

Stadt Bernburg (Saale)

Bebauungsplan Nr. 3/95 mit örtlichen Bauvorschriften

mit dem Kennwort:

**"Quartier zwischen Auguststraße, Franzstraße,
Liebknechtstraße und Friedensallee"**

- einfacher Bebauungsplan -

Begründung

**Satzung
10. Oktober 2003**

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	3
1.1	Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen	3
1.3	Geltungsbereich	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
1.5	Übergeordnete und benachbarte Planungen	5
1.6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2	Planverfahren	7
2.1	Planungsvorlauf	7
2.2	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	7
2.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	7
2.4	Öffentliche Auslegung	7
3	Bestand	8
3.1	Flächennutzung	8
3.2	Naturhaushalt.....	8
3.2.1	Geologie und Boden	8
3.2.2	Oberflächen und Grundwasser.....	9
3.2.3	Klima und Luft.....	9
3.3	Arten und Biotope	9
3.4	Landschafts- und Ortsbild.....	15
3.5	Schutzgebiete	15
3.6	Altlasten.....	15
4	Planung	16
4.1	Städtebauliches Konzept.....	16
4.2	Verkehrliche und technische Erschließung	16
4.3	Freiflächenstruktur	17
4.4	Denkmalschutz	17
4.5	Immissionsschutz.....	19
4.6	Städtebauliche Bilanz.....	19
5	Belange des Umweltschutzes.....	21
5.1	Baubedingte Beeinträchtigungen.....	21
5.1.1	Konfliktanalyse.....	21
5.1.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	21
5.2	Anlagebedingte Beeinträchtigungen	22
5.2.1	Konfliktanalyse.....	22
5.2.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	22
5.3	Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet	23
5.4	Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	24
5.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	25

6	Begründung der Festsetzungen	29
6.1	Art der baulichen Nutzung	29
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	30
6.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
6.5	Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	32
6.6	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
6.7	Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen	33
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	33
6.9	Hinweise	34
7	Durchführung	35
7.1	Bodenordnung.....	35
7.2	Auswirkungen auf den Haushalt	35

1 Grundlagen

1.1 Veranlassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Bernburg verfolgt mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Quartier zwischen Franzstraße, Auguststraße, Liebknechtstraße und Friedensallee die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor allem der Bereiche, die nicht oder unzureichend baulich genutzt sind, denen aber aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet eine hohe Bedeutung zukommt. Dabei geht es um eine städtebauliche Verdichtung ohne hohen Erschließungsaufwand in Zentrumslage der Stadt unter Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung.

Das Ziel dieses einfachen Bebauungsplans ist die genaue Umgrenzung der Bebauungsmöglichkeiten im Bestandsbereich und die Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten gem. § 30 BauGB. Durch die Bebauungsplanung wird der Aktivierung innerstädtischer Siedlungspotentiale der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen an der Peripherie eingeräumt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von Straßen umgeben, die die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gewährleisten. Da ihr Zustand bauplanungsrechtlich unverändert bleiben soll, wurden die örtlichen Verkehrsflächen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, was den Bebauungsplan zu einem sogenannten einfachen Bebauungsplan macht. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan jedoch hinreichend qualifizierte Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet regeln.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), in Verbindung mit § 90 der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 09. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert am 13. August 2002 (GVBl. LSA S. 358), als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde als Grundlage für die Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB zur Klärung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine grünordnerische Bilanzierung erarbeitet, die die Aufgabe übernimmt, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die grünordnerische Bilanzierung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die bodenrechtlich relevanten Darstellungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 3,79 ha groß und umfasst ein gründerzeitliches Stadtquartier der Bergstadt Bernburgs. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Friedensallee im Norden, die Franzstraße im Osten, die Auguststraße im Süden und die Liebknechtstraße im Westen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende private Grundstücke der Gemarkung Bernburg, Flur 38, Flurstücke 1 bis 15, 16/1, 16/2, 17 bis 39 und 86/16.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (Topographische Karte – kein Maßstab)¹



Abb. 2: Katasterauszug (kein Maßstab)²

¹ Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10000. Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt. Erlaubnisnummer: LVermD/V/157/2000

² Kein Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte. Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Köthen am 10.06.2003. Gemarkung Bernburg, Flur 38. AZ: A1-2056-03

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Folgende übergeordnete Planungen, den Geltungsbereich betreffend, liegen vor und sind entsprechend der §§ 8f des Raumordnungsgesetzes (ROG) bzw. nach § 3 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Planung zu beachten :

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) vom 23. August 1999
- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 15. April 1996, zuletzt geändert durch den Beschluss der Landesregierung vom 21. März 2000

Der **Landesentwicklungsplan** stellt Bernburg als Mittelzentrum dar, das als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln ist. Darüber hinaus sind in den Zentralen Orten "entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender nicht ausgelasteter Standorte Flächen vor allem für ... den Wohnungsbau ... schwerpunktmäßig bereitzustellen".

Im **Regionalen Entwicklungsprogramm** für den Regierungsbezirk Dessau ist Bernburg (Saale) in der zentralörtlichen Gliederung ebenfalls als Mittelzentrum eingestuft. Bernburg übernimmt somit Versorgungsfunktion über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches und hat die Deckung des gehobenen Bedarfs an integrierten städtebaulichen Standorten sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit ist entsprechend der Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch die Erhöhung der Attraktivität durch geeignete städtebauliche Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sichern und zu verbessern.

1.5 Übergeordnete und benachbarte Planungen

Der **Landschaftsplan** für die Gemarkung Bernburg vom August 1998 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsbereich, Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise dar. Der interne Parkbereich ist unter HM2 (Parkanlagen, Freiflächen) eingestuft, gehört jedoch nicht zu den geschützten oder schutzwürdigen Landschaftsbestandteilen.

Im Vorentwurf zum Gemeinsamen **Flächennutzungsplan** der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (GFNP) vom 19. Februar 2000 ist der Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche, in Teilen der Franzstraße und des internen Parkbereichs auch als Wohnbaufläche dargestellt.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.

Die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplans erweist sich aus folgenden Gründen als dringend erforderlich für die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes:

- Ein Hauptziel der Planung ist die Ermöglichung der Wiedernutzung wertvoller denkmalgeschützter Bausubstanz an zentraler und stadtbedeutender Lage in Bernburg. Die seit der politischen Wende 1990 leerstehenden historisch bedeutsamen Gebäude sind ohne planerisches Eingreifen, das deren Wieder- bzw. Umnutzung auch wirtschaftlich ermöglicht, dem Verfall preisgegeben und verfestigen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kreisverwaltung einen städtebaulichen Missstand.
- Zusätzlich werden so innerstädtische Verdichtungspotentiale erschlossen, die dem Grundsatz der Regional- und Landesplanung (Innen- vor Außenentwicklung) entsprechen und im Stadtzentrum attraktives Wohnen ermöglichen.

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren in der Phase der Erarbeitung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wie auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit dem Vorentwurf zum GFNP (Stand Februar 2000) durchgeführt. Aus diesen Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Änderungen des GFNP-Entwurfes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/95 der Stadt Bernburg (Saale).

Die oben angeführten Gründe finden sowohl im GFNP-Vorentwurf vom Februar 2000 als auch im GFNP-Entwurf, welcher derzeit erarbeitet wird, ihre Entsprechung (siehe Kap. 1.5 Übergeordnete und benachbarte Planungen). Die im GFNP-Entwurf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Bauflächen (M und W) sind im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Grundlage für die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplans (MI und WA).

Auch die Tatsache, dass beide Planverfahren nicht nur hoheitlich, sondern auch technisch im gleichen Amt der Stadtverwaltung Bernburg erarbeitet werden, gewährt ein hohes Maß an inhaltlicher Abstimmung beider Bauleitpläne untereinander.

2 Planverfahren

2.1 Planungsvorlauf

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 09. November 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/95 mit dem Kennwort "Quartier zwischen Auguststraße, Franzstraße, Liebknechtstraße und Friedensallee" beschlossen.

2.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die erste frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 26. Februar 1996 bis einschließlich 08. März 1996 durchgeführt. Während dieser Frist wurden keine Anregungen oder Hinweise von Bürgern vorgebracht.

Eine wiederholte frühzeitige Bürgerbeteiligung fand nach der Überarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan (Stand Februar 2001) vom 17. April 2001 bis einschließlich 04. Mai 2001 statt. Auch während dieser Frist wurden keine Anregungen und Hinweise von Bürgern vorgebracht.

2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, und die Nachbargemeinden wurden sehr frühzeitig in das Verfahren einbezogen. Die erste Aufforderung an die betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand Januar 1996 erfolgte mit Schreiben vom 17. Januar 1996. Die Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Verwaltungsgemeinschaften führten zur Erarbeitung einer neuen Fassung des Vorentwurfes (Stand Februar 2001).

Der Vorentwurf vom Februar 2001 war Gegenstand einer erneuten Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 30. März 2001 unter Zusendung des neuen Vorentwurfes zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden. Aus der zeitgleich zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführten Beteiligung der betroffenen Ämter der Stadtverwaltung Bernburg resultieren keine Anregungen und Hinweise.

Mit einer Abwägung der geäußerten Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Januar 2002) erarbeitet. Hiernach erfolgte die öffentliche Auslegung, über die die Träger öffentlicher Belange benachrichtigt wurden, einige Träger öffentlicher Belange erhielten den Entwurf zur Stellungnahme.

Nach Abwägung der Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan erneut überarbeitet und ein weiterer Entwurf (Stand 13. Juni 2003) öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen hierzu wurden abgewogen und das Satzungssexemplar des Bebauungsplanes erarbeitet.

2.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Januar 2002) wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15. April 2002 bis einschließlich 17. Mai 2002 öffentlich ausgelegt. Neben den Anregungen zweier Träger öffentlicher Belange wurden einige Anregungen durch Bürger geäußert.

Die geäußerten Anregungen führten zu einer Überarbeitung des Bebauungsplanes (Stand 16. Juni 2003), der anschließend vom 18. August 2003 bis einschließlich 19. September 2003 nochmals öffentlich ausgelegt wurde. Nach Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wurde das Satzungssexemplar des Bebauungsplanes erarbeitet.

3 Bestand

3.1 Flächennutzung

Die Flur 38, Flurstücke 3 bis 39 sind ortstypisch in der diesen Stadtteil prägenden gründerzeitlichen Bauweise auf schmalen Grundstücken mit kleinen Hofbereichen bebaut. Die Wohnnutzung überwiegt; in Liebknechtstraße, Auguststraße und Teilen der Franzstraße sind die Erdgeschosse der Straßenbebauung gewerblich genutzt. Die Hofbereiche sind unterschiedlich intensiv genutzt. Bei den rückwärtigen Nutzungen überwiegen die extensive und intensive Gartennutzung, nur zwei Grundstücke sind beinahe vollständig durch Nebengebäude überbaut. Besonders die Mischbauflächen sind stärker baulich genutzt als die Wohnbauflächen.

Mit Ausnahme der Flurstücke 3 bis 7 sowie 34 und 35 sind die Hauptgebäude direkt an der Grenze zum Straßenraum errichtet. In der Liebknechtstraße bildet der kleine Rücksprung zugunsten eines schmalen Vorgartens auf den Flurstücken 34 und 35 eine Akzentuierung der Straßenfront in ihrer Mitte. Auf den Flurstücken 3 bis 7 hingegen lässt die vordere Bauflucht zur Friedensallee großzügigen Raum für repräsentative Vorgärten.

Auch Liebknechtstraße und Friedensallee sind von Wohn- und Mischnutzung geprägt. Gerade die Ecke Friedensallee/Liebknechtstraße wird von stadtbildprägenden Einzelgebäuden dominiert, die ursprünglich durch Wohnen und gastronomische Einrichtungen genutzt wurden.

Das Eckgrundstück selbst ist nur zu ca. 30 % bebaut, aber bis zu ca. 60 % versiegelt. Das denkmalgeschützte Makarenko-Haus ("Alter Bahnhof") ist von verschiedenen Nebengebäuden und Anbauten umgeben und verfügt über einen zum Biergarten gestalteten Hofbereich, der von Laubbäumen geprägt ist und einen positiven Einfluss auf das Straßenbild ausübt. Das dominante Gebäude beherrscht die Front zur Friedensallee.

Der großzügig angelegte, parkähnliche Vorgartenbereich der Solvay-Villa zur Friedensallee hin diente als repräsentative Auffahrt zur Fabrikantenvilla. Seitlich der Villa sind die Flächen überwiegend durch Pflasterung versiegelt. Von hier gehen Wege zu den Büro-Baracken, die den Solitärcharakter der Villa sehr einschränken. Südlich ist das langgestreckte Flurstück mit Ausnahme einer Kindergartenbaracke und einer Garage unbebaut.

Die gärtnerische Anlage des Grundstückes hat einen Villenpark hoher Wertigkeit für die Erholungsnutzung hervorgebracht. Hochstämmige Bäume fassen die Grenzen des Parks, eine Pappelreihe begrenzt den nördlichen Spielbereich und trennt ihn vom südlichen Wandel- und Obstgarten mit Pavillon und gibt der gesamten Anlage den Eindruck von Weite.

3.2 Naturhaushalt

3.2.1 Geologie und Boden

Der Landschaftsplan gliedert Bernburg als zu drei verschiedenen Lößebenen gehörig: westlich der Saale das "Nordöstliche Harzvorland" mit seinen fruchtbaren Schwarzerdeböden, östlich der Fuhne das "Köthener Ackerland" mit ähnlicher agrarischer Bedeutung wie die Magdeburger Börde und das "Hallesche Ackerland", das von Bergbau und Besiedlung geprägt ist.

Innerhalb des besiedelten Bereichs kann man davon ausgehen, dass die natürliche Bodenfunktion als Pflanzstandort, Filter für Schadstoffeinträge und als Regler des Wasserkreislaufes weitgehend gestört ist. Lediglich im Parkbereich ist sie – auf diese Fläche begrenzt – noch voll funktionstüchtig.

Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Halle ist im Plangebiet "flächenhaft mit Auffüllungen von ca. 1 bis 2 m Mächtigkeit zu rechnen. Darunter setzt Schluff, sandig, kiesig (Geschiebemergel) mit einer Mächtigkeit von 5 bis 10 m ein. Die pleistozänen Sedimente werden vom oberflächlich entfestigten Sand- und Schluffstein des Mittleren Buntsandsteins unterlagert." Dennoch können auch bindige Einlagerungen vorhanden sein.

3.2.2 Oberflächen und Grundwasser

Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das oben erwähnte mögliche Vorhandensein bindiger Einlagerungen im Geschiebemergel, sowie der darunter liegende Sand und Schluffstein verhindern oder beeinträchtigen die Niederschlagsversickerung. Aufgrund der Erkenntnisse über einen unweit befindlichen Aufschluss kann man von einer mittleren Versickerungsfähigkeit im Plangebiet ausgehen. Durch die relativ geringen Niederschlagsmengen ist der Anteil des versickernden Niederschlagswassers ebenfalls gering.

3.2.3 Klima und Luft

Bernburg ist vom Kontinentalklima geprägt, die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,6 °C und der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt trotz erheblicher Schwankungen bei 521 mm pro Flächeneinheit. Die überwiegende Windrichtung ist West-Südwest.

Im Geltungsbereich herrschen stadtklimatische Bedingungen vor, deren Strahlungs- und Wärmehaushalt aber aufgrund der Stadtausdehnung sich nicht wesentlich vom Umland unterscheiden. Von Kalt- und Frischluftschneisen ist der Geltungsbereich nicht berührt.

Der interne Villengarten hat aufgrund seiner Größe lediglich Einfluss auf das Binnenklima des Geltungsbereichs. Strahlungs- und Wärmehaushalt der umgebenden Blockrandbebauung werden intern durch höhere Feuchtigkeit reguliert.

Die Immissionsbelastung im Geltungsbereich besteht vor allem aus Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, Kohlenmonoxid und Stäuben, die hauptsächlich aus der Verkehrsbelastung resultieren. Durch die Inbetriebnahme der Bundesautobahn 14 hat sich ein wesentlicher Teil dieser Belastung aus der Innenstadt auf den Grenzbereich der Gemarkung verlagert und trägt etwas zur Luftverbesserung in der Stadt und somit auch im Geltungsbereich bei.

Der Villengarten wiederum wirkt durch die staub- und immissionsfilternde Wirkung der Laubbäume luftreinigend.

3.3 Arten und Biotope

Die grünordnerisch bewerteten Flächen lassen sich in vier Teilflächen einteilen und charakterisieren. Die qualitative Bewertung der Biotoptypen erfolgte in Anlehnung an die Biotopwerttabelle des *Osnabrücker Modells* für die Bilanzierung in der Eingriffsplanung. Der Baumbestand und die Biotopwertigkeiten wurden im Oktober 2000 aufgenommen. Ermittelt und tabellarisch aufgeführt wurden dabei die jeweiligen Baumarten, deren Stammumfang sowie deren Vitalität, klassifiziert zwischen 1 = *sehr gut* und 4 = *abgestorben*. Eine planzeichnerische Darstellung des aufgenommenen Baumbestandes befindet sich am Ende des Kapitels 3.3 Arten und Biotope.

Villengarten (Park)

Die Parkfläche weist auf ihrer Gesamtfläche von ca. 4.600 m² eine geringe Versiegelung durch Bebauung oder Wege auf. Lediglich der ehemalige Kindergarten, die zum Haus Franzstraße 16 gehörende Garage und der Gartenpavillon reduzieren die hochwertige Parkfläche (Biotopwert 1,4) auf ca. 4.400 m². Der Bereich besteht aus intensiv gepflegtem Rasen, bestanden von alten Laubbäumen nach landschaftsgärtnerischem Gestaltungsprinzip, das durch den Aufwuchs junger Ableger, die mittlerweile auch schon schutzrelevant sind, inzwischen etwas verwischt ist. Dadurch, dass die Bäume mindestens in den letzten 10 Jahren überwiegend sich selbst überlassen waren, hat zwar ihre Vitalität nachgelassen, es konnten sich aber ungestört Bewohner wie Maus und Maulwurf ausbreiten. Der Park eignet sich auch sehr gut als Nist- und Brutplatz und bietet ausreichend Nahrung für Vögel.

Es wurden keine gefährdeten oder seltenen Pflanzenarten vorgefunden.

Nr.	Art	lateinische Bezeichnung	Stammumfang in m	Vitalität
1	Spitzahorn	Acer platanoides	1,25	2
2	Purpurkastanie	Aesculus carnea	2,32	3-4
3	Bergulme	Ulmus glabra	0,45	1
4	Spitzahorn	Acer platanoides	0,75	2
5	Spitzahorn	Acer platanoides	0,75	2
6	Bergulme	Ulmus glabra	1,08	2
7	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	2,83	2
8	Gingko	Gingko biloba	2,25	2
9	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	2,43	2-3
10	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	1,65	3-4
11	Winterlinde	Tilia cordata	2,70	2
12	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,70	2
13	Weißbuche	Caprinus betulus	1,90	2
14	Säulenpappel	Populus nigra "Italica"	1,63	1
15	Feldahorn	Acer campestre	0,34	1
16	Rotbuche	Fagus sylvatica	1,38	2
17	Eiche	Quercus	2,45	2
18	Säulenpappel	Populus nigra "Italica"	1,22	1
19	Säulenpappel	Populus nigra "Italica"	1,15	1
20	Säulenpappel	Populus nigra "Italica"	0,93	1
21	Säulenpappel	Populus nigra "Italica"	1,27	1
22	Säulenpappel	Populus nigra "Italica"	0,77	1
23	Purpurkastanie	Aesculus carnea	1,98	3
24	Rosskastanie	Aesculus hippocastanum	2,96	2
25	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,95	2
26	Rotbuche	Fagus sylvatica	1,03	2
27	Blaufichte	Picea pungens "Koster"	0,49	2
ohne	Obst i.S. Apfel Kirsche Pflaume Birne Zwetsche Aprikose	Malus Prunus Prunus Pyrus Prunus Prunus		

Tab. 1: Baumbestand Villengarten (Park)

Villenbereich (Villa)

Nördlich des Parks befindet sich der überwiegend baulich genutzte und versiegelte Villenbereich mit dem lediglich durch eine gepflasterte Auffahrt befestigten Vorgarten der Villa mit einer Gesamtfläche von ca. 4.900 m².

Die Biotopfläche wird durch Bebauung (Villa, Garagen, Baracken) um ca. 1.240 m² und durch teilweise Versiegelung (Biotopwert 0,1) um weitere ca. 820 m² reduziert, so dass lediglich ca. 2.840 m² Freifläche verbleiben, davon ein großzügiger baumbestander Parkbereich vor der Villa (Biotopwert 1,4) sowie der rückwärtige Villengarten, der zwar baumbestanden, jedoch teilweise befestigt ist (Biotopwert 1,0).

Der ursprüngliche Zusammenhang mit dem hinteren Park ist an den vorhandenen Bäumen zu erkennen. Auch hier haben sich mangelnde Pflege und Nutzung nachteilig auf die Vitalität der Bäume aber positiv auf den Artenreichtum an Vögeln und Kleinsäugetieren ausgewirkt.

Es wurden auch hier keine gefährdeten oder seltenen Pflanzenarten vorgefunden.

Nr.	Art	lateinische Bezeichnung	Stammumfang in m	Vitalität
28	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	2,60	2
29	Feldahorn	Acer campestre	1,65	1-2
30	Blaufichte	Picea pungens "Koster"	0,25	1
31	Blaufichte	Picea pungens "Koster"	0,35	1
32	Blaufichte	Picea pungens "Koster"	0,35	1
33	Spitzahorn (Ersatz)	Acer platanoides	0,25	1
34	Robinie	Robinia pseudacacia	0,40	2
35	Blaufichte	Picea pungens "Koster"	0,35	1
36	Eiche	Quercus	2,35	1-2
37	Weißbuche	Carpinus betulus	1,57	2
38	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,08	2
39	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	2,20	2
40	Zerr-Eiche	Quercus cerris	2,20	2
41	Robinie (Scheinakazie)	Robinia pseudacacia	1,88	2
42	Jap. Schnurbaum	Sophora japonica	0,75	2
61	Bergulme	Ulmus glabra	1,52	3-4
62	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	2,21	2
63	Roskastanie	Aesculus hippocastanum	2,44	2
64	Stieleiche	Quercus robur	1,55	2
65	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	1,80	3
66	Stieleiche	Quercus robur	2,87	3
67	Stieleiche	Quercus robur	2,81	2
68	Weißdorn	Crataegus monogyna	1,64	3
69	Weißer Maulbeere	Malus alba	0,62	2
70	Robinie (Scheinakazie)	Robinia pseudacacia	0,50	1

Tab. 2: Baumbestand Villa

Makarenko-Haus

Das Grundstück des Makarenko-Hauses hat eine Gesamtgröße von ca. 2.240 m². Als Biotopfläche verbleiben nach Abzug von 635 m² bebauter Fläche und 750 m² versiegelter Fläche ca. 855 m². Diese Fläche ist mittels einer strengen gärtnerischen Ordnung und der Nutzung als Biergarten von geringer Vielfalt an faunistischen und floristischen Arten geprägt (Biotopwert 0,9). Kleine Rasenflächen sind durch geometrisch geschnittene Buchsbaumhecken begrenzt. Die Baumstandorte sind von Allerweltsarten wie der Gemeinen Quecke umstanden.

Nr.	Art	lateinische Bezeichnung	Stammumfang in m	Vitalität
43	Sandbirke	Betula pendula	0,85	2
44	Sandbirke	Betula pendula	0,95	2
45	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,71	1
46	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,41	2
47	Trauerweide	Salix alba "Tristis"	2,38	3-4
48	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
49	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
50	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
51	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
52	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
53	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
54	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
55	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
56	Weißbuche	Carpinus betulus	0,65	2
57	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,83	2
58	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,79	2
59	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	0,77	2
60	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,29	2

Tab. 3: Baumbestand Makarenko-Garten

Franzstraße 16

Das Grundstück der Franzstraße 16 besitzt eine Größe von ca. 1150 m². Neben den bebauten Flächen (680 m²) ist ein beträchtlicher Anteil der Freiflächen teilversiegelt (340 m²). Die verbleibenden Gartenflächen (130 m²) besitzen eine geringe Vielfalt an faunistischen und floristischen Arten (Biotopwert 0,9).

Nr.	Art	lateinische Bezeichnung	Stammumfang in m	Vitalität
	Sandbirke	Betula pendula	1,30	2
	Sommerlinde	Tilia platyphyllos	1,63	2

Tab. 4: Baumbestand Franzstraße 16

Bei der Bilanzierung des Bestandes ergeben sich nachfolgende Biotopwerte:

Bereich	Fläche in m² (ca.)	Biotopwertzahl	Biotopwertpunkte
Villengarten	4.600		
Bebauung	190	0,0	0
Verkehrsflächen	0	0,0	0
Park	4.410	1,4	6.174
Franzstraße 16	1.150		
Bebauung	680	0,0	0
Verkehrsfläche	340	0,2	68
Grünfläche	130	0,9	117
Villa	4.900		
Bebauung	1.240	0,0	0
Verkehrsfläche	820	0,1	82
Park	1.600	1,4	2.240
Gartenfläche	1.240	1,0	1.240
Makarenko-Haus	2.240		
Bebauung	635	0,0	0
Verkehrsfläche	750	0,0	0
Gartenfläche	855	0,9	770
Summe	12.890		10.691

Tab. 5: Biotopbewertung

Die Vorgärten der Wohngebäude in der Friedensallee und der beiden Wohngebäude in der Liebknechtstraße wie auch die Gartenbereiche der Blockrandbebauung – mit Ausnahme der Franzstraße 16, die in einem unmittelbaren städtebaulichen Zusammenhang mit der Bebauung des Innenbereiches steht – werden in diese Biotopbewertung nicht mit einbezogen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben und damit eine Änderung der grünordnerischen Bilanzierung wären hier auch ohne Bebauungsplan geregelt.



Abb. 3: Baumbestand (Nrn. den Tabellen der vorherigen Seiten entsprechend)

3.4 Landschafts- und Ortsbild

Aufgrund der Lage im Siedlungskernbereich werden die Untersuchungsbereiche für das Landschaftsbild nicht wirksam, prägen jedoch das Ortsbild entscheidend. Besonders der Vorgarten der Villa in der Friedensallee, der seine Fortsetzung im Rheineplatz und den benachbarten, kleineren Vorgärten hat, weitet und wertet das Straßenbild großzügig durch seinen großen Baumbestand auf. Dieser Bereich wird mit hohem Ortsbildwert eingestuft.

Der Parkbereich selbst wird für das Ortsbild, d.h. für die Allgemeinheit visuell nicht wirksam. Lediglich für Zugangsberechtigte schafft er den Eindruck von gestalteter Landschaft in der Stadt. Aufgrund dieser Einschränkung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht bewertet.

Der Bereich des Makarenko-Hauses ist durch eine Vielzahl verschiedenster Anbauten in seiner ursprünglichen Bedeutung für das Stadtbild zum Rheineplatz und vor allem zum ehemaligen Busbahnhof hin beeinträchtigt. Aufgewertet wird dieser Bereich wiederum durch die optisch in den Straßenraum hinein wirksamen Bäume des Biergartens. Der Ortsbildwert wird demzufolge mit mittel bewertet.

3.5 Schutzgebiete

Der Untersuchungsbereich liegt in keinem Schutzgebiet. Wirksam sind hier die Baumschutzsatzung, die Erhaltungssatzung, die Gestaltungssatzung, die Festsetzung der Denkmalbereiche für die östliche Stadterweiterung 1 und 2 und die Unterschutzstellung der Fabrikantenvilla, des Gästehauses mit Gartenhaus in der Franzstraße 16 und des Makarenko-Hauses ("Alter Bahnhof") als Einzeldenkmäler.

3.6 Altlasten

Die bisher im Entwurf gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen sind nunmehr entfallen.

Für die Altlastenverdachtsfläche auf dem Gelände der Solvay-Villa wurde eine Altlastenuntersuchung durch den Eigentümer des Grundstückes veranlasst. Im Ergebnis dieser Untersuchung konnte der Altlastenverdacht auf diesem Gelände ausgeräumt werden.

Da bei sämtlichen Altlastenverdachtsflächen weder bei Umbaumaßnahmen noch zur Kontrolle ein Hinweis auf Umweltgefährdung vorgefunden wurde und die wirtschaftliche Nutzung sehr weit zurück liegt, wurden die Flächen archiviert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich daher keine Altlastenverdachtsflächen mehr, die zu kennzeichnen wären.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Zuordnung von Nutzungen wurde direkt aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans abgeleitet, der an dieser Stelle sehr detailliert auf die vorhandenen Nutzungsarten eingeht.

Ausgangspunkte der städtebaulichen Überlegungen sind:

- der Erhalt und die Nutzbarmachung der denkmalgeschützten Gebäude Rheineplatz 7 (Makarenko-Haus) und 8 (Solvay-Villa) sowie der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude in der Franzstraße 16 (Gästehaus und Gartenhaus),
- die städtebauliche Verdichtung im Innenbereich unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur,
- Schaffung eines internen Wohnbereichs,
- eine geordnete Siedlungsentwicklung für Neubau und Bestand sowie
- eine sozial gerechte Bodennutzung.

Das städtebauliche Konzept sieht eine dreigeschossige Bebauung an der Liebknechtstraße vor, die entsprechend der Nachbarbebauung ein Satteldach aufweist. Hier wird die übliche Blockrandbebauung fortgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise dient einem Anbauen an das Nachbargebäude, welches seine Vorbilder im Geltungsbereich besitzt. Das Makarenko-Haus wird über eine niedrige (eingeschossige) Bebauung eingebunden. Zum Blockinneren hin – ab einer Grundstückstiefe von 12 Metern – kann sich die Bebauung zu einem weiteren Geschoss staffeln, ohne über die Blockrandbebauung hinauszuragen. Hier ist neben der gemeinsam ermittelbaren Grundflächenzahl lediglich eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Zur Solvay-Villa stuft sich die Bebauung aufgrund der Festsetzung einer Dachneigung wieder etwas ab.

Von der Liebknechtstraße aus und über eine Zufahrt von Seiten der Franzstraße 16 kann die verkehrliche Erschließung der internen Wohnanlage erfolgen. Das Konzept wird durch den Bebauungsplan weitgehend offen gehalten, um die detaillierten Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnanlage im Blockinneren nicht übermäßig einzuschränken.

Der Blockinnenbereich kann in abweichender Bauweise i.S. einer offenen Bauweise mit Gebäudelängen von höchstens 35 m bebaut werden. Hier erfolgt die Begrenzung des Bauvolumens sowie der Höhe durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 8 Metern. Die Hauptnutzung ist Wohnen mit einer ausgeprägten Durchgrünung.

Im Blockrandbereich soll die Blockrandbebauung erhalten bleiben. Um eine höhere Dichte zu ermöglichen, wird die Hauptnutzung, die bisher nur auf den Blockrandbereich festgelegt war, auch in den Hofbereichen gewährt. Lediglich die hinteren Gartenbereiche sollen als solche erhalten bleiben, um eine angemessenen Durchgrünung des Gebietes weiterhin zu gewährleisten und wichtige ursprüngliche Strukturen zu bewahren.

4.2 Verkehrliche und technische Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist vollständig von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben, die die verkehrliche wie auch technische Erschließung gewährleisten.

Der einfache Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich keine Verkehrsflächen fest, um der internen Entwicklung in ihrer Ausrichtung und Struktur nicht zu weit vorzugreifen.

Für den **ruhenden Verkehr** sieht das Konzept Stellplatzflächen neben der Fabrikantenvilla vor. An diesen beiden nicht repräsentativen Seiten der Villa wird es als sinnvoll erachtet, die bereits überwiegend versiegelten Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen zu nutzen. Weitere Stellplätze, die durch eine Neunutzung der Villa und des Makarenko-Hauses sowie einen Neubau an der Liebknechtstraße erforderlich werden, könnten durch den Bau einer Tiefgarage unter dem Neubau in der Liebknechtstraße hergestellt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für den Blockinnenbereich (WA 1) sind ausschließlich im WA 1 unterzubringen und auf die GRZ anzurechnen. Darüber hinaus legt der Bebauungsplan keine Flächen für Stellplätze im Bestand fest.

Außerhalb des Geltungsbereichs stellt der Bebauungsplan die vorhandene technische Infrastruktur dar, die nach derzeitigem Stand mit Ausnahme der Regenwasserableitung ausreichende Kapazitäten aufweist, um die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich zu gewährleisten.

Für die Versorgung mit **Trinkwasser** sind Anschlüsse an den Ringschluss in Franzstraße und Liebknechtstraße möglich. Der Ringschluss ist durch Verbindung zu sichern.

Der erforderliche Löschwasserbedarf (96 m³/h über mind. 2 Stunden) ist durch eine Löschwasserentnahmestelle über einen Neuaufschluss ab Friedensallee (NW 200) zu sichern.

Für die Ableitung des **Schmutzwassers** ist die Dimensionierung des Mischwasserkanals (Steinzeug NW 300/450) ausreichend.

Die Ableitung des **Regenwassers** erfolgt im Geltungsbereich durch das städtische Mischkanalsystem. In dieses Mischkanalsystem sind nur die Niederschlagswässer einzuleiten, die nicht im Geltungsbereich versickert, bzw. zur Bewässerung gesammelt oder als Brauchwasser genutzt werden können.

Da der vorhandene Abwassersammler im Bereich Franzstraße/ Auguststraße hydraulisch ausgelastet ist, ist geplant, die Nennweite des Sammlers in Franz- und Auguststraße zu erweitern, jedoch ohne terminliche Fixierung. Daher ist es erforderlich, sobald Bauvorhaben im Parkbereich vorgesehen sind, den Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe" davon unverzüglich in Kenntnis zu setzen und die Zeitschiene der Erschließung abzustimmen.

An die Versorgung mit **Elektroenergie** kann grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich angeschlossen werden. Für den Blockinnenbereich (WA 1) empfiehlt sich eine Anbindung an das 15 kV Mittelspannungskabel in der Franzstraße.

Die Versorgung mit **Erdgas** (einschließlich Warmwasserbereitung) ist über die Niederdrucksysteme der angrenzenden Straßen technisch und in ausreichendem Maße möglich. Für WA 1 und MI 1 wird ein Anschluss an das Mitteldrucksystem der Friedensallee empfohlen.

Der Bestand im Geltungsbereich ist an das **Telekommunikationsnetz** angeschlossen. Die Anbindung der Neubauten in MI 1 und WA 1 sind problemlos möglich und beim Wegebau mit den anderen Erdarbeiten zur technischen Erschließung zu koordinieren.

4.3 Freiflächenstruktur

Die Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen geplanter Bebauung und Freiflächen ist ein Hauptziel dieser Planung. Der bisher nur wenigen zugängliche, wertvolle Parkbereich wird durch seine Bebauung zwar seines ursprünglichen Charakters "beraubt", soll aber als qualitativ ebenfalls hochwertiger Grünbereich der künftigen Wohnfunktion zugeordnet werden. Er wird dadurch einer größeren Bevölkerungszahl zugänglich und in seiner Erholungsfunktion erlebbar. Eindrucksvolle und schützenswerte Bäume werden durch die neue bauliche Nutzung erhalten und deren dauerhafte Pflege gesichert.

4.4 Denkmalschutz

Aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Scherben etc.) entdeckt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für archäologische Denkmalpflege zu informieren (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA).

Die gleichlautenden Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Oberen Denkmalschutzbehörde zur ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gaben den entscheidenden Ausschlag für die grundsätzliche Überarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Ein im September 1996 genehmigter Bauantrag hatte bereits die viergeschossige Bebauung von Flurstück 1 an der Liebknechtstraße zum Inhalt. Voraussetzung für die Realisierung des Baukörpers war der Abriss der Nebengebäude am Makarenko-Haus und die Umsetzung des Pavillons. Beigelegt und erläutert war den Unterlagen auch das Gesamtkonzept für Bebauung und Nutzung von Parkbereich und Grundstück Franzstraße 16.

Ein weiterer genehmigter Bauantrag 1996 befasste sich mit der Sanierung und Umnutzung der Fabrikantenvilla zum Ärzte- und Apothekenhaus.

Diese bereits denkmalrechtlich abgestimmten Bau- und Abrissvorhaben bildeten eine Grundlage für die Überarbeitung der Bebauungsplanung.

Grundsätzlich bleiben die Einzeldenkmale bestehen und werden durch Baugrenzen und -linien in ihrem Bestand geschützt. Ihr gegenwärtiger Zustand, der durch jahrelange Nicht-Nutzung und unterlassene Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten bereits erhebliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen, sollen mit der Durchführung der Planung einer Wieder- bzw. Neunutzung zugeführt werden.

Die Fabrikantenvilla ist das augenfälligste Einzeldenkmal im Geltungsbereich, deren Erhaltungszustand in der Denkmalliste bereits als "schadhaft" notiert ist. Zu diesem Einzeldenkmal gehören das Brunnenhäuschen mit Zwiebelhaube im sonst überformten Garten, die Ziegelmauereinfriedung mit schmiedeeisernem Zaun und zwei Toren sowie die in Originalpflasterung erhaltene Auffahrt von der Friedensallee.

Ein Teil der Grundstücksmauer zwischen Villa und Makarenko-Haus (derzeit überwiegend durch Garagen verbaut) kann zugunsten einer Öffnung des Villengrundstücks in Richtung Liebknechtstraße entfernt werden. Die Hauptzufahrt in den Villengarten kann künftig über die Liebknechtstraße bzw. die Franzstraße erfolgen, um den wertvollen Vorgartenbereich der Villa zur Friedensallee hin mit seinem imposanten Baumbestand als Fußgänger-Zugang erhalten zu können.

Wesentlicher Bestandteil der Entwurfsüberarbeitung ist die Schaffung eines Gartenbereichs für die Fabrikantenvilla. Der Erhalt der Bäume im unmittelbaren Villenbereich, der Abriss der Garagen und Bürobaracken und das Versetzen des Pavillons aus der Ecke von Giebelwand und Gartenmauer der Liebknechtstraße in den Gartenbereich der Villa werten den attraktiven Südraum der Villa auf. Lediglich östlich und westlich der Villa sind in begrenztem Umfang Stellplätze zulässig.

Das Makarenko-Haus weist noch Teile des "Alten Bahnhofs" auf, die den Denkmalwert des Gebäudes begründen. Lediglich die zu DDR-Zeiten aufgrund von Lagerhaltung und größerem Personalstab erforderlichen Anbauten werden durch die Planung nicht in ihrem Bestand geschützt. Vor allem aber soll das repräsentative Gebäude sein äußeres, attraktives Erscheinungsbild als Solitär zurück erhalten, um an diesem exponierten Standort angemessen wirken zu können.

Weitere Baudenkmale sind die um 1890 entstandenen Gebäude Gästehaus und Gartenhaus der Franzstraße 16. Auch die aus der Bauzeit des Gästehauses stammende Tordurchfahrt ohne Personpforte steht unter Denkmalschutz.

Wichtig für die Planung und deren Umsetzung ist die Sicherstellung einer Feuerwehrezufahrt, für die eine Mindestbreite von 3,50 m sowie eine Mindesthöhe von 3,50 m erforderlich ist. Diese Mindestbreite ist mit dem Abriss des ursprünglichen Saales gewährleistet. Typische Strukturen wie Wohnhaus und Tordurchfahrt zur Straße werden hier als denkmalwert erachtet. Durch die bereits angeführte notwendige Feuerwehrezufahrt wird ein Eingriff in die Tordurchfahrt der Franzstraße 16 erforderlich. Der am Gebäude befindliche Torpfeiler genießt weiterhin Bestandsschutz. Grundsätzlich ist das Tor in seinem Charakter zu erhalten und nach der erforderlichen Erweiterung in seiner Erscheinung wiederherzustellen, um dem Denkmalschutz an dieser Stelle gerecht zu werden. Die Wiederverwendung der Baumaterialien bei der Wiederherstellung der Tordurchfahrt sollte Gegenstand der Auflagen zur Baugenehmigung sein.

Weiterhin ist der Geltungsbereich mit Ausnahme des Makarenko-Hauses und des dazugehörigen Grundstücks Bestandteil der Denkmalbereiche "Stadterweiterung, östlicher Bereich 1 und 2".

4.5 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm sind über das gegenwärtige Maß hinaus nicht zu erwarten. Änderungen in Bezug auf an den Geltungsbereich angrenzende Nutzungen haben die vorhandene und festgesetzte Wohn- und Mischgebietenutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes emissionsseitig zu berücksichtigen, somit auch künftige Bebauungen, insbesondere in der Liebknechtstraße.

4.6 Städtebauliche Bilanz

Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Villengarten und Franzstraße 16)

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 umfasst eine Fläche von ca. 5.750 m². Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 wären ca. 2.010 m² des Gebietes überbaubar. Unter Berücksichtigung des Gästehauses mit ca. 150 m² Grundfläche sowie des Gartenhauses mit ca. 30 m² Grundfläche als denkmalgeschützter Gebäudebestand verbleiben 1830 m² für eine Neubebauung sowie deren verkehrliche Erschließung.

Unter der Annahme eines üblichen Verhältnisses zwischen Bebauung und Verkehrsflächen von ca. 2:1 verbleiben neben dem Bestand 1.220 m² für eine mögliche Neubebauung. Ca. 610 m² werden danach als Verkehrsfläche veranschlagt. Bei einer möglichen Zweigeschossigkeit im WA 1.2 aufgrund der Höhenfestsetzung ergäbe sich eine Geschossfläche von 2.440 m². Die Geschossflächen der Denkmale sind dabei außer acht gelassen, sollen jedoch ebenso als nutzbare Flächen verstanden werden.

Grundstücksfläche in m ²	GRZ	Grundfläche in m ²	mutmaßliche Geschosszahl	Geschossfläche in m ²
5.750	0,35	2.010		
Bestandsbebauung		180		
Verkehrsflächen		610		
Neubebauung		1.220	II	2.440

Tab. 6: Städtebauliche Bilanz WA1 (Die Maßangaben sind gerundet.)

Mischgebiet MI 1 (Solvay-Villa und Makarenko-Haus)

Für das Mischgebiet MI 1 sind 5.540 m² Grundstücksfläche maßgebend. Nicht eingerechnet ist die Grünfläche vor der Villa, da sie für die Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht herangezogen werden darf.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ca. 2.500 m² Bebauung möglich. Hierbei sind die Grundflächen der beiden denkmalgeschützten Gebäude mit bilanziert. Die Angaben zur Grundfläche beruhen auf der Annahme, dass zum angrenzenden Mischgebiet MI 2.2 die Grenzabstände entsprechend der Bauordnung LSA eingehalten werden, d.h. ein entsprechender Korridor zwischen dem Mischgebiet MI 1.3 und 1.4 und dem Mischgebiet MI 2.2 von Gebäuden un bebaut bleibt.

Mit den weitergehenden Festsetzungen u.a. zur Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhe wären mehr als 4.100 m² neu zu bauender Geschossfläche möglich. Die Geschossflächen der Denkmale sind dabei außer acht gelassen, sollen jedoch ebenso als nutzbare Flächen verstanden werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen bis zu 50% der überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich durch Stellplätze, Garagen mit ihren Zufahrten etc. in Anspruch genommen werden, somit bis ca. 1240 m².

Grundstücksfläche in m ²	GRZ	Grundfläche in m ²	mutmaßliche Geschosszahl	Geschossfläche in m ²
5.540	0,5	2.480		
MI 1.1 Solvay-Villa		605		
MI 1.2 Makarenko-Haus		345		
MI 1.3		530	IV	2.120
MI 1.4		380	III	1.140
MI 1.5		500	I	500
MI 1.6		120	III	360
				4.120
Verkehrsflächen		1.240		

Tab. 7: Städtebauliche Bilanz MI 1 (Die Maßangaben sind gerundet.)

5 Belange des Umweltschutzes

Der im Rahmen des Vorentwurfes dieses Bebauungsplanes erstellte Grünordnungsplan wurde mit der Überarbeitung zum Entwurf in die Begründung integriert. Sämtliche Aussagen des Grünordnungsplanes finden sich damit hier wieder.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind für diejenigen Bereiche keine Ausgleichsmaßnahmen auf Rechtsgrundlage des BauGB erforderlich, soweit hier Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung, einen Bebauungsplan aufzustellen, erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Bereiche werden damit nicht von der Bilanzierung nach dem Osnabrücker Modell erfasst. Eingriffe in den Baumbestand der Bestandsbereiche sind jedoch auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg auszugleichen.

5.1 Baubedingte Beeinträchtigungen

5.1.1 Konfliktanalyse

Mit der Baugrunderstellung ist ein Abtrag von Oberboden und damit verbunden eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna zu erwarten. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das Bodengefüge aufgrund der bestehenden anthropogenen Einflüsse, insbesondere im Bereich der Villa und des Makarenko-Hauses bereits erheblich beeinträchtigt ist.

Während der Bauphase werden Flächen ggf. in den Grundstücksrandbereichen als Baulagerfläche, Arbeitsraum o.ä. beansprucht. Damit wird Boden durch Maschineneinsatz verdichtet, wodurch eine starke Einschränkung des Bodenlebens und des Gasaustausches zu erwarten ist.

Durch Leckagen an Baumaschinen und -fahrzeugen sowie durch Verarbeitung bestimmter Werkstoffe können Treibstoffe, Schmiermittel, Schalungsöle etc. in den Boden versickern. Bodenverunreinigungen bewirken eine Veränderung des Bodenchemismus.

Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen durch den Baubetrieb können zu zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen angrenzender Vegetationsflächen, insbesondere der Gärten führen. Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen auf das Ortsbild unterscheiden sich bei diesem Vorhaben nur unerheblich.

5.1.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Boden/ Wasser

Oberboden ist fachgerecht abzutragen und gem. DIN 18915 zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der zwischengelagerte Oberboden auf die künftigen Vegetationsflächen wieder aufzubringen.

Durch eine regelmäßige Kontrolle während der Bauphase im Rahmen der Bauleitung sind mögliche Bodenverunreinigungen durch Baufahrzeuge oder -maschinen rechtzeitig zu beseitigen. Es dürfen keine FCKW-haltigen Baustoffe, Schmierstoffe oder Materialien verwendet werden.

Bauversorgungseinrichtungen sind grundsätzlich flächensparend anzulegen. Die baulich nicht beanspruchten Randbereiche sind während der Bauphase nicht in Anspruch zu nehmen, um nicht zusätzlichen Boden zu verdichten bzw. Vegetationsflächen zu beanspruchen. Bodenverdichtungen, Unrat und sonstige baubedingte Verschmutzungen sind vom entsprechenden Gewerk zu beseitigen.

Arten und Biotope

Die nahe an neu zu errichtenden Gebäuden gelegenen und zu erhaltenen Einzelbäume sind gem. DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, ggf. sind Bauzäune aufzustellen. Bau-/anlagebedingte Eingriffe in den Wurzelraum von Bäumen sind durch geeignete Maßnahmen gem. RAS-LG 4 und ZTV-Baumpflege zu mindern.

Die baubedingt beanspruchten sonstigen Wiesenflächen werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen wieder hergestellt und als Gartenland einer biotisch höherwertigen Entwicklung zugeführt.

Erholung

Baustelleneinrichtung, Baugerätschaften und Bauweisen sind nach dem Stand der Technik, durch Verwendung geräuschgedämmter, schadstoffreduzierter Baufahrzeuge und –maschinen, auszurichten. Dadurch werden baubedingte Lärmbeeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert.

5.2 Anlagebedingte Beeinträchtigungen

5.2.1 Konfliktanalyse

Bei Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Dichtekennzahlen für die Bebauung einschließlich der Stellplätze sowie deren Zufahrtsflächen ergibt sich folgende Neuversiegelung:

Bereich	zulässige GRZ	zulässige Gesamtversiegelung	vorhandene Versiegelung	zusätzliche Versiegelung
WA 1	0,35	2.010 m ²	870 m ² + 340 m ² = 1.210 m ²	800 m ²
MI 1	überbaubare Grundstücksfläche + 50% § 19 (4) BauNVO	2.480 m ² + 1.240 m ² = 3.720 m ²	1.875 m ² + 1.570 m ² = 3.445 m ²	275 m ²
Summe		5.730 m ²	4.655 m ²	1.075 m ²

Tab. 8: Versiegelung (Die Maßangaben sind gerundet.)

Insgesamt könnten bis ca. 1.100 m² Boden neu versiegelt werden.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden die Mischgebietsflächen der Flurstücke 1 und 2, Flur 38 der Gemarkung Bernburg als ein Baugrundstück angesetzt. Die als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Flächen der Flurstücke 2 und 14, Flur 38 der Gemarkung Bernburg werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ebenso als ein Baugrundstück angesetzt.

5.2.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Boden

Durch die Verwendung luftdurchlässiger Oberflächenmaterialien wie Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder vergleichbarer Materialien können negative Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion des Bodens gemindert werden.

Wasser

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann über Zisternen dem Brauchwasserkreislauf zugeführt oder zur Gartenbewässerung genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens abzuleiten.

Arten und Biotope

Sämtliche Versorgungsleitungen (Gas, Frisch-, Abwasser, Stromversorgung, Telefonleitungen etc.) sind im Bereich der Erschließungsflächen zu verlegen. Die verbleibenden Grünflächen sind von derartigen Trassen weitgehend freizuhalten. Die zu erhaltenen Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu sichern.

Klima/ Lufthygiene, Landschaftsbild/ Erholung

Spezielle Minderungsmaßnahmen zum Kleinklima oder der Lufthygiene werden nicht bestimmt. Das Anpflanzen von Bäumen, Baumgruppen, Gehölzstreifen und die Anlage von wegebegleitenden Grünflächen schaffen ausreichend kleinklimatisch bedeutsame Effekte.

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet

Die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach dem *Osnabrücker Modell*.

A1 Abriss von Garage und Baracke im Park

Der Abriss dieser baulichen Anlagen entsiegelt einerseits Flächen, andererseits ermöglicht der Abriss der Garage der Feuerwehr die Zufahrt zur Franzstraße.

A2 Abriss der Garagen und Baracken im Villenbereich

Die Garagen und Bürobaracken schränken die Wirkung der Villa, ihre Erlebbarkeit im Zusammenhang mit dem Park erheblich ein. Faktisch sind Villa und Park derzeit räumlich getrennt. Der Abriss trägt nicht nur zur flächenhaften Entsiegelung und somit zur besseren Durchlüftung des Bodens und geringfügig zur Regenwasserversickerung bei, sondern auch zur Aufwertung des Villencharakters und der Herstellung der Verbindung von Villa und Garten.

A3 Entsiegelung voll versiegelter Verkehrsflächen im Villenbereich

Die Entsiegelung der erheblich versiegelten Verkehrsflächen im Villenbereich schafft die Voraussetzung für eine Neugestaltung des unmittelbaren Villengartens und einer Neuorientierung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

A4 Abriss der Anbauten und Garage am Makarenko-Haus

Das Makarenko-Haus steht als ehemalige Bahnhofsgaststätte unter Denkmalschutz. Im Laufe der vergangenen mindestens 50 Jahre wurde das Gebäude durch zahllose Anbauten immer unkenntlicher. Der Abriss dieser Nebengebäude ermöglicht es, das Denkmal im Stadtraum erlebbar zu machen.

A5 Versetzen des Pavillons vom Garten des Makarenko-Hauses in den Villenbereich.

Der Pavillon des Makarenko-Gartens ist wesentlicher Bestandteil der ursprünglichen Gartengestaltung. Für ihn besteht für den Fall, dass er an seinem Standort nicht erhalten bleiben kann, die Möglichkeit des Versetzens innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bspw. den Gartenbereichen, um dadurch die ursprüngliche Gestaltung erlebbar zu machen.

A6 Pflanzung naturnaher Hecken

Entlang des zu bebauenden Gartengrundstücks werden auf ca. 800 m² Hecken gepflanzt. Die Hecken werden abgestuft von Stauden über Sträucher zu Großsträuchern und haben eine Pflanzendichte von 15 Pflanzen je 10 m² (1 Großstrauch, 4 Sträucher, 10 Stauden). Hier sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzlisten zu verwenden. Sie dienen der Schaffung von Nischen für Vögel und Kleinstsäuger sowie

der Minderung der Sperrwirkung der Umfassungsmauern. Zur Grundstückseinfriedung sollen Hecken anstelle von Zäunen gepflanzt werden, um die Durchlässigkeit für Tiere zu gewährleisten.

A7 Baumpflanzungen zum Ausgleich von Bodenversiegelung

Im Plangebiet sind etliche Baumpflanzungen festgesetzt. Unter Annahme einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Stellplatzflächen samt der damit verbundenen Festsetzungen zu Baumpflanzungen werden 16 Laubbäume im Plangebiet gepflanzt.

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Es ist nicht vertretbar, sämtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen, will man die durch den Bebauungsplan zulässige bauliche Nutzung nicht erheblich einschränken. Daher sind nicht alle der entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zu realisieren.

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt wird, wird an anderer Stelle durchgeführt und durch öffentlich-rechtlichen Vertrag der Stadt Bernburg (Saale) mit dem Landkreis Bernburg als unterer Naturschutzbehörde gesichert.



Abb. 4: Lage der externen Ausgleichsfläche in der Saaleaue

Den Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 1, 2 und 14, Flur 38 der Gemarkung Bernburg sind demnach die im Vertrag vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 131, Flur 80 der Gemarkung Bernburg zugehörig.

Auf dem nördlichen Teil dieses Flurstücks soll auf einer Fläche von 1500 m² eine Sukzessionsfläche entwickelt und dauerhaft gesichert werden. Die Flächengröße ist entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz bemessen (siehe Kap. 5.5). Folgende dem Ausgleich dienende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen:

Der Boden ist zur Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915 vorzubereiten.

Auf der vorgenannten Fläche sind 5 Laubbäume mit der Qualität (H, 14/16 cm StU, 3xv, o.B.) anzupflanzen. Die Arten der zu pflanzenden Bäume sind aus folgender Liste auszuwählen:

- Ulmus laevis Flatter-Ulme
- Ulmus minor Feld-Ulme
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Pyrus pyraeaster Holz-Birne

Entlang der westlichen und südlichen Abgrenzung der benannten Fläche sind Sträucher in drei Reihen mit einem Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen (Qualität der Sträucher: 80/100 cm Höhe, 2xv., o.B.). Die Reihen sind versetzt anzuordnen. Die Arten der zu pflanzenden Sträucher sind aus folgender Liste auszuwählen:

- Rosa canina Hundsrose
- Prunus spinosa Schlehe
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Rhamnus chartharticus Kreuzdorn

Die Verpflichtung zur Durchführung der externen Ausgleichmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Vorhabenträger der Flurstücke, auf denen der Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, welcher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen ist, dem zuletzt genannten übertragen.

5.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Bilanzierung der unvermeidbaren Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgte nach dem *Osnabrücker Modell*. Eine Plandarstellung der bilanzierten Flächen befindet sich am Ende des Kapitels 5.

Biotoptyp	Code	Biotopwertzahl	Fläche in m ² vorher	Biotopwert vorher	Fläche in m ² nachher	Biotopwert nachher	Differenz
WA 1							
Villengarten							
überbaute Fläche	OA	0,0	190	0	1.220	0	
Verkehrsfläche neu, teilversiegelt	OP	0,2	0	0	305	61	
Hecke	ZG	1,4	0	0	720	1.008	
Grünfläche	PG	1,2	0	0	2.425	2.910	
Park	PG	1,4	4.410	6.174	0	0	
Franzstraße 16							
Bebauung	OA	0,0	680	0	180	0	
Verkehrsfläche alt, teilversiegelt	OP	0,2	340	68	40	8	
Verkehrsfläche teilversiegelt, mit Baumpflanzungen	OP	0,4	0	0	305	122	
Grünfläche	PG	0,9	130	117	555	500	
Summe WA 1			5.750	6.359	5.750	4.609	-1.750

Biotop	Code	Biotopwert-zahl	Fläche in m ² vorher	Biotopwert vorher	Fläche in m ² nachher	Biotopwert nachher	Differenz
MI 1							
Villa							
Bebauung	OA	0,0	1.240	0	605	0	
Verkehrsfläche alt, teilversiegelt	OP	0,1	820	82	0	0	
Verkehrsfläche teilversiegelt, mit Baumpflanzungen	OP	0,4	0	0	900	360	
Parkanlage	PG	1,4	1.600	2.240	1.600	2.240	
Grünfläche	PG	1,0	1.240	1.240	1.705	1.705	
Hecke	ZG	1,4	0	0	90	126	
Makarenko-Haus							
Bebauung	OA	0,0	635	0	1875	0	
Verkehrsfläche, vollversiegelt	OA	0,0	750	0	0	0	
Verkehrsfläche, teilversiegelt	OP	0,2	0	0	340	68	
Grünfläche	PG	0,9	855	770	25	22	
Summe MI 1			7.140	4.332	7.140	4.521	189
+ Summe WA 1			5.750	6.359	5.750	4.609	- 1.750
Gesamtsumme			12.890	10.691	12.890	9.130	-1.561

Tab. 9: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet)

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet weist ein Defizit von ca. 1.600 Biotopwertpunkten auf, die damit auf einer externen Fläche auszugleichen sind. Jene Fläche muss deshalb ökologisch aufgewertet werden.

Biotop	Code	Biotopwert-zahl	Fläche in m ² vorher	Biotopwert vorher	Fläche in m ² nachher	Biotopwert nachher	Differenz
externe Ausgleichsfläche							
Acker	AC	0,7	1.500	1050	0	0	
Sukzessionsfläche		1,8	0	0	1.500	2.700	
Summe			1.250	1050	1.250	2.700	1.650

Tab. 10: Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche)

Mit dem Herstellen einer Sukzessionsfläche auf 1500 m² der vormals als Acker genutzten Ausgleichsfläche entsprechend den zuvor beschriebenen Maßnahmen wäre der Eingriff in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen.

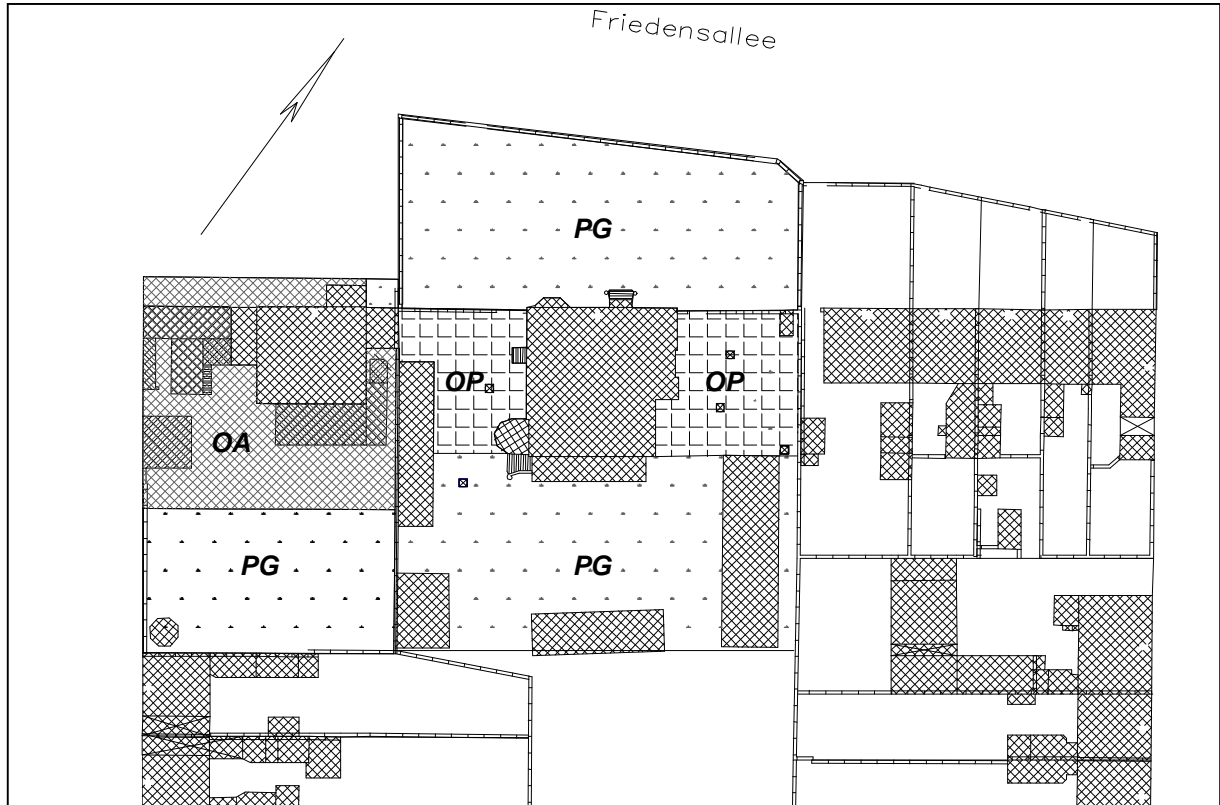


Abb. 5: Biotypen im Mischgebiet MI 1 (Bestand)

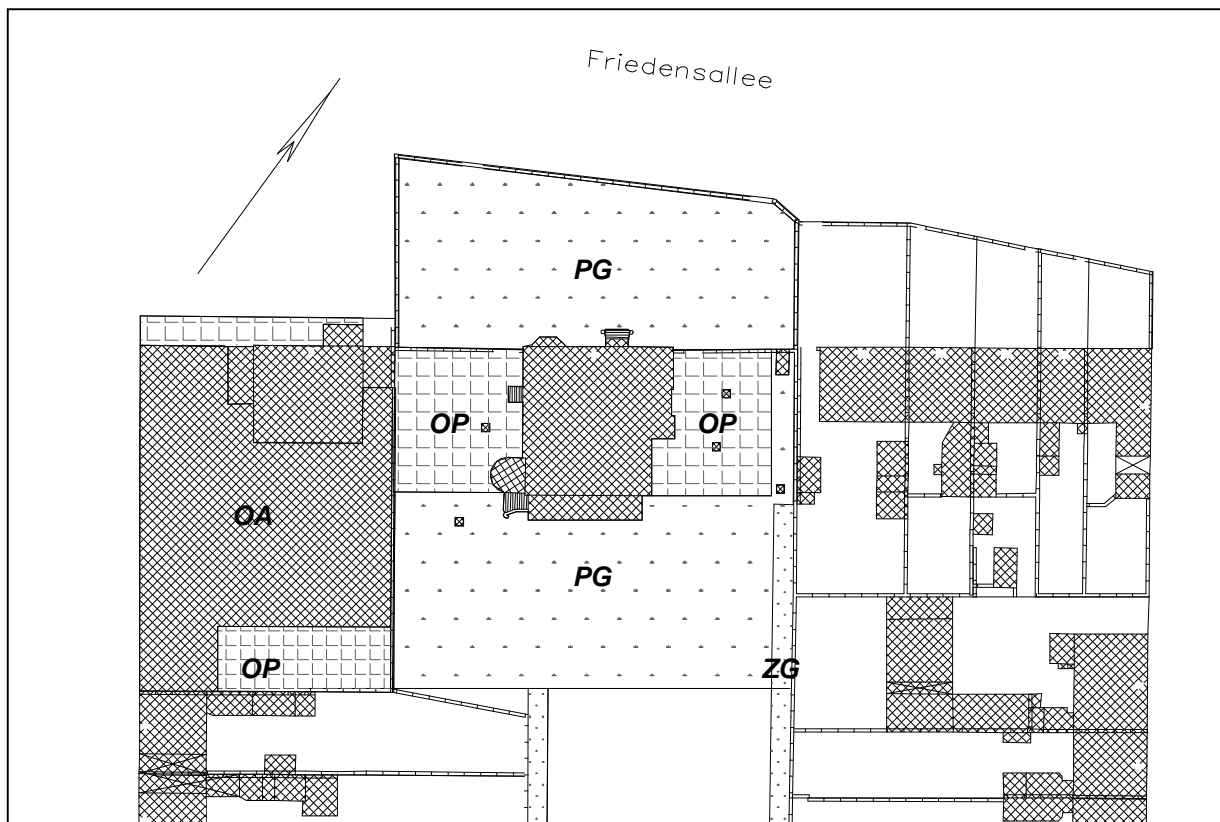


Abb. 6: Biotypen im Mischgebiet MI 1 (Planung)

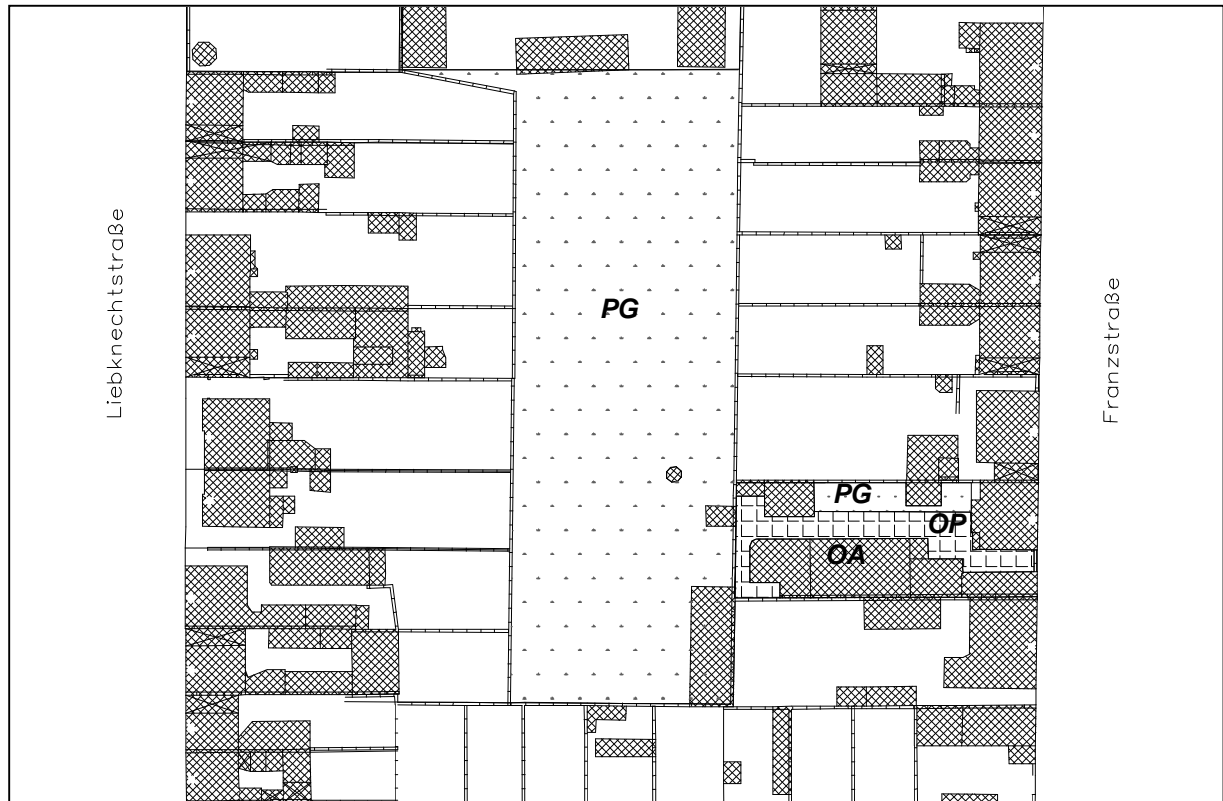


Abb. 7: Biotoptypen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Bestand)

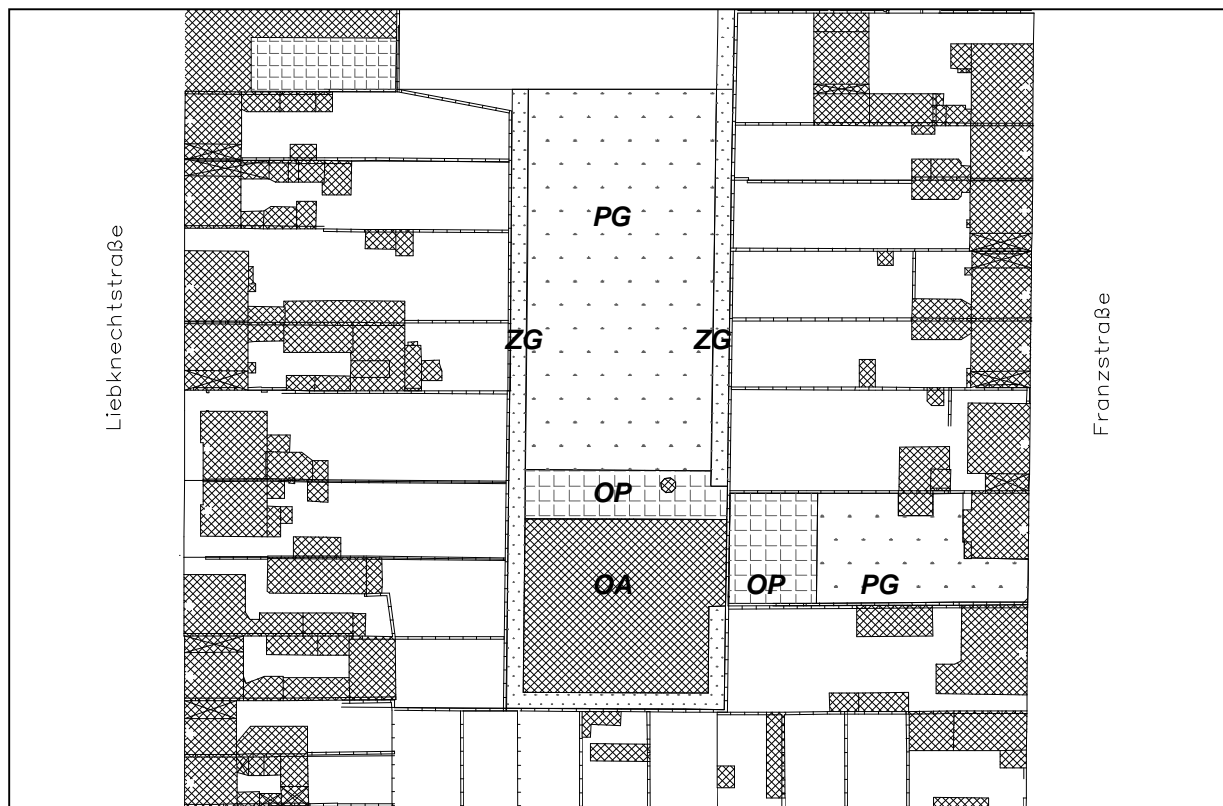


Abb. 8: Biotoptypen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Planung)

Anm.: Die Biotopwertflächen der Planung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind lediglich nach ihrem Flächenanteil dargestellt, sie sind nicht verortet.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll der Standort zu einem Teil zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Dabei sind die Ruhe- und Erholungsbedürfnisse der künftigen Nutzer sowie der Anwohner vorrangig zu berücksichtigen. Es werden daher solche Nutzungen ausgeschlossen, die sich aufgrund ihres zu erwartenden Publikumsverkehrs und Verkehrsaufkommens störend auf die Wohnruhe auswirken.

Aufgrund der Nutzungsbeschränkungen für Wohnen und in Anlehnung an die vorherrschende Umgebungsnutzung wird an der nördlichen Franzstraße und östlichen Friedensallee ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind neben dem Wohnen auch Ansiedlungen von Versorgungseinrichtungen für den näheren Umkreis zulässig.

Der innere Bereich wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wodurch dem Ruhebedürfnis des Wohnens wie auch der Minimierung der Belastung der Umgebungsnutzung durch den Ausschluss sonst ausnahmsweise zulässiger Nutzungen Rechnung getragen wird.

Mischgebiet

Der südliche Bereich der Franzstraße, die Grundstücke entlang der Auguststraße und Liebknechtstraße sowie der westliche Teil der Friedensallee werden als Mischgebiet festgesetzt. Da dem Wohnen auch hier eine große Bedeutung zukommt und die Kleinteiligkeit der Nutzungsmischung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Läden, Schank- und Speisewirtschaften erhalten bleiben soll, werden verkehrs- und flächenintensive Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die als Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Flächen der Flurstücke 2 und 14, Flur 38 der Gemarkung Bernburg, werden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl als ein Baugrundstück angesetzt, da sie in einem unmittelbaren baulichen Zusammenhang stehen. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist nicht zulässig. Diese Festsetzung dient zum einen der Einschränkung von Versiegelung, dem weitestgehenden Schutz der vorhandenen Freiraum- bzw. Grünstrukturen und der Schaffung einer diesem Freiraum angemessenen baulichen Nutzung.

Für das Mischgebiet MI 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl werden die Mischgebietsflächen der Flurstücke 1 und 2, Flur 38 der Gemarkung Bernburg, ebenso als ein Baugrundstück angesetzt, da sie als bauliche Einheit entwickelt werden sollen. Entsprechend der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet soll hier ein höheres Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden, ohne jedoch den Freiraum um die repräsentative Villa einzuschränken. Dies wird auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen deutlich.

Für den weiteren Bestand wurden bezüglich der Grundflächenzahl die jeweils möglichen Obergrenzen ausgeschöpft. Dies soll ein hohes Maß an städtebaulicher Verdichtung sowie eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen. Durch die Festsetzung des Überbauungsgrades wird zudem der Erhalt von Freiräumen und Vegetationsflächen gesichert, da ein sukzessives Überbauen der Grundstücke eine klar definierte Begrenzung erhält.

Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosszahlen

Die Höhe der Gebäude im WA 1.2 darf bis zu 85 Meter über Höhennormal (Meeresspiegel) betragen. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 8 Metern über dem Gelände. Mit dieser Festsetzung soll eine im Innenbereich störende allzu große Gebäudehöhe vermieden werden. Die Innenbebauung bleibt in ihrer Höhe unter der umgebenden Blockrandbebauung.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen der straßenbegleitenden Bebauung sowie der Mindest- und Höchstmaße der Zahl der Vollgeschosse im WA 1.1, WA 2.1 und MI 2.1 ergibt sich vorrangig aus dem Bestand und zielt darauf ab, dass sowohl Neubauten als auch Ersatzneubauten die hergebrachte Struktur entsprechend der Erhaltungssatzung für diesen Bereich berücksichtigen. Für die Hofbebauungen im WA 2.2 und MI 2.2 werden Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl niedriger festgesetzt, um die ursprünglich vorhandene "Senke" mit dem Villen-Park annähernd zu erhalten.

Die Höhe und Geschossigkeit des straßenbegleitenden Neubaus am Makarenko-Haus (MI 1.4) entspricht der Charakteristik der benachbarten Gebäude entlang der Liebknechtstraße. Zum Innenbereich wird die gleiche Gebäudehöhe eingeräumt, um so eine Bebaubarkeit als bauliche Einheit zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Dachneigung im rückwärtigen Bereich wird das Gebäude hier optisch etwas abgestuft und im Erscheinungsbild der Villa untergeordnet.

Der Eckbereich zwischen Makarenko-Haus und Neubau bleibt mit seiner Höhe als eingeschossiger Gebäudeteil baulich untergeordnet. Er verbindet damit zwar Neubau und Altbausubstanz und ermöglicht damit eine bessere wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gebäude als Gesamtkomplex, belässt dennoch dem Makarenko-Haus seinen Solitärcharakter.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im WA 1.2 wird die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit Gebäudelängen von höchstens 35 Metern festgesetzt, um Barrierewirkungen durch übergroße Baukörper im Blockinneren zu vermeiden. Die Festsetzung dient damit der Zielstellung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung.

Im Mischgebiet MI 1.3 an der Liebknechtstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um an die Giebelwand des Nachbargebäudes anbauen zu können, ohne eine geschlossene Bauweise erreichen zu müssen. Die einseitige Grenzbebauung hat im Geltungsbereich im Bestand durchaus ihre Vorbilder.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baulinien und Baugrenzen)

Generell setzt der Bebauungsplan entlang der öffentlichen Straßenräume Baulinien fest, mit dem Ziel, die Blockrandbebauung mit ihrer Bedeutung für das Stadtbild so zu erhalten. Eine Ausnahme macht im Bestand der geringfügige Rücksprung der Baulinie zum Schutz zweier Vorgärten in der Liebknechtstraße, die das Straßenbild in diesem Bereich variieren, ohne den Eindruck der geschlossenen Blockrandbebauung optisch zu unterbrechen.

Die Baulinien und Baugrenzen aber auch Abgrenzungen eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung um die Bestandsgebäude im MI 1 legen die überbaubare Grundstücksfläche nahezu genau am Bestand fest, um hier den planerischen Willen zu verdeutlichen, dass diesen repräsentativen Einzelgebäuden eine hohe Bedeutung im Stadtbild zugemessen wird.

Für die Neubebauung im Mischgebiet MI 1 werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie an der Liebknechtstraße setzt das Erfordernis der Blockrandbebauung aus dem Bestand fort. Das Makarenko-Haus kann in diese Blockrandbebauung eingebunden werden, um eine wirtschaftliche Nutzung als Gesamtkomplex zu ermöglichen. Über eine Abstufung der Gebäudehöhe als eingeschossiger Verbindungsbau manifestiert sich jedoch der solitäre Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes. Der eingeschossige Verbindungsbau kann, da hier lediglich Baugrenzen festgesetzt sind, auch hinter der angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung zurückbleiben, um die Gestaltungsmöglichkeiten des Eckgrundstücks zu einer baulichen Nutzung oder als Freifläche offen zu halten.

Das Maß der baulichen Nutzung und dessen Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist somit über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Zusammenhang mit der Festsetzung von Gebäudehöhen sowie Vollgeschosszahlen hinreichend bestimmt.

Im WA 1.2 grenzt die Baugrenze großzügig die generell überbaubare Grundstücksfläche ab, ohne Baukörper oder deren Stellung vorzugeben. Lediglich zu den benachbarten Grundstücken hält sie hinreichend Abstand, um einen größeren Nachbarschutz, als durch die Landesbauordnung bestimmt, einzuräumen. Hier wird der Gebietsentwicklung keine Einschränkung auferlegt, was schon in der Nicht-Festsetzung von Verkehrsflächen deutlich wird. Jede zulässige Nutzung kann sich hier entsprechend ihren Erfordernissen an Erschließung, Belichtung und Besonnung als auch Freiraumnutzung frei entwickeln.

Für die Bestandsgebiete WA 2 und MI 2 wird im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erhaltung von Begrünung mit der Festsetzung der hinteren Baugrenze der vorhandene, den Blockinnenbereich (WA 1.2) wie ein Band umspannende Gartenbereich dauerhaft erhalten und geschützt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sowohl Haupt- als auch Nebennutzung zulässig, was eine deutliche Verdichtung im Innenstadtbereich zum Ziel hat.

Stellplätze und Garagen

Im WA 1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf dem Flurstück 14, Flur 38 der Gemarkung Bernburg zulässig. Sie dürfen mit ihrer Grundfläche und den Grundflächen ihrer Zufahrten sowie denen der Haupt- und Nebennutzung die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 nicht überschreiten. Auf diese Weise soll eine kleinteilige, weniger dichte Nutzung und Bebauung erreicht werden, die dem Charakter einer Wohnanlage im Park gerecht wird. Auch ist es möglich, durch das "Auslagern" von Stellplätzen in den Randbereich zur Franzstraße 16 Verkehr aus dem Innenbereich herauszuhalten.

Im WA 2 und im MI 2 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die rückwärtigen Gartenbereiche von Versiegelung durch derartige Nutzungen freizuhalten.

Ebenerdige Stellplätze werden im MI 1 mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich östlich und westlich der Villa zugelassen, um den rückwärtigen Gartenbereich der Villa von ruhendem Verkehr freizuhalten. Diese Stellplatzflächen decken möglicherweise nicht den Bedarf einer künftigen Nutzung der Fabrikantenvilla vollständig ab. Aus diesem Grund werden für die Ermittlung und Deckung des Stellplatzbedarfs der nördliche Grundstücksteil um die Villa und das Grundstück des Makarenko-Hauses gemeinsam herangezogen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes im MI 1 ist unter der Neubebauung an der Liebknechtstraße eine Tiefgarage zulässig. Darüber hinaus ist es nicht zulässig, Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten, um der Bedeutung der Fabrikantenvilla im Zusammenhang mit der Freiraumnutzung und dem schonenden Umgang mit Boden an dieser Stelle angemessen Rechnung zu tragen.

Bei der Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Wegen sollen nur Materialien Anwendung finden, die den Boden nicht vollständig versiegeln, um so die Luftzufuhr und Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen weiterhin zu ermöglichen und den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren.

Private Grünflächen

Die Vorgärten der Wohngebäude in der Friedensallee und der Vorgarten der Fabrikantenvilla werden als private Grünflächen festgesetzt. Sowohl Wohngebäude als auch Villa nehmen in ihrer Baulinie die Bauflucht der östlich anschließenden Gebäude der Friedensallee auf. Die allmähliche Aufweitung des Straßenraums bis zum Rheineplatz schafft hier großzügige Vorgärten, die dieser Hauptstraße besondere stadträumliche Bedeutung verleihen.

Dem Vorgarten der Fabrikantenvilla wird aufgrund seiner Struktur und Eigenart die Zweckbestimmung "Parkanlage" zugewiesen. Die Vorgärten der Wohngebäude in der Friedensallee erhalten die ihrer Nutzung entsprechende Zweckbestimmung "Vorgarten".

Die Errichtung von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist auf den privaten Grünflächen unzulässig, um die Eigenart der Grünflächen als repräsentativer Vorgarten bzw. Parkanlage uneingeschränkt zu erhalten.

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

Mit der Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Oberflächenmaterialien für zu befestigende Flächen sind Materialien einzusetzen, die den Versiegelungsgrad der Grundstücke und die Beeinträchtigung der Lebensraumfunktionen des Bodens mindern. Denkbar sind demnach Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder vergleichbare Materialien.

6.5 Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den Berechnungen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz auszugleichen.

Die in der Planzeichnung getroffene und als textliche Festsetzung erläuterte Flächenfestsetzung regelt die Anlage einer 3 m breiten gestuften Hecke an der Grenze des Innenbereiches im WA 1.2 und teilweise MI 1.1. Diese Maßnahme hat die Aufhebung der Barrierewirkung der Gartenmauer und die Schaffung von Nischen für Vögel und Kleinstsäuger zum Ziel.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung sollen insgesamt ca. 800 m² naturnaher Hecke gepflanzt werden. Die Hecke wird abgestuft von Stauden über Sträucher zu Großsträuchern und hat eine Pflanzendichte von 15 Pflanzen je 10 m². Hier sind ausschließlich Pflanzen der vorgegebenen Pflanzlisten zu verwenden.

Den angestrebten Biotoptypen entsprechend sollen Laubbäume im Geltungsbereich gepflanzt werden, ohne jedoch die geplante bauliche Entwicklung einzuschränken. Konkrete Standorte werden nicht vorgesehen, um der Detailplanung nicht zu weit vorzugreifen. Das Freihalten der Baumscheiben von jeglicher Versiegelung soll die uneingeschränkte Belüftung und Bewässerung der Wurzeln ermöglichen.

Der nördliche Bereich des Parks eignet sich sehr gut für die Pflanzung von Laubbäumen. Etliche Bäume sind hier bereits vorhanden. Durch Neupflanzungen wird der Parkcharakter weiterentwickelt, so dass an dieser Stelle eine ökologisch wertvolle, der Erholung dienende Fläche entsteht. Zudem rückt die Parkbebauung optisch weiter in den Hintergrund der Fabrikantenvilla.

6.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan sind großflächig Bereiche festgesetzt, in denen die Erhaltung der Bepflanzung bestimmt wird. Die Bäume und Sträucher in diesen Bereichen sind zu pflegen und zu erhalten, bei ihrem Abgang sind sie durch gleichartige gemäß Pflanzlisten zu ersetzen. Diese Festsetzung auf den Bestandsgrundstücken der Gebiete WA 2.2 und MI 2.2 dient der langfristigen Sicherung der Gartennutzung in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Durch die oben beschriebenen Heckenpflanzungen können besonders für die Fauna Übergänge zwischen diesen Bereichen geschaffen werden. Insgesamt wahrt diese Festsetzung die historische Quartiersnutzung und wirkt sich zudem positiv auf das Binnenklima aus.

Entlang der Friedensallee dient diese Festsetzung dem Erhalt der Eigenart der Vorgärten und der Parkanlage vor der Villa.

Der im Rahmen der Bauleitplanung bewertete reiche Baumbestand wurde zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die Plangrundlage übernommen. Die Bäume mit dem der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechenden Planzeichen wurden 1995 durch den Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgenommen. Die mit dem modifizierten Planzeichen (Schraffur) dargestellten Bäume wurden bei der Bestandsaufnahme im Oktober 2000 ermittelt und konnten nur per Augenschein in die Plangrundlage aufgenommen werden, sie sind nicht exakt verortet.

Alle entsprechend den Planzeichen der Planzeichenerklärung festgesetzten Bäume sind aufgrund ihrer Vitalität und Bedeutung für die Gesamtanlage zu pflegen und zu erhalten bzw. bei ihrem Abgang durch gleichartige gemäß Pflanzliste zu ersetzen. Mit dieser Festsetzung soll der reiche parkartige Baumbestand in seinem Charakter weitgehend erhalten bleiben.

6.7 Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Ganz wesentlich für die Durchführung des Bebauungsplans ist die Herstellung der Sicherheit, d.h. einer Zufahrtmöglichkeit für Feuerwehr und Krankenfahrzeuge über das Grundstück Franzstraße 16. Da besonders dieser Bereich der Tordurchfahrt dem Schutz des Denkmalsbereichs und der Erhaltungssatzung der Stadt Bernburg (Saale) unterliegt, ist eine erforderliche Erweiterung der Tordurchfahrt ein erheblicher Eingriff in den Denkmalschutzbelang.

Als Festsetzung im Sinne des Denkmalschutzes regelt der Bebauungsplan, dass neben dem Wohngebäude Franzstraße 16 (Gästehaus) abgesehen vom Erhalt des am Gebäude befindlichen Torpfählers grundsätzlich eine dem historischen Vorbild entsprechende Tordurchfahrt zu errichten ist, sollte die vorhandene historische Tordurchfahrt den Anforderungen der Feuerwehr und Rettungsdienste nicht erfüllen. Diese Festsetzung soll den Maßgaben der Gestaltungssatzung "Östliche Stadterweiterung" wie auch des Denkmalsbereiches "Östliche Stadterweiterung II" gerecht werden.

Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung der Heckenpflanzung als Einfriedung für neue Grundstücke auf dem Flurstück 2, Flur 38, Gemarkung Bernburg ist Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Maximal 1,20 m hohe Hecken sollen Barrierewirkungen von Zäunen für Kleinlebewesen vermeiden und darüber hinaus auch neuen Lebensraum für Insekten, Klein- und Kleinstlebewesen schaffen.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Satzung der Stadt Bernburg (Saale) über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume

Diese Satzung regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen.

Gestaltungssatzung der Stadt Bernburg (Saale)

Diese Satzung regelt das Erscheinungsbild baulicher Anlagen und Werbeanlagen mit dem Ziel, typische Merkmale der vorhandenen Bebauung und des Straßen- und Platzbildes bei der Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Anforderungen zu erhalten und damit Stadtgeschichte und Kulturgut langfristig zu bewahren. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Gesetz über die Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 23.06.94.

Satzung der Stadt Bernburg (Saale) für die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung der Stadt Bernburg (Saale).

Denkmalschutz

In den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen sind die Denkmäler nach Landesrecht. Hierbei sind sämtliche Einzeldenkmale und Denkmalbereiche aufgelistet. Zudem sind die Einzeldenkmale in der Planzeichnung mit einem Planzeichen versehen.

6.9 Hinweise

Pflanzlisten

Für die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Pflanzlisten aufgeführt, nach denen die Auswahl der Pflanzen erfolgt.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt wird, wird an anderer Stelle durchgeführt (vgl. Kapitel 5.4 der Begründung) und ist durch öffentlich-rechtlichen Vertrag der Stadt Bernburg (Saale) mit dem Landkreis als unterer Naturschutzbehörde gesichert.

Die Verpflichtung zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Bernburg (Saale) und dem Vorhabenträger der Flurstücke, auf denen der Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, welcher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen ist, dem zuletzt genannten übertragen.

Da die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, wird an dieser Stelle auf die anderweitig erfolgte Sicherung der Maßnahmen hingewiesen.

7 Durchführung

7.1 Bodenordnung

Da die von Eingriffen in Flurstücksgrenzen betroffenen Grundstücke einem Eigentümer gehören, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7.2 Auswirkungen auf den Haushalt

Direkte Auswirkungen auf den Haushalt ergeben sich aus der Durchführung der Bebauungsplanung nicht. Einzig die Anbindungen der Neubebauung an die technische Infrastruktur wird sich in geringem Maße auswirken, was im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu ermitteln ist.