gilt das BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

I. Planungsrechtliche Festlegungen

1.0 In Anlehnung an § 4 BauNVO sind in dem Baukomplex R.-Haym-Straße 25b-d folgende Nutzungen zulässig:

- | | |
|--------------------------------|--|
| - Erdgeschoss - 5.Obergeschoss | 48 Wohnungen |
| - 1.-3. Untergeschoss | 120 Stellplätze |
| - 1. Untergeschoss | 650 m ² Arztpraxen |
| - Erdgeschoss | 700 m ² Arztpraxen und Apotheke |
| - 5. Obergeschoss | 150 m ² Cafeteria |

2.0 In Anlehnung an § 4 BauNVO sind in dem Baukomplex R.-Haym-Straße 26 folgende Nutzungen zulässig:

- | | |
|----------------------|----------------------------------|
| - 1.-5. Obergeschoss | 15. Wohnungen |
| - 1. Untergeschoss | 30 bis 40 Stellplätze |
| - Erdgeschoss | 300m ² Physiotherapie |

3.0 Es wird gemäß § 22 Abs.3 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt

4.0 Die Tiefgarage in dem Baukomplex Rudolf-Haym-Straße 25 b-d weist ca. 40 Stellplätze als Quartiersgarage auf. 1.-3. Untergeschoss 120 Stellplätze; Rudolf-Haym-Straße 26 Tiefgarage als Quartiersgarage im 1. Untergeschoss 30 Stellplätze

5.0 Schallschutz

Festsetzungen über Vorkehrungen des Schallschutzes an Gebäuden im Sinne des BImSchG

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 126 gelten die Vorgaben der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau").

Für die Auslegung im B-Plan Nr. 126 vorgesehener Anlagen (z.B. Parkplätze, Tiefgaragen mit ihren Nebenanlagen oder Haustechnik) gilt hinsichtlich des Schallschutzes:

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Teil 1 für einallgemeines Wohngebiet (tags: 55dB; nachts: 45dB/40dB) abzusichern.

5.2 Für alle übrigen Immissionsorte ist abzusichern, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm 98 für ein allgemeines Wohngebiet (tags: 55dB; nachts: 40 dB) durch im Plangebiet liegende Emittenten nicht überschritten werden.

Alle zitierten Normen und Vorschriften verstehen sich in der zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens gültigen Fassung.

6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist sowohl im Bereich der Innenhöfe als auch der Vorgärten mindestens mit Oberboden in einer Mächtigkeit von 1m Höhe zu überdecken

6.2 Vorgärten

Entsprechend zeichnerischer Darstellung sind pro 5m² Vorgartenfläche mindestens ein Strauch (2xv, 60-80cm) zu pflanzen die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, wobei der Anteil an fremdländischen Gehölzen 50% nicht überschreiten soll.

6.3 Innenhof

Entsprechend zeichnerischer Darstellung sind pro 70m² Hoffläche ein Baum (Hochstamm, STU 16/18, 3xv) sowie mindestens zwei Sträucher (2xv, 60-80cm) zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, wobei der Anteil an fremdländischen Gehölzen 30% nicht überschreiten soll

6.4 Straßenbäume

Die bestehende Baumreihe entlang der Nordseite der Rudolf-Haym-Straße ist mit zwei *Tilia cordata* (Hochstamm, STU 18/20, 3xv) zu ergänzen. Pro Straßenbaum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6m² vorzusehen, welche vor Überfahung zu schützen ist. Die bestehenden Straßenbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauphase vor Verletzungen zu schützen

7.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr.20, § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)

- 7.1 Niederschlagswasser ist zu sammeln und als Brauchwasser auf den Grundstücken zu verwenden.
- 7.2 Den Baugrundstücken auf den Flurstücken der Gemarkung Halle, Flur 2, Flurstücke 3502/44, 3503/43 und 3637/43, auf denen ein Eingriff zulässig wird, sind im Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Siedlungsrandbereich Kanena auf den Flurstücken 304/49, 49/3, 157/40, 292/3, 394/49, 395/49, 257/51, in der Gemarkung Kanena, Flur 2, und auf den Flurstücken 25, 26, 27, 28, 38 in der Gemarkung Kanena, Flur 3, 0,8 % der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet, die mit Strukturverbesserungen und Bepflanzungen eine ökologische und gestalterische Aufwertung der Landwirtschaftsflächen, Ruderalfluren und Gewässer vorsehen.

Eine Kurzfassung des Flächenpoolkonzeptes Kanena mit Planzeichnung und Maßnahmenbeschreibung wird Anlage zur Satzung.

II. Baugestalterische Festsetzungen

- 1.0 Fassadengestaltung ist entsprechend der als Anlage der Satzung beigefügten Ansichten auszuführen. Dabei sind bis zum 3. Obergeschoss geputzte Fassaden mit helltönigem Anstrich zulässig, 4. und 5. Obergeschosse sind mit Keramik zu verkleiden.

2.0 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Vorgärten sind als Klinkermauer mit einer Höhe von max.0.5 m auszubilden.