

# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 100, Halle-Kröllwitz Wohngebiet Talstraße, 2. Änderung

Planungsbüro Hyder Acerplan GmbH  
Seebener Straße 22  
06114 Halle (Saale)

Aktualitätsstand  
der Planung 30. Juli 2009 A

Gemarkung Kröllwitz

Flur 8, 9

Maßstab 1 : 500

Kartengrundlage Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte  
Stadt Halle (Saale)  
Stadtvermessungsamt

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

# **SATZUNG DER STADT HALLE (SAALE)**

zum Bebauungsplan Nr. 100, Halle - Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße, 2. Änderung

## **PRÄAMBEL**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100, Halle - Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung tritt der am 05. Januar 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 100, Halle - Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft.

## **Baugesetzbuch**

(BauGB) neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

## **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

## **Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt**

(BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

## **Planzeichenverordnung 1990**

(PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

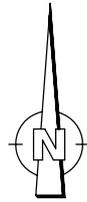
## **Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt - WG LSA**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248),

zuletzt geändert am 07. November 2007 (GVBl. LSA S. 353)

Der Satzung ist eine Begründung zur 2. Änderung beigelegt.

# TEIL A PLANZEICHNUNG



SAALE

WA
0,25
TH 4,7
FH 9,5
DN 25°-45°

Flur 8

Spielplatz  
2  
-  
9

WA (2)
0,4
TH 4,5
FH 9,5

WA
0,25
TH 8,0
FH 13,0
DN 25°-45°

Gemarkung Kröllwitz

Flur 9

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte mit Inhalt der Stadtgrundkarte  
Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt

Gemeinde: Halle (Saale)  
Gemarkung: Kröllwitz  
Flur: 8, 9  
Maßstab: 1: 500  
Stand der Liegenschaftskarte: Februar 2009  
Stand der Planungsunterlage: Mai 2009

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Sachsen-Anhalt am 17.06.2009, Aktenzeichen: A9-36848-2009

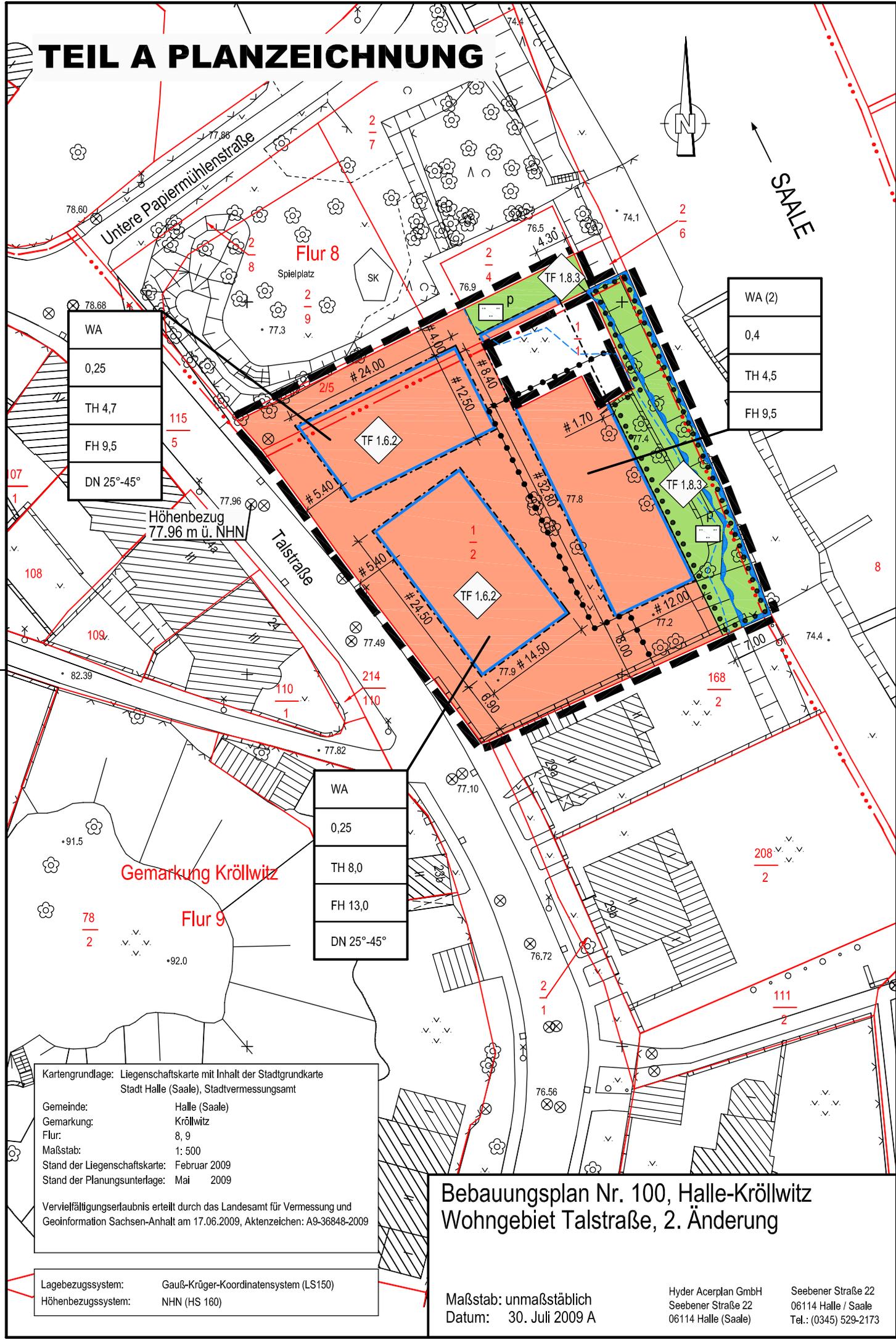
Lagebezugssystem: Gauß-Krüger-Koordinatensystem (LS150)  
Höhenbezugssystem: NHN (HS 160)

## Bebauungsplan Nr. 100, Halle-Kröllwitz Wohngebiet Talstraße, 2. Änderung

Maßstab: unmaßstäblich  
Datum: 30. Juli 2009 A

Hyder Acerplan GmbH  
Seebener Straße 22  
06114 Halle (Saale)

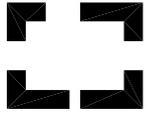
Seebener Straße 22  
06114 Halle / Saale  
Tel.: (0345) 529-2173



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. FESTSETZUNGEN

## RECHTSGRUNDLAGE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

§ 9 Abs. 7 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

z.B. 0,4

Grundflächenzahl

§§ 16, 19 BauNVO

TH

Traufhöhe in Meter als Höchstgrenze  
s. auch Textl. Festsetzung Nr. 1.2.2.3

FH

Firsthöhe in Meter als Höchstgrenze  
s. auch Textl. Festsetzung Nr. 1.2.2.4

Bauweise, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



Baugrenze

§§ 22, 23 BauNVO

Grünflächen

§ 9 Abs. 9 Nr. 1 BauGB



Grünfläche

§ 4 BauNVO

Zweckbestimmung:



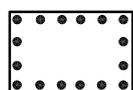
Garten / privater Park

p

privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

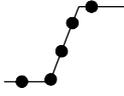


Verweis auf die Textl. Festsetzung zur näheren Bestimmung der Bindungen innerhalb der Bezugsfläche

## Sonstige Planzeichen

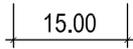


Zusatzsymbol als Verweis auf die Textl. Festsetzungen Nr. 1.6.2 zur näheren Bestimmung der Vorkehrungen des passiven Schallschutzes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

§ 1 Abs.4 BauNVO



Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

#

Abstandsmaß parallel

## 2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

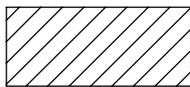


Überschwemmungsgebiet (HQ 100)



Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (HQ 200)

## 3. PLANZEICHEN DER KARTENGRUNDLAGE (auszugsweise)



nichtöffentliches Gebäude



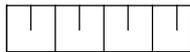
Baum



Wirtschaftsgebäude



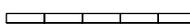
Gemarkungsgrenze



Böschung



Flurgrenze



Mauer



Flurstücksgrenze



Zaun

10  
—  
1

Flurstücksnummer

## ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Traufhöhe, TH
Firsthöhe, FH
Dachneigung, DN

# TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100 Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße werden nachfolgend abgedruckt, soweit sie den Geltungsbereich der 2. Änderung betreffen.

Im Rahmen der 2. Änderung geänderter oder ergänzter Text ist *kursiv* gedruckt.

Sofern Textliche Festsetzungen des Gesamtplanes den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht betreffen, sind diese weggelassen und als Auslassung mit den Zeichen (...) kenntlich gemacht.

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), teilweise mit Ausnahme des Gebietes WA (4)

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt:

Die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen:

- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

werden in den Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans, soweit nachfolgend keine abweichende Regelung bezüglich des Baugebietes WA (4) getroffen wird.

(...)

#### 1.1.2 Gliederung von Teilbaugebieten nach der Art der zulässigen Nutzung und Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz in Teilgebieten (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(...)

##### 1.1.2.2 Teilbaugebiet WA (2)

Für das in der Planzeichnung als WA (2) gekennzeichnete Teilbaugebiet wird gemäß § 1 (7) BauNVO festgesetzt: Es sind nur Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

(...)

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

(...)

#### 1.2.2 Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen

*Die bestandsorientierten Festsetzungen 1.2.2.1 und 1.2.2.3 werden im Geltungsbereich der 2. Änderung gestrichen.*

##### 1.2.2.3 Festsetzung der Traufhöhe „TH“ als Höchstmaß

Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut zu messen. *Bezugshöhe für die Festsetzung im Geltungsbereich der 2. Änderung ist der im Planteil A mit 77,96 m ü. NHN ausgewiesene Bezugspunkt.*

*Zwerchhäuser und Risalite sind im Geltungsbereich der 2. Änderung zulässig, wenn sie mit ihrer Traufhöhe unter der zulässigen Firsthöhe bleiben.*

#### 1.2.2.4 Festsetzung der Firsthöhe „FH“ als Höchstmaß

Die Firsthöhe ist am obersten Punkt der Dachhaut zu messen.

*Bezugshöhe für die Festsetzung innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist der im Planteil A mit 77,96 m ü. NHN ausgewiesene Bezugspunkt.*

(...)

#### 1.4 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind und mehr als 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum umfassen, nicht zulässig.

Abweichend von Satz 1 sind sonstige bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden, soweit sie nach § 14 (1) BauGB zugelassen werden können, zulässig. Ausnahmsweise können abweichend von Satz 1 zugelassen werden:

- Nebenanlagen, die einem Betrieb dienen
- Nebenanlagen ortstypischer Funktion, wie z.B. Bootshäuser.

(...)

#### 1.6 Passiver Schallschutz, Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB über Vorkehrungen des Schallschutzes im Sinne des BImSchG an Gebäuden

##### 1.6.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im gesamten Plangebiet wird nachfolgend festgesetzt:

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen in den Lärmpegelbereichen, die in dem auf der Planzeichnung (Teil A) *der rechtskräftigen Planfassung vom 05.11.1998 befindlichen* „Beiplan Lärmpegelbereiche“ gekennzeichnet sind, jeweils mindestens die resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  gemäß der DIN 4109, Ausgabe 11/89 einschließlich Berichtigung 1 vom August 1992 nachgewiesen werden.

##### 1.6.2 Schallgedämmte Lüftungsöffnungen für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.

In den überbaubaren Grundstücksflächen, die in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Zusatzsymbol „Passiver Schallschutz, Textl. Fests. Nr. 1.6.2“ gekennzeichnet sind, werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungseinrichtungen, Unterrichtsräume u.ä., deren Außenöffnungen ausschließlich auf der/ den Straßenseite(n) liegen, sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Die Festsetzung gilt auch für Teile von überbaubaren Grundstücksflächen

(...)

#### 1.7 Grünflächen

(...)

##### 1.7.2 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten/ privater Park“

Für private Grünflächen sind innerhalb der Zweckbestimmung Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVNO, die keine Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, zulässig, soweit sie einer gärtnerischen Nutzung oder Erholungsnutzung dienen.

(...)

- 1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie Flächen zum

(...)

- 1.8.3. Bindung für die Erhaltung der Ufervegetation  
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend ausgewiesenen Flächen wird festgesetzt:  
Der Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten. Bäume sind bei Abgang durch Arten der Hart- und Weichholzaunen zu ersetzen. Die Pflanzqualität beim Ersatz muss Hochstammqualität, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 cm sein.

(...)

- 1.8.7 Begrünung von Brandwänden  
Geschlossene Wände, an die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht angebaut werden kann, sind zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

als Bestandteil des Bebauungsplanes § 87 BauO LSA in Verbindung mit § 9 (4) BauGB  
*Die Festsetzungen der Unterpunkte 2.1.1 und 2.1.3 werden im Geltungsbereich der 2. Änderung ersatzlos gestrichen.*

(...)

- 2.1.2 Geltung der Festsetzungen über die Neigung der Hauptdachflächen  
Die entsprechenden Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) sind nicht auf Nebenanlagen und Garagen anzuwenden.  
*Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind auf Teilflächen Dachterrassen zulässig.*

(...)

- 2.2.2 Gestaltung der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter  
Die Stellplätze sind, soweit sie von der angrenzenden Straße aus sichtbar sind, mit Laubhecken oder Sträuchern einzugrünen.

- 2.2.3 Gestaltung der Vorgärten  
Vorgärten sind die Freiflächen, die zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" als angrenzender Haupterschließung des Grundstücks und der Gebäudekante liegen.  
Die Vorgärten sind, soweit sie nicht zulässigerweise als Erschließungsflächen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen bzw. als gärtnerisch angelegte Flächen zu erhalten.  
Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

- 2.2.4 Straßenseitige Einfriedungen  
Straßenseitige Einfriedungen sind als Laubhecken, als Zäune aus Holz, als Mauern und als Mauern mit aufgesetzten Zäunen zulässig. An Vorgärten kann verlangt werden, dass die Höhe der Einfriedungen höchstens 1,20 m über der mittleren Geländehöhe auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt.

(...)

### **3 Nachrichtliche Übernahme**

#### **3.1 Festgestelltes Überschwemmungsgebiet**

*Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird vom Überschwemmungsgebiet der Saale gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 15.09.2006 berührt.*

*Als Überschwemmungsgebiet wird das Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100), als überschwemmungsgefährdetes Gebiet das Gebiet mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 200 Jahren (HQ200) zeichnerisch festgesetzt.*

*In den Überschwemmungsgebieten sind die Bestimmungen des § 97 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu beachten.*

### **4 Kennzeichnungen und Hinweise**

#### **4.1 Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird hiermit als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen folgende Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet:

##### Hochwassergefahr

Das Plangebiet befindet sich im Einflussgebiet der Saalehochwässer.

*Teile des Geltungsbereichs der 2. Änderung befinden sich im Bereich des hundertjährigen (HQ100) bzw. des zweihundertjährigen Hochwassers (HQ200).*

##### Grundwasser

In der Saaleniederung ist zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen um 1 m unter Gelände zu rechnen.

##### Gewässerschonstreifen

Für die Saale ist ein Gewässerschonstreifen von mindestens 10 m Breite ab der Böschungsoberkante gemäß § 94 WG LSA zu berücksichtigen.

#### **4.2 Archäologische Denkmale**

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege im gesamten Plangeltungsbereich Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale bekannt. Bauvorhaben bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

##### Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht:

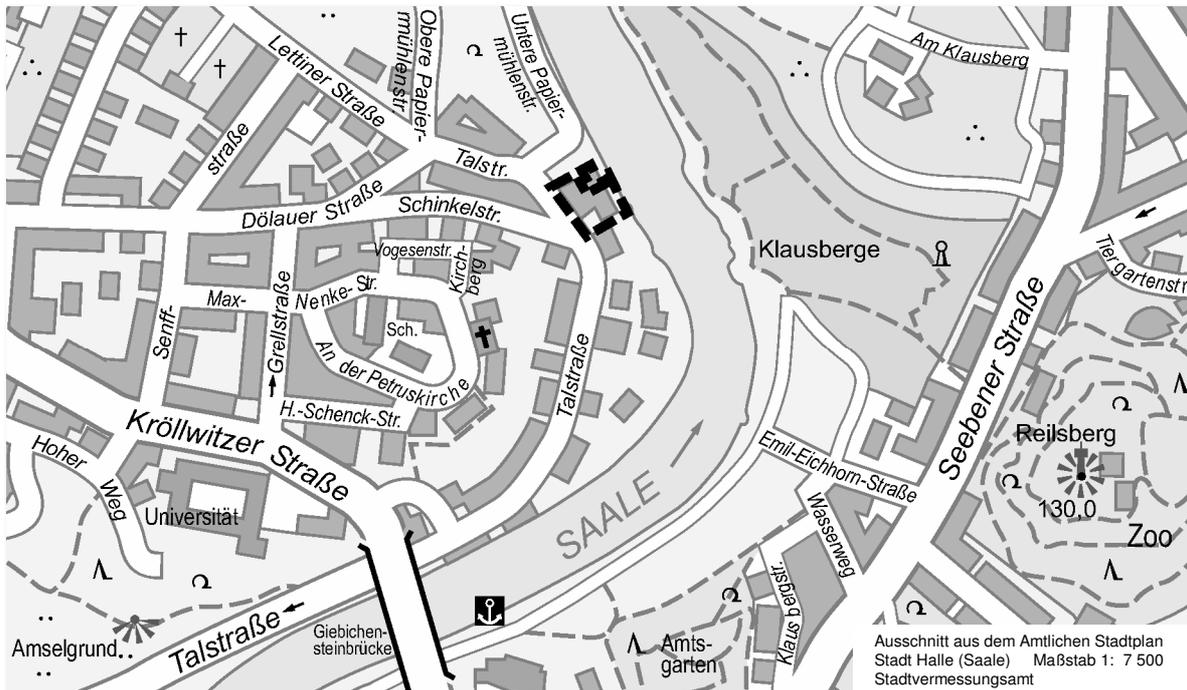
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

# STADT HALLE (SAALE)

## Bebauungsplan Nr. 100

### Halle – Kröllwitz, Wohngebiet Talstraße

### 2. Änderung



## Begründung

03. Juli 2009



Hyder Acerplan GmbH

**INHALTSVERZEICHNIS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

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

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

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

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

### **4.2 Bebauung**

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

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

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

### **4.3 Städtebauliches Zielkonzept**

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

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

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

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

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

## **5 Begründung der geänderten Festsetzungen**

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

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

Zur Begründung der ursprünglichen Festsetzungen wird auf den Gesamtplan verwiesen.

### **5.1 Art der Nutzungen**

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

## 5.2 Maß und Umfang der Nutzungen

### 5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

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

#### **Grundflächenzahl**

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

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

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

#### **Höhe baulicher Anlagen**

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

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

Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

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

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

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

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

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

### **5.2.2 Bauweise**

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

### **5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

Damit kann an die angrenzend zurückgesetzte Bebauung angeknüpft werden.

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

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

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

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

### 5.3 Schallschutz

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

### 5.4 Grünflächen

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

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

### 5.5 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

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

## 5.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 Flächenbilanz

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

## **7 Planverwirklichung**

### **7.1 Kostentragung**

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

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

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

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

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

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

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