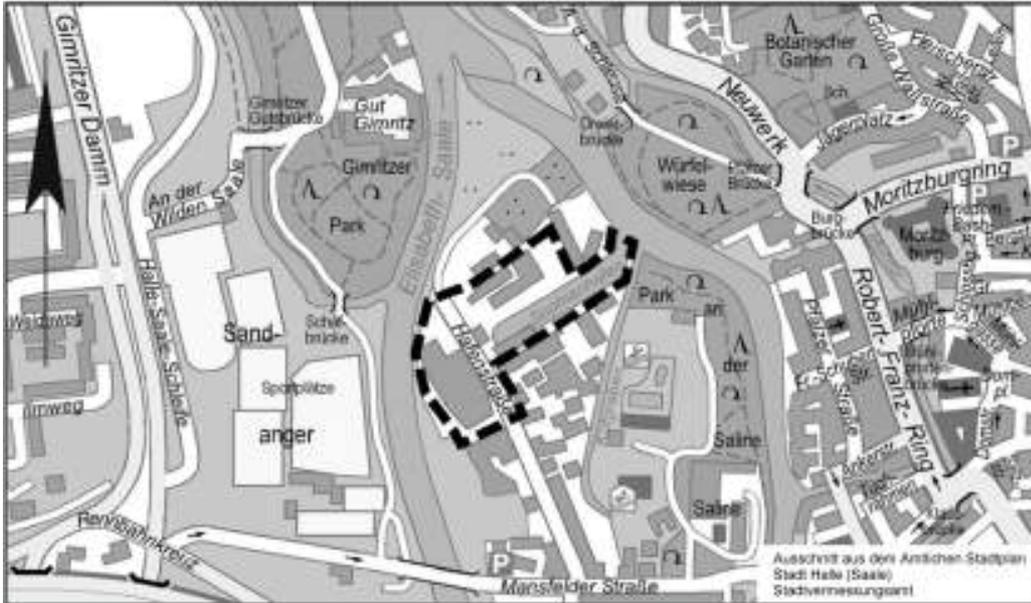


Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 151

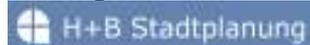
„Wohngebiet am Sophienhafen, Nord- und Westseite“



Begründung

- Entwurf -

Planungsbüro:



Philipp-Müller-Straße 10
06110 Halle (Saale)

Umweltbericht:

Landschaftsarchitekturbüro
Haselbach
Talstraße 17a
06120 Halle (Saale)

| 20.10.2009

Gelöscht: 18.09.

A. Städtebaulicher Teil

Inhalt

1. Planungsanlass..... 4

2. Räumlicher Geltungsbereich..... 4

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht 4

3.1 Bestehende planungsrechtliche Situation 4

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)..... 4

3.3 Andere rechtliche Bindungen für die Planung 5

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme ~~6~~

4.1 Eigentumsverhältnisse ~~6~~

4.2 Baulicher Bestand 6

4.3 Verkehrserschließung..... 6

4.4 Stadttechnische Erschließung..... 6

5. Planungskonzept..... 6

5.1 Städtebauliches Konzept 6

5.2 Verkehrskonzept 7

5.3 Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und Freianlagenkonzept..... 8

6. Begründung der Festsetzungen 8

6.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche mit besonderem Nutzungszweck 8

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete..... 8

6.1.2 Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Freizeit-Hafengelände“..... ~~9~~

6.2 Maß der baulichen Nutzung 9

6.2.1 Grundflächenzahl 9

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen..... 10

6.2.3 Geschossflächenzahl 11

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise..... 11

6.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen..... 11

6.3.2 Bauweise..... 12

6.4 Stellplätze und Garagen..... 12

6.5 Nebenanlagen 12

6.6 Verkehrsflächen..... 13

6.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen 13

6.6.2 Private Verkehrsfläche 13

6.7 Grünflächen..... 13

6.8 Wasserfläche ~~14~~

6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen..... 14

6.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz..... 14

6.11 Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen..... 15

6.12 Festsetzungen zur Höhenlage des geplanten Geländes 15

Gelöscht: 6

Gelöscht: 5

Gelöscht: 6

Gelöscht: 5

Gelöscht: 9

Gelöscht: 8

Gelöscht: 14

Gelöscht: 13

Gelöscht: 18.09.

7. Stadttechnische Erschließung	16
8. Flächenbilanz	16
9. Planverwirklichung	17
9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung	17
9.2 Kostentragung	17
9.3 Städtebauliche Gestaltungsvereinbarung	17
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	17

Gelöscht: 15

Gelöscht: 17

Gelöscht: 16

Gelöscht: 17

Gelöscht: 16

Zu dieser Begründung gehört als Teil B der Umweltbericht mit Anlagen.

Gelöscht: 18.09.

1. Planungsanlass

Ein Vorhabenträger verfügt seit 2008 über die Grundstücke im Norden und im Westen des Sophienhafens sowie über das Hafenbecken mit Kaianlagen.

Zur Einbeziehung bundeseigener Flächen auf der Nordseite des Hafenbeckens bestehen erste Absprachen.

Die Stadt Halle plant seit mehr als einem Jahrzehnt die Umstrukturierung der ehemaligen Gewerbeflächen und des Hafens zu einem Wohngebiet mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen und einem Freizeithafen. Diese Entwicklung ist ohne einen Bebauungsplan nicht möglich.

Zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts, das den Zielvorstellungen der Stadt und des Vorhabenträgers entspricht wird der Bebauungsplan Nr. 151 aufgestellt. Er berücksichtigt frühere Planungen der Stadt und schreibt diese im Sinne der aktuellen Entwicklung fort.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Hafenbecken und die unmittelbar nördlich und westlich daran angrenzenden, derzeit mit ehemals gewerblicher Bausubstanz bebauten Grundstücke.

Das Gebiet hat eine Fläche von 4,7 Hektar. Es wird im Norden durch die Grenze des derzeit bebauten Bereiches bis zum Standort des Wasser- und Schifffahrtsamtes, im Osten durch die Schifffahrtssaale und den Kotgraben, im Süden durch die Grenzen des Hafengeländes und im Westen durch die Uferbereiche an der Elisabethsaale begrenzt.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, Planungsrecht

3.1 Bestehende planungsrechtliche Situation

Das Gebiet um den Hafen ist nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich einzuschätzen. Teilflächen außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs sind als Außenbereich einzuschätzen. Aufgrund der vorgesehenen Änderung der bestehenden Art der baulichen Nutzung besteht ein Planerfordernis unabhängig von der Lage der Flächen im Außen- oder Innenbereich.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt das Hafenbecken des Sophienhafens als Wasserfläche dar. Im Norden des Hafenbeckens und am westlichen Ende des Hafenbeckens sind Sonderbauflächen für die Freizeit- und Hafennutzung dargestellt. Der südwestliche Teil des Plangeltungsbereiches ist als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich des Hafenbeckens, außerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 151, ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan steht also nur teilweise, nämlich bezüglich des Hafenbeckens und bezüglich der insgesamt gewählten räumlichen Grenze der Baugebiete zum Landschaftsraum hin in unmittelbarer räumlicher Übereinstimmung mit dem FNP.

Dabei sind die Festsetzungen aber dennoch an dem grundsätzlichen Nutzungsprogramm des FNP - den Grundzügen der städtebaulichen Planung - orientiert. Die grundlegende Entwicklungsvorgabe des FNP, wonach der Sophienhafen als Freizeithafen mit einem angrenzenden Gebiet für die Hafennutzung entwickelt werden soll, wird durch den Bebauungsplan erfüllt. Der Zuschnitt des eigentlichen Hafengebietes kann aber nach den tatsächlichen Anforderungen deutlich kleiner ausfallen als die im FNP dargestellte Sonderbaufläche. Auch das Wohnen am Hafen ist als Zielvorstellung im FNP bereits enthalten. Sowohl die dargestellte Mischbaufläche im Westen des Hafenbeckens als auch die Wohnbaufläche im Süden des Hafenbeckens dokumentieren dieses Planungsziel. Die Zielvorstellung wird durch den

Gelöscht: 18.09.

Bebauungsplan dahin gehend konkretisiert, dass keine zusätzlichen gewerblichen Nutzungen mehr am Hafen angesiedelt werden sollen, sofern diese das Wohnen stören können. Dies dient der Steigerung des Wohnwertes und berücksichtigt die Tatsache, dass die Nutzung des Freizeithafens bereits eine gewisse Immissionsbelastung für das angrenzende Wohnen bedeutet, die nicht noch durch weitere eventuelle Störwirkungen verstärkt werden sollte. Letztlich werden also statt Mischgebieten allgemeine Wohngebiete (WA) um den Hafen herum entwickelt. Die Mischgebiete bleiben am Südteil der Hafestraße erhalten, wo insbesondere der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 102.1a entsprechende Festsetzungen trifft.

Normalerweise wäre hier eine Änderung des FNP im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angezeigt. Die Änderung des FNP im Parallelverfahren wird aber gegenwärtig dadurch verhindert, dass der zuständige Zweckverband „Stadt-Umland-Verband Halle (Saale)“ diese aufgrund ungeklärter rechtlicher Probleme kurzfristig nicht vornehmen darf, die Stadt selbst hingegen nicht mehr zuständig ist. Die Stadt wird daher von der Möglichkeit nach § 8 Abs. 4 BauGB Gebrauch machen, und aufgrund des Wechsels der Zuständigkeit für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan aufstellen.

3.3 Andere rechtliche Bindungen für die Planung

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan sieht eine Beschränkung der baulichen Entwicklung auf die Bereiche nördlich und südlich des Sophienhafens vor. Detaillierte Angaben enthält der Umweltbericht.

Denkmalschutz

Das Hafembecken, der Hochspeicher im Norden, der Flachspeicher im Süden, das Gebäude der Hafenmeisterei im Westen und die noch verbliebenen Gleisanlagen der Hafenbahn bilden eine Sachgemeinschaft von Baudenkmalen. [Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Flächendenkmals.](#)

Überschwemmungsgebiet der Saale

Das Überschwemmungsgebiet der Saale (HQ 100-Linie, Eintrittswahrscheinlichkeit des maßgeblichen Hochwassers einmal in 100 Jahren) liegt teilweise im Plangeltungsbereich. Lediglich in einer kleinen Teilfläche westlich der Hafestraße erfolgt ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet, der jedoch durch eine Vergrößerung der Überschwemmungsflächen an der Elisabethsaale mehr als ausgeglichen werden kann. Größere Teilflächen befinden sich im Überschwemmungsgebiet HQ 200 (Eintrittswahrscheinlichkeit des maßgeblichen Hochwassers einmal in 200 Jahren). Innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ 100 gilt ein Verbot der Ausweisung von Baugebieten.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet der Saaleaue grenzt teilweise an den Plangeltungsbereich, wird jedoch durch die Planung nicht erfasst. Wertvolle Baumbestände insbesondere im Randbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes werden durch die Planung erhalten.

Ausführliche Angaben enthält ergänzend der Umweltbericht (Teil B dieser Begründung).

Gelöscht: 18.09.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind Eigentum verschiedener privater Eigentümer und wurden durch den Vorhabenträger erworben oder optioniert. Die Wasserflächen der Saale sind Eigentum des Bundes. Das Betriebsgrundstück des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist Eigentum des Bundes. Das Straßenland der Hafenstraße ist Eigentum der Stadt Halle (Saale).

4.2 Baulicher Bestand

Im Bereich um den Sophienhafen dominieren gewerbliche Nutzungen. Vor allem nördlich und westlich des Hafens liegen große Bereiche brach. Südlich davon trifft man auf eine Anzahl noch produzierender, kleinerer Gewerbebetriebe, wobei auch hier erhebliche Leerstände und Mindernutzungen anzutreffen sind. Eine besondere Nutzungseinheit stellt die Betriebsfläche des Wasser- und Schifffahrtsamtes am nordöstlichen Ende des Hafenbeckens dar.

Das Hafenbecken ist mit dem noch erhaltenen Lagergebäude auf der Südseite und dem markanten, die sonstige Bebauung deutlich überragenden Speichergebäude auf der Nordseite [sowie dem Hafenmeisterhaus auf der Westseite](#) denkmalgeschützt.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Hafenstraße.

Die Hafenstraße ist von der Querschnittsbreite her geeignet, um ihre Funktion als Erschließungsstraße zu erfüllen. Der Ausbauzustand erfordert im Zusammenhang mit größeren Neubauvorhaben eine grundlegende Erneuerung.

Die Randstreifen der Hafenstraße werden teilweise als Parkflächen genutzt. Gehwege sind im südlichen Teil beidseitig, und im nördlichen Teil einseitig vorhanden.

Die untergeordneten Erschließungsanlagen in den neuen Baugebieten müssen überwiegend neu hergestellt werden. Lediglich der Weg am Nordufer des Hafens wurde vor kurzem grundhaft ausgebaut.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Der Bereich des Bebauungsplanes ist abwasserseitig erschlossen. In der Hafenstraße wurde ein Schmutzwasserkanal sowie eine Schmutzwasserpumpwerk errichtet.

Zur Ableitung des Regenwassers kann vorerst der vorhandene Regenwasserkanal genutzt werden. In Abhängigkeit von der weiteren baulichen Entwicklung am Sophienhafen wäre im Zuge eines grundhaften Ausbaus der Hafenstraße die Neuerrichtung eines Regenwasserkanals evtl. notwendig und möglich.

Die Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser und Telekommunikationsanschlüssen ist durch die bestehenden Hauptleitungen in der Hafenstraße sicher gestellt.

Nähere Ausführungen insbesondere auch zu den notwendigen Investitionen enthält Abschnitt 7 der Begründung.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage der städtebaulichen Planung des Bebauungsplanes ist ein Masterplan, mit dem der gesamte Bereich um den Sophienhafen planerisch betrachtet wurde. Ergänzend wurde für die Konzeptfindung zu den besonders prägenden Baukörpern ein Gutachterverfahren mit

5 Architekturbüros durchgeführt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Ferner wird gegenwärtig eine Gestaltungskonzeption für die öffentlichen Räume erarbeitet. Auf den vorgenannten Grundlagen aufbauend beruht das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes auf den folgenden Grundgedanken.

Das Gebiet um den Sophienhafen grenzt mit $\frac{3}{4}$ seiner Umringlinie an die umgebende Landschaft der Saaleaue. Nur $\frac{1}{4}$ der Umgebung ist durch Bauten geprägt. Das Gebiet wird daher als Hafen in der Flusslandschaft gestaltet. Dies erfordert offene Räume, die Blickbezüge zur Landschaft in großem Umfang zulassen und keine geschlossenen Raumkanten um den Hafen, die die Landschaft zur Rückseite degradieren. Das städtebauliche Strukturkonzept sieht diese offenen Räume entlang eines orthogonalen Rasters vor, das sich als Ordnungsmuster an den Raumkanten des Hafenbeckens orientiert.

Der Sophienhafen wird als Freizeithafen mit bis zu 80 Liegeplätzen neu ausgestattet und wieder in Betrieb genommen. Der denkmalgeschützte Flachspeicher nimmt die notwendigen Nebenfunktionen wie Bootsbedarfshandel auf.

Der Hochspeicher auf der Hafen-Nordseite wirkt als maßstabsbildender Solitär. Seine Ostseite bildet zugleich die Bruchkante zwischen höherer und dichterem Bebauung mit Wohnformen von der 2-Zimmer-Wohnung bis zu Loft und Penthaus und der stärker aufgelockerten Bebauung mit Familienhäusern. Die großmaßstäbliche Bebauung konzentriert sich um die Hafenstraße und findet ihren Hochpunkt in dem Punkthaus am Hafenkopf, das in der Achse des Hafenbeckens liegt.

Der Hafenkopf ist für Wohnen und einige Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Mit der Etablierung eines Seniorenhauses auf der Westseite der Hafenstraße wird die künftig bevorzugte Wohnlage am Hafen auch für pflegebedürftige Menschen geöffnet und das Angebot an Wohnformen um altersgerechtes und betreutes Wohnen bis hin zur Pflegeunterbringung erweitert.

Der Flachspeicher wird einen Gastronomiebetrieb mit sommerlicher Außengastronomie erhalten.

Mit dem Vorhabenträger wird zur Absicherung gestalterischer Grundsätze eine städtebauliche Gestaltungsvereinbarung geschlossen.

5.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung um den Hafen erfolgt auf der Nordseite als Schleifenerschließung mit Mischverkehrsflächen. Dabei wird die vorhandene Wegeführung am Kai aufgenommen und weiter genutzt. Soweit die Wegeführungen für die Öffentlichkeit von untergeordneter Bedeutung sind ist auch die Schaffung von Privatwegen möglich.

Es ist vorgesehen, die Erschließung des Wasser- und Schifffahrtsamtes auf die Nordseite der Bebauung in die Planstraße A zu verlagern, um den Weg am Hafen weitestgehend von Verkehr frei zu halten. Das Wasser- und Schifffahrtsamt hat seine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung an dieser Lösung erklärt.

Auf der Südseite des Hafens ist bei der Erschließung zu berücksichtigen, dass zunächst nur der vorhandene Hafenkai mit ca. 10 m Breite zur Verfügung steht, die weiter südlich angrenzenden Grundstücke sind nicht kurzfristig verfügbar. Deshalb wird zunächst nur der Kai als Teil der privaten Hafenanlage ausgebaut. Es wird ein Gehrecht und Radfahrrecht für die Öffentlichkeit vorgesehen, so dass der Kai als Verbindung zu den neuen Brücken im Osten und in Richtung Innenstadt nutzbar wird. Eine Realisierung bis zur Fertigstellung der neuen Brücken zur Innenstadt wird angestrebt.

Gelöscht: 18.09.

Für die Erschließung des Wohngebietes im Norden des Hafens wird bezüglich der Nutzung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ein zweifaches Schleifensystem vorgesehen. Fahrzeuge, die die Baugebiete WA 3 und 4 über die Planstraße A andienen fahren über die mittlere Querspange (Planstraße C) und den Hafenweg (Weg B) wieder aus dem Gebiet. Dazu ist der Hafenweg für Ver- und Entsorgungs- sowie Lieferfahrzeuge frei. Fahrzeuge, die die Baugebiete WA 5 und 6 andienen fahren über die Privatwege, östliche Querspange (Planstraße D) und Hafenweg (Planstraße E), sowie über die mittlere Querspange (Planstraße C) wieder aus dem Gebiet heraus.

Für den allgemeinen LKW- Verkehr soll das Gebiet durch entsprechende Beschilderung mit dem Hinweis auf die nicht vorhandene Wendemöglichkeit gesperrt bleiben. Zur Verhinderung von gebietsfremdem PKW-Verkehr ist die Anordnung einer für LKW überfahrbaren PKW-Sperre an der nördlichen Zufahrt zur Planstraße D vorgesehen.

5.3 Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange und Freianlagenkonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist der weitgehende Erhalt des vorhandenen Großgrüns im Plangebiet. Vor allem am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind strukturbestimmende Gehölzgruppen vorhanden und bleiben zum Teil erhalten. Dazu kommen um den Hafen einzelne Solitäräume und der Gehölzbestand auf der nördlichen Hafemböschung, die als grüne Böschung mit einzelnen Zugängen zum Wasser erhalten werden soll.

Die Hafenstrasse und der südliche Kai erhalten eine jeweils einreihige, Richtung und Lage der beiden Hauptachsen des Gebietes betonende Baumreihe. Hier sollen großkronige Bäume gepflanzt werden.

Gelöscht: Alleepflanzung

Für die mehrgeschossigen Bauten sind generell, mit Ausnahme des Seniorenhauses, Tiefgaragen vorgesehen. Diese müssen um ca. 1 m aus dem Geländeniveau heraus gehoben werden, um Probleme im Überschwemmungsfall zu vermeiden. Gestalterisch soll dies so gelöst werden, dass die Bauquartiere mit entsprechend hohen Mauern in gut gestalteter Form, zum Beispiel als Natursteinwände, auch als Gabionen, „angehoben“ werden. Die so entstehenden Plateaus fassen jeweils ein Quartier räumlich und bilden mit den an Kaimauern erinnernden Einfassungen eine gestalterische Besonderheit des neuen Hafenviertels. Auf den Plateaus liegen auch die Einzelgärten, die zu fast allen Erdgeschosswohnungen gehören und die Gemeinschaftsflächen mit dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatz.

Der Platz am Hafenkopf soll als Fläche für die Außengastronomie am Hafen und für Veranstaltungen genutzt werden und von parkenden Autos frei bleiben. Vom Platz sollen Stufen direkt zum Wasser führen.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung, Fläche mit besonderem Nutzungszweck

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten soll in erster Linie die Wohnnutzung im Gebiet um den Hafen neu etabliert werden, um den Bereich insgesamt zu beleben und die sehr gute Wohnlage am Wasser und zugleich in der Nähe der Alt- und Neustadt, inmitten der Auenlandschaft, zu nutzen. Es ist ein Wohnkonzept unterschiedlichster Wohnformen bis hin zum Seniorenwohnen und einem Pflegeheim vorgesehen.

Zugleich sind auch Ansiedlungsmöglichkeiten für einzelne gewerbliche Nutzungen gewollt, die das Wohnen auch unter Berücksichtigung der besonderen Schutzansprüche des Seniorenhauses nicht stören.

Gelöscht: 18.09.

Daher werden Bürokomplexe (Anlagen für Verwaltungen) sowie die für die Entwicklungsziele unverträglichen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

6.1.2 Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Freizeit-Hafengelände“

Die Fläche wird für die Ansiedlung der hafentypischen Nutzungen vorgesehen, die für die Entwicklung des Wassertourismus auf der Saale und eine Entwicklung als Freizeithafen notwendig und sinnvoll sind.

Dies sind in erster Linie die erforderlichen Bootsliegeplätze, Bootsbedarfshandel, Hafenmeisterei sowie gastronomische Nutzungen. Daneben können auch weitere gewerbliche Nutzungen treten, die für den Betrieb der o.g. Hauptnutzungen erforderlich sind.

Es werden aufgrund der zulässigen beiden Hauptbetriebsarten Hafen und Gastronomie, die jeweils eine ständige Anwesenheit bzw. kurzfristige Verfügbarkeit von Personal benötigen können, insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen.

Die Festsetzung ist in ihrer besonderen Konzeption eines innerstädtischen Freizeithafens nur am Sophienhafen umsetzbar. Dies bildet aus der speziellen Bindung an genau diesen Standort heraus den besonderen städtebaulichen Grund für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB.

Die Wasserfläche des Hafenbeckens wird überdeckend in die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck einbezogen und somit eindeutig als Freizeithafen festgesetzt. Die bestehenden Liegeplätze des Wasser- und Schifffahrtsamtes bleiben als abweichende Nutzung zulässig. Die vorhandene Nutzung soll nicht verdrängt werden. Vielmehr ist eine gemeinsame Nutzung technischer Anlagen des Wasser- und Schifffahrtsamtes für dessen eigene Fahrzeuge und den Freizeitverkehr angestrebt.

Zu dem Nutzungszusammenhang des Hafens gehört auch eine Teilfläche westlich der Hafenstraße, die für die Anlage notwendiger Stellplätze in räumlicher Nähe des Hafens vorgesehen wird.

Die Schallimmissionen durch die Hafennutzung an der benachbart geplanten Wohnbebauung (hier auch südlich des Hafenbeckens) sind zu begrenzen. In der Bauleitplanung wird hierzu eine Lärmkontingentierung mittels immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) vorgenommen. Die konkrete Ausformung des Hafenbetriebs kann und muss so erst mit der Objektplanung vorgenommen werden. Die Einhaltung der IFSP ist dann rechnerisch nachzuweisen. Die Kontingentierung kann sich auf die Bauflächen innerhalb des Hafengebietes beschränken und betrifft vor allem die Außengastronomie, eine Begrenzung der Bootsfahrten auf der Wasserfläche ist nach den zugrunde liegenden Untersuchungen nicht erforderlich.

Die jetzt vorhandene Wohnnutzung in dem Gebäude Hafenstraße Nr. 29 genießt Bestandschutz. Im Falle des Wegfalls des Wohngebäudes soll aber an seiner Stelle kein Neubau vorgenommen werden. Daher wird für das Gebäude keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt nach den tatsächlichen Baukonzepten für die einzelnen Baugebiete differenziert, höchstens bis zu dem für allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstwert mit 0,4 (§ 17 BauNVO).

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 westlich der Hafenstraße existieren aufgrund der teilweisen Lage der Gebiete im Überschwemmungsgebiet große nicht überbaubare Grundstücksflächen. Dem entsprechend ist die Grundflächenzahl jeweils auf das faktisch erreichbare, mit der Größe der überbaubaren Flächen abgestimmte Maß bezogen.

Gelöscht: 18.09.

Ähnliches gilt für das Baugebiet WA 4, wo die überbaubare Grundstücksfläche sich auf den denkmalgeschützten Speicher beschränkt.

Dadurch wird im Bezug auf die Bestandssituation insgesamt eine deutliche Verminderung des Gesamtversiegelungsgrades des Planbereiches herbeigeführt, was sich im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse positiv auswirken wird. Dem Schutzgut Boden wird durch diese Festsetzung in hohem Maße Rechnung getragen.

Aufgrund der vorgesehenen Unterbauung mit Tiefgaragen wird in den Baugebieten WA 3 und WA 4 eine Gesamtversiegelung von mehr als 0,6 erreicht. Diese Mehrversiegelung wird jedoch bei rechnerischer Einbeziehung der Baugebiete WA 1, 2, 5 und 6 wieder ausgeglichen. Der Gesamtversiegelungsgrad der Gebiete bleibt faktisch auf unter 0,6 begrenzt. Diesem Umstand trägt die textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 Rechnung, die nur bezogen auf die Baugebiete WA 3 und 4 die Überschreitung bis 0,8 zulässt.

Die Beschränkung von Überschreitungen der GRZ in dem Baugebiet WA 1 entspricht der örtlichen Situation mit ihren tatsächlichen Bebauungsmöglichkeiten. Ähnlich wie schon bei der Festsetzung der GRZ ist es in diesem Baugebiet wegen der Lage großer Teilflächen im Überschwemmungsgebiet nicht sinnvoll und erforderlich, das volle Überschreitungsmaß von 50 % zuzulassen.

Da teilweise Gemeinschafts-Stellplätze vorgesehen werden ist es notwendig, deren Anrechnung auf die Grundstücksfläche planerisch vorzugeben. Anderenfalls würden die Möglichkeit der Grundstücksteilung in unangemessener Weise eingeschränkt, ohne dass dafür ein planerisches Erfordernis bestünde.

Der Nutzerkreis der Gemeinschaftsanlagen umfasst jeweils die Wohnnutzungen in beiden Baugebieten WA 3 und WA 4.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Vollgeschosszahlen orientiert sich am Bestand bzw. an den oben bereits beschriebenen Entwicklungszielen. So wird für den zu erhaltenden ehemaligen Speicher eine Zahl von acht Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Wohnbebauung am Hafen kann, als Abstufung zu der viergeschossigen Bebauung im Südteil der Hafenstraße und im Kontext der Maßstabbildung durch den Hochspeicher in der Zone an der Hafenstraße sowie zwischen Hafenstraße und Hochspeicher bis dreigeschossig zuzüglich Staffelgeschoss sein.

Dabei werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 und der entsprechenden Vollgeschossfestsetzung Staffelgeschosse zugelassen, die nach der BauO LSA Vollgeschosse sind. Es sind gerade mit dem gestalterischen Ziel des in der Höhe und Baumasse zwischen unterschiedlichen Maßstäblichkeiten der Bebauung vermittelnden Staffelgeschosses auch Gestaltungen sinnvoll, die über das bauordnungsrechtlich definierte Maß des Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss hinaus gehen.

Die Bebauung soll straßenbegleitend zugleich, zur Herausbildung von Raumkanten, mindestens dreigeschossig sein (siehe auch den nachfolgenden Abschnitt zur Höhe der baulichen Anlagen). Als städtebaulicher Akzent wird in der Blickachse des Hafenbeckens ein höherer Baukörper mit bis zu acht Vollgeschossen zugelassen.

Da die Tiefgaragen sich teilweise im Sockel- bzw. aus dem Erdreich ragenden Kellergeschoss befinden können, wird klarstellend festgesetzt, dass Garagengeschosse in ansonsten anders genutzten Gebäuden nicht als Vollgeschosse zu berechnen sind. Eine Schmälerung der tatsächlich möglichen Zahl der Wohngeschosse ist im Vollzug des Bebauungsplanes nicht gewollt. Fehlentwicklungen bei der gesamten Gebäudehöhe werden zudem durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (HbA) verhindert.

Gelöscht: 18.09.

Ansonsten ist für die rückwärtige Bebauung im Übergang zu den landschaftlich geprägten Bereichen eine Dreigeschossigkeit angemessen und wird entsprechend festgesetzt.

Ergänzend wird inhaltlich korrespondierend mit der Vollgeschossfestsetzung die Höhe der baulichen Anlagen zur maßlich konkreten Steuerung der Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhenfestsetzung geht von einer Brutto-Geschosshöhe von 3,0 - 3,5 m aus. Somit wird beispielsweise bei drei Vollgeschossen als Mindestmaß und vier Vollgeschossen als Höchstmaß eine Mindesthöhe von 10 m über der angegebenen Bezugshöhe, und ein Höchstmaß von 14 m über derselben Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe ist an der jeweils heute vorhandenen Geländehöhe und an der Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen orientiert, wobei sie zugleich nicht die Festsetzung einer geplanten Geländehöhe oder einer Erdgeschossfußbodenhöhe beinhaltet. Hier verbleibt ein Gestaltungsspielraum für die Bauausführung. Die Festsetzung einer Geländehöhe erfolgt nur dort, wo auch Tiefgaragen festgesetzt werden zur Steuerung der Gestaltung in diesen Bereichen.

Gelöscht: geplanten Geländehöhe

Überschreitungen der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen können im Einzelfall erforderlich werden und können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl ist im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO nicht generell erforderlich. Soweit keine Festsetzung getroffen wird, gilt in allgemeinen Wohngebieten die Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2.

Die Geschossflächenzahl wird im Bebauungsplan daher dort festgesetzt, wo aus städtebaulichen Gründen ein Maß von mehr als 1,2 erforderlich ist. Dies ist nur für das Baugebiet WA 4 mit dem denkmalgeschützten Speicher der Fall. Das Gebiet war vor 1962 bereits bebaut, insofern sind für die Festsetzung der GFZ von 1,6 statt 1,2, die hier vorgenommen wird, lediglich städtebauliche Gründe (keine besonderen städtebaulichen Gründe) erforderlich. Diese sind aufgrund der Notwendigkeit gegeben, die denkmalgeschützte Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben hierbei gewahrt, denn der Speicher hat auf der Nord- und der Südseite keine angrenzende Bebauung, vielmehr sind Freiflächen und Wasserflächen vorhanden. Zudem werden entlang der Saale, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, große öffentlich zugängliche Grünbereiche entstehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht, weil die Bausubstanz bereits vorhanden ist und lediglich neu genutzt wird.

Die verkehrlichen Erfordernisse werden mit der geplanten Erschließung erfüllt, insbesondere ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen von städtebaulicher Bedeutung.

Sonstige der Festsetzung entgegen stehende öffentliche Belange gehen aus dem Abwägungsmaterial zum Bebauungsplan nicht hervor.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

6.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Grenzen der Baufelder sind durch Baugrenzen definiert, so dass eine angemessene Gestaltungsfreiheit für die Bebauung insgesamt gewährleistet ist. Die zulässigen Überschreitungen durch Balkone und Vordächer werden zur Vergrößerung der baulichen Gestaltungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Wahrung des städtebaulichen Konzepts festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche des achtgeschossigen Stadthauses wird zum öffentlichen Raum der Hafenstraße hin durch eine Baulinie begrenzt, da eine klar ablesbare Bauflucht entstehen soll.

Gelöscht: 18.09.

Für das Seniorenhaus wird eine überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 40 m festgesetzt. Diese Festsetzung erfasst als einzige überbaubare Fläche eine Teilfläche, die im Überschwemmungsgebiet liegt. Hierfür sind im Falle der Überbauung Volumenkompensationen zur Vergrößerung des Retentionsvolumens an anderer Stelle nachzuweisen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Baufluchtausbildung wird straßenseitig an der Hafestraße und der Planstraße A das Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze bzw. Baulinie teilweise nicht vorgesehen.

Im Baugebiet WA 2, das wegen des Denkmalschutzes unmittelbar an den bestehenden Baukörper des Speichers angelegte Baugrenzen aufweist, wird zur Vergrößerung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten das Vortreten von Balkonen und Vordächern vor die Baugrenze über das nach BauNVO bereits ohnehin zulässige Maß hinaus bis zu 2 m gestattet.

6.3.2 Bauweise

Als Regellösung wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, das offene, für vielfältige Bezüge mit dem Landschaftsraum durchlässige Räume vorsieht.

Die abweichende Bauweise „a1“ wird nur im Baugebiet WA 1 festgesetzt, wo die vorgesehene Nutzung durch ein Seniorenhaus eine Baukörperlänge von mehr als 50 m straßenseitig zur Hafestraße erfordert.

Die abweichende Bauweise „a2“ wird festgesetzt, wo im Baugebiet WA 3 in besonders empfindlicher landschaftlich exponierter Lage eine Punkthausbebauung entwickelt werden soll. Die festgesetzte allseitige maximale Gebäudelänge von 22 m gewährleistet sowohl ein verträgliches Einfügen in die landschaftliche Situation als auch eine sinnvolle Grundrissausbildung der angestrebten Gebäude.

6.4 Stellplätze und Garagen

Für die verdichteten Bauquartiere des mehrgeschossigen Wohnungsbaus wird eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Mit dieser Festsetzung soll eine gestalterisch unverträgliche und die Wohnqualität empfindlich schmälernde Ballung oberirdischer Stellplätze und Garagen vermieden werden, die ohne die Einrichtung von Tiefgaragen sonst unvermeidlich wäre. Im Falle des Baugebietes WA 3 / WA 4 wird ergänzend eine Fläche für oberirdische (Besucher-) Stellplätze vorgesehen, da im Straßenraum kein entsprechendes Platzangebot für öffentliche Stellplätze verfügbar gemacht werden kann. Die Lage der Zufahrten ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzungsqualität durch Emissionen festgelegt.

Wo eine Bebauung mit Stadthäusern / Einfamilienhäusern vorgesehen ist, sind oberirdische Garagen zulässig. Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten, sind sie in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Hauptgebäuden und somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen.

Westlich der Hafestraße wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die das Anlegen notwendiger Stellplätze für den Hafenbetrieb ermöglicht. Ferner wird eine kleinere entsprechende Fläche östlich der Hafestraße vor dem Hafenmeistergebäude vorgesehen.

6.5 Nebenanlagen

Die Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen in den WA - Gebieten ist ausreichend, um hier auch grundsätzlich alle Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude im Sin-

Gelöscht: 18.09.

ne des § 2 der BauO LSA sind) anordnen zu können. Andererseits ist die vorgesehene Bebauungsstruktur auch von solcher Dichte, dass Nebengebäude innerhalb der verbleibenden Freiflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) eine nachteilige Zusatzverdichtung bedeuten würden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können somit nur solche Nebenanlagen angeordnet werden, die keine Gebäude sind, wie beispielsweise: Gartenterrassen, Pergolen, Stützmauern usw.. Diese werden in der Regel aufgrund ihrer geringen Größe keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen und können beispielsweise auch als Zubehör zu Spielplätzen sinnvoll sein. Der maximale Versiegelungsgrad der Grundstücksfläche ist bei der Anlage aller Nebenanlagen als Grenze der Bebaubarkeit zu beachten.

Gelöscht: Ferner können genehmigungsfreie Nebengebäude angeordnet werden.

6.6 Verkehrsflächen

6.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt unter den Anforderungen an eine kosten- und flächensparende Bauweise und eines überwiegend verkehrsberuhigten Charakters des Plangebietes. Lediglich die Hafenstrasse erhält durch ihre Sammelstraßenfunktion einen davon abweichenden Charakter. Die festgesetzten Querschnittsbreiten orientieren sich an den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06).

Die Regelquerschnittsaufteilung der Hafenstrasse stellt sich wie folgt dar: Der Querschnitt wird im Trennsystem mit beidseitigem Gehweg vorgesehen. Einseitig wird ein Senkrechtparkstreifen vorgesehen, der mit einer Alleepflanzung kombiniert wird. In der Kombination der Mindestquerschnittsbreiten dieser Elemente ergibt sich einschließlich des seitlichen Bordstreifens die Regelbreite der öffentlichen Verkehrsfläche für den geplanten Ausbau mit 17 m wie folgt:

Querschnitt mit 0,5 m Bordstreifen, 2,5 m Gehweg, 6,0 m Fahrbahn, 5,0 m Stellplätze, 2,5 m Gehweg und 0,5 m Bordstreifen. Der Bordstreifen entfällt dort, wo Stützwände unmittelbar an die Verkehrsfläche grenzen.

Die untergeordneten öffentlichen Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die notwendige nutzbare Mindestquerschnittsbreite beträgt hierbei 5,50 m zuzüglich je 0,50 m beidseitigem Randstreifen für die Hauptzufahrt der Baugebiete WA 3 bis WA 6. Für die untergeordneten Planstraßen und die Fußwege gelten geringere Querschnittsbreiten von 4,50 m zuzüglich 0,5 m Bordstreifen, da hier der Begegnungsfall LKW / LKW nicht maßgeblich ist.

Für selbständig vorgesehene Fußwege gilt eine nutzbare Mindestbreite von 2,0 m (Verkehrsfläche 3,0 m. Es sind ggfs. versickerungsfähige Bauweisen zu verwenden.

Der Fußweg in Planstraße B wird entsprechend dem bereits vorhandenen Ausbau festgesetzt.

6.6.2 Private Verkehrsfläche

Nördlich des Hafenbeckens ist die dort bereits vorhandene Straße teilweise (im östlichen Abschnitt) nur zur Nutzung durch wenige Anlieger vorgesehen. Soweit dies der Fall ist wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Übernahme eines Privatweges, der lediglich vier Grundstücke erschließt, ist durch die Stadt Halle nicht erforderlich. Für Privatwege gilt ein nutzbarer Mindestquerschnitt von 4,50 m.

6.7 Grünflächen

Im Uferbereich der Elisabethsaale werden zum Ausgleich für die relativ hohe Bebauungsdichte im Plangebiet öffentliche Grünflächen festgesetzt, die einen Zugang zur Uferböschung

Gelöscht: 18.09.

der Saale gestatten. Die Breite der Flächen gestattet eine naturnahe, aufgelockerte Gestaltung mit einem uferbegleitenden Weg und Baumpflanzungen, die auch zum Aufenthalt und zur Erholung einlädt.

Im Seitenbereich werden private Grünflächen vorgesehen. Es handelt sich hier um Flächen, die wegen ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet keinen Baulandcharakter haben, die aber dennoch Teil der privaten Grünanlagen für die geplante Wohnbebauung sein sollen.

6.8 Wasserfläche

Die Wasserfläche des Hafenbeckens wird überwiegend entsprechend ihrem tatsächlichen baulichen Bestand festgesetzt. Am westlichen Ende ist eine neue Gestaltung des Ufers mit einer großzügigen Freitreppe vorgesehen. Hier wird die Wasserfläche entsprechend dieser Planungsabsicht festgesetzt.

6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die öffentliche Wegeführung in Richtung Innenstadt als Zuwegung zu den geplanten Brücken über den Kotgraben und die Schifffahrtssaale wird auf der vorhandenen Kaianlage des Hafens eine mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche festgesetzt. Die Kaianlage behält somit primär ihren vorhandenen Charakter, sie dient vorrangig der Erschließung des Hafenbeckens und ist somit Teil der Hafenanlage. Ihre sekundäre Funktion ist die mit dem Wegerecht zu sichernde Durchwegung.

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche befinden sich nördlich des Hafenbeckens Leitungen, die der Erschließung des Standortes der Wasser- und Schifffahrtsamtes dienen. Diese müssen bei einem Eigentumsübergang der jetzt im Bundeseigentum befindlichen Erschließungsfläche auf private Dritte dauerhaft durch ein Leitungsrecht gesichert werden.

6.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen bezüglich der Immissionsgrößen auf den Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka, Bericht 2773/09.

a) Gewerbelärm und gewerbliche Vorbelastung des Gebietes, Freizeitlärm

Bezogen auf den Gewerbelärm sind durch die im Gebiet verbleibenden Betriebe keine schädlichen Umwelteinflüsse an der schutzbedürftigen Bebauung zu erwarten. Die Gutachten berücksichtigen die bestehenden Betriebsstandorte, insbesondere des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Für den Freizeithafen wird hierbei eine Begrenzung der Auswirkungen in abstrakter Form durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel als Teil der Definition des besonderen Nutzungszwecks vorgenommen (siehe auch unter Nr. 6.1). Die benachbarte Freibadanlage wirkt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachteilig aus.

b) Verkehrslärm

Die zweite maßgebliche Immissionsquelle für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist der Straßenverkehr.

Dabei ist nach dem Schallimmissionsgutachten von einer maximalen Belastung mit 59 dB (A) tagsüber und 49 dB (A) nachts an der Gebäudekante zur Hafestraße auszugehen. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts für Wohngebiete wird somit nicht überschritten. Es sind keine gesonderten Maßnahmen zum Schallschutz bezüglich des Verkehrslärms vorzusehen.

Gelöscht: 18.09.

Es sind aber unter Berücksichtigung der kumuliert prognostizierten Belastung aus Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeidlärm Maßnahmen zur Gewährleistung von zumutbaren Innenraumpegeln notwendig. Hierbei kann auf die DIN 4109 zurückgegriffen werden, die bei den ermittelten Außenlärmpegeln (Lärmpegelbereiche II und III) ein resultierendes Schalldämm - Maß von 35 dB (A) bzw. 30 dB(A) im Lärmpegelbereich II für Wohnungen und 30 dB (A) für sonstige Aufenthaltsräume vorsieht. Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109 bei Neubauten vorgenommen werden muss.

Hiermit ist die im Sinne des § 1 BauGB und § 15 BauNVO hinreichende Berücksichtigung des Schallschutzes gewährleistet.

6.11 Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Erhaltung des entsprechend wertvollen Gehölzbestandes auf der Nordseite des Hafenbeckens.

Mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen werden die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Vegetationsbestände und Biotope unter Berücksichtigung der landschaftsgestalterischen Ziele des Bebauungsplanes festgesetzt. Nähere Angaben enthält der Umweltbericht.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen wird stadtgestalterisch das Ziel verfolgt, eine teilweise durchgrünte Wohnumgebung auch beim Vorhandensein großer Tiefgaragen zu entwickeln. Dies ist für eine qualitativ hochwertige Wohnumgebung unverzichtbar.

Die Begrünung der großen Dachflächen im Baugebiet WA 1 ist stadtgestalterisch notwendig, weil es sich hier um Dachflächen handelt, die einen wesentlichen Teil der Ansichtsflächen für die benachbarte Wohnbebauung bilden.

Die Festsetzungen können in Ausnahmefällen in Konflikt mit der Solarenergienutzung treten. In diesen Fällen kann hinter der festgesetzten Mindestbegrünung zugunsten der Solarenergienutzung zurück geblieben werden.

6.12 Festsetzungen zur Höhenlage des geplanten Geländes

Nach heutigem Erkenntnisstand liegt der Grundwasserstand im Normalfall für die bebaubaren Bereiche etwa min. 1,75 m unter Gelände. Im Hochwasserfall muss von entsprechend höheren Grundwasserständen ausgegangen werden.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind so zu planen, dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Daher müssen Tiefgaragen und Keller aus der vorhandenen Geländeoberfläche heraus als Sockelgeschosse angelegt werden. Die Tiefenlage der Oberkante Kellersohle sollte nicht mehr als 1,2 – 1,5 Meter unter dem vorhandenen Gelände betragen, wobei die unterkellerten Gebäude ggfs. nur mit einer entsprechenden Betonwanne errichtet werden können. Dies bedeutet, dass die Sockelgeschosse und Tiefgaragen um etwa 1,0 – 1,2 m aus dem vorhandenen Gelände herausragen. Daher wird zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen die Höhenlage des geplanten Geländes oberhalb der Tiefgaragen angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 3 BauGB als Höchstmaß festgesetzt. Eine Festsetzung der dazu ggfs. notwendigen Stützwände erfolgt nicht, da diese nicht zum Straßenkörper gehören. Die Stützwände werden jedoch als Darstellung ohne Festsetzungsinhalt im Bebauungsplan eingetragen, um das vorgesehene Konzept zu verdeutlichen.

Gelöscht: 18.09.

7. Stadttechnische Erschließung

Energieversorgung

Die angrenzend an die zu bebauenden Grundstück vorhandenen Versorgungsleitungen verfügen über eine ausreichende Kapazität, um eine Versorgung der geplanten Nutzungen sicher zu stellen. Die Schaffung der Hausanschlüsse und der Leitungen im Verlauf geplanter Straßen obliegt dem Vorhabenträger.

Eine westlich der Hafensstraße auf dem Grundstück des vorgesehenen Seniorenhauses vorhandene Trafostation der EVH muss umverlegt werden. Ein neuer Standort kann in dem geplanten großmaßstäblichen Gebäude angelegt werden. Eine Anordnung im öffentlichen Straßenraum der Hafensstraße ist aus Gründen der städtebaulichen Wirkung zu vermeiden.

Die Gasversorgung ist in der Hafensstraße bisher bis etwa in Höhe des Baugebietes WA 1 vorhanden. Die Leitungsnetze sind ggfs. zu verlängern.

Entwässerung

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung gilt das oben gesagte sinngemäß. In der Hafensstraße ist eine Schmutzwasserleitung DN 200 und ein Pumpwerk vorhanden. Die notwendigen zusätzlichen Grundstücksanschlüsse und die Leitungen in den geplanten Straßen sind durch den Vorhabenträger zu schaffen.

Eine Besonderheit bei der Regenwasserentsorgung ist die Notwendigkeit der Ableitung des Wassers in die Saale, da im Nordteil der Hafensstraße kein Regenwasserkanal existiert. Hierzu können wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich werden.

Trinkwasser und Löschwasser

In der Hafensstraße befindet sich eine Trinkwasserhauptleitung DN 150. Die Trinkwasserleitung ist in die geplanten Straßen hinein zu verlängern.

Die Löschwasserversorgung muss gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 mit 96 m³/h abgesichert werden. Dies ist derzeit nur in der Hafensstraße der Fall. Für die Versorgung der Baugebiete WA 3 – WA 6 ist eine Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen am Hafenbecken zu prüfen. Soweit dies nicht möglich sein sollte, muss bis zum Baugebiet WA 4 eine Kapazität von 96 m³/h über das Trinkwassernetz geschaffen werden, östlich davon genügen 48 m³/h. Die Löschwasserversorgung ist durch den Erschließungsträger / Vorhabenträger zu gewährleisten.

8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil in % von Gesamtfläche
Allgemeine Wohngebiete (WA), darin:	20.755	44,4
<i>Zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO</i>	<i>(6.984)</i>	<i>(33,7 % vom Nettobauland aller WA- Baugebiete)</i>
<i>Geschossfläche nach §§ 17 und 20 BauNVO</i>	<i>(23.068)</i>	<i>(111,1 % vom Nettobauland aller WA- Baugebiete)</i>
Freizeit-Hafengelände (ohne Wasserfläche)	6.833	14,6
Wasserfläche	8.106	17,3
Öffentliche Verkehrsflächen	6.825	14,6
Private Verkehrsflächen	711	1,5
Öffentliche Grünflächen	2.350	5,0
Private Grünflächen	1.180	2,5

Gelöscht: 18.09.

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil in % von Gesamtfläche
SUMME	46.760	100,0

9. Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Der Bebauungsplan baut überwiegend auf den bestehenden Grundstücksgrenzen auf. Betroffene Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigte sind der Vorhabenträger, der Bund und die Stadt sowie ein einzelner privater Eigentümer.

Für die neu herzustellenden öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen werden die notwendigen Flächen kosten- und lastenfrei der Stadt übertragen. Dies ist durch das Interesse des Vorhabenträgers an der Erschließung und durch das Erfordernis der Grünflächen für den Eingriffsausgleich begründet.

9.2 Kostentragung

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Vorbereitung privater Hochbauvorhaben, durch die der Stadt keine Investitionskosten entstehen.

Die durch die Planung hervorgerufenen Planungskosten, Kosten für Gutachten usw. werden durch den Vorhabenträger aufgrund eines bereits geschlossenen Planungskostenübernahmevertrages ganz überwiegend übernommen. Hiervon ausgenommen ist nur die Erarbeitung einer Gestaltungskonzeption für die öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen.

Der Vorhabenträger übernimmt ganz überwiegend auch die Herstellungskosten der Erschließungs- und Grünanlagen auf der Grundlage vertraglicher Regelungen mit der Stadt. Dies gilt auch für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in der Hafestraße. Von der vorgenannten Grundsatzlösung abweichend soll die öffentliche Grünfläche an der Elisabethsaale als Maßnahme im Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ angelegt werden, dabei obliegt es dem Vorhabenträger, die vorgesehenen Bäume auf seine Kosten pflanzen zu lassen. Die Baumpflanzungen dienen dem Ausgleich der Eingriffe in den Baugebieten.

Gelöscht: im Rahmen der IBA 2010

9.3 Städtebauliche Gestaltungsvereinbarung

Der Vorhabenträger und die Stadt verfolgen mit der Bebauung am Sophienhafen gemeinsam die Absicht, hochwertige städtebauliche und architektonische Lösungen zu realisieren. Dies ist bisher bereits durch das Gutachterverfahren dokumentiert, mit dem qualitätvolle Entwurfsansätze für das Seniorenhaus, den Turm am Hafenkopf und den Hochspeicher entwickelt wurden. Die Arbeit an qualitativ hochwertigen Lösungen wird derzeit mit der Erarbeitung einer Gestaltungskonzeption für die öffentlichen Räume um den Hafen fortgesetzt. Zur Sicherung der beiderseits erwünschten Qualitätsstandards in der Gestaltung beabsichtigen die Stadt und der Vorhabenträger den Abschluss einer Vereinbarung zur Festlegung der Gestaltungsgrundsätze.

Gelöscht: s

Gelöscht: trages

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage am Fluss der Innenstadtnähe ist die vorgesehene Entwicklung zu einem Wohngebiet auch vor dem Hintergrund einer insgesamt

Gelöscht: 18.09.

schrumpfenden Bevölkerung sinnvoll. Es sollen dennoch bevorzugte innerstädtische Wohnlagen entwickelt werden, um ein vielfältiges und hochwertiges Wohnungsangebot im Stadtgebiet zu schaffen. Insgesamt wird von einer positiven Wirkung auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt ausgegangen.

Die Entwicklung des Hafens wird sich sowohl auf den Tourismus als [auch](#) für die Naherholung positiv auswirken.

Ortsbild

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute vom Erscheinungsbild her ein brach liegendes Gewerbegebiet mit einer Häufung von unproportionierten, großflächigen Gewerbehallen. Aufgrund des Alters und des Zustands der Einrichtungen, einhergehend mit den anzutreffenden Brachen und Mindernutzungen, kann von einem städtebaulichen Missstand, der das Ortsbild beeinträchtigt, gesprochen werden.

Auch im bezug auf das Landschaftsbild weist das Gebiet, aufgrund der o.g. Bauten in einem sonst hochwertigen landschaftlichen Umfeld erhebliche Mängel und Störungen auf. Dies bezieht sich v.a. auf die bis unmittelbar an die Elisabethsaale heranrückende Hallenbebauung, sowie den grundsätzlich hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke.

Mit der Planung sollen die benannten Missstände beseitigt werden. Dies soll durch eine wesentlich aufgelockertere Bebauung mit hochwertiger Qualität erreicht werden.

Der Hochspeicher nördlich des Hafens, der Flachspeicher am Hafenbecken, das Haus der Hafenmeisterei am Westende des Hafens, das Hafenbecken und die alten Gleisanlagen bilden eine Sachgemeinschaft von Denkmalen. Die Baudenkmale werden instand gesetzt und neu genutzt.

Insgesamt wird eine positiv wirksame, umfassende Neu- und Umgestaltung des Ortsbildes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes vorgesehen.

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wirkt sich in der Umgebung nur unwesentlich aus. Durch die beabsichtigte Umstrukturierung von einer gewerblichen Nutzung zur Wohnnutzung wird sich das PKW- Aufkommen nur um ca. 750 Fahrzeuge am Tag erhöhen.

Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Durch die Verwirklichung der Planung wird sich eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität und Freizeitqualität im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung einstellen. Im Plangebiet ist bisher kaum Wohnbevölkerung vorhanden.

Auch die Belange der Wirtschaft werden mit der Umstrukturierung gefördert, denn es werden neue Möglichkeiten für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben des Freizeit- und Tourismussektors geschaffen.

Das im Plangebiet vorhandene Wohngebäude genießt Bestandsschutz. Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung.

Familienverträglichkeit

Die Familienverträglichkeit der Planung wurde im Jour Fixe Familienverträglichkeit am 05.08.2009 durch die zuständigen Stellen bestätigt.

[Das Prüfergebnis beruht auf der grundlegend familienfreundlichen Gestaltung des gesamten Wohngebietes.](#)

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Für den städtischen Haushalt hat die Planung keine wesentlichen durch den Bebauungsplan bedingte Kostenauswirkungen, da die Stadt ganz überwiegend nicht unmittelbar an der Umsetzung der Baumaßnahmen beteiligt ist. Ebenso trägt der Vorhabenträger die Kosten der Bearbeitung des Bebauungsplanes.