



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **III/2003/03686**  
Datum: 18.11.2003  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000  
Verfasser:

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	11.11.2003	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	09.12.2003	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	17.12.2003	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 102.3 Mansfelder Straße/ Holzplatz/ Ehemaliges Gaswerk - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 102.3, Mansfelder Straße / Holzplatz / Ehemaliges Gaswerk, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA als Bestandteil des Bebauungsplanes, gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Der Stadtrat stimmt der Begründung des Bebauungsplanes zu.

### **Finanzielle Auswirkung:**

keine

**Anlagen:**

Stadt Halle (Saale)

Halle, 26.02.2013

**BEBAUUNGSPLAN NR. 102.3,  
MANSFELDER STRAÙE / HOLZPLATZ / EHEMALIGES GASWERK  
SATZUNGSBESCHLUSS**

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Präambel
2. Erläuterungen
3. Übersichtsplan des Geltungsbereiches
4. Bebauungsplan Nr. 102.3,  
Planzeichnung (Entwurf in Verkleinerung)
5. Bebauungsplan Nr. 102.3,  
Textliche Festsetzungen (Entwurf)
6. Bebauungsplan Nr. 102.3, Begründung mit Umweltbericht

## **1. Präambel**

Mit dem Bebauungsplan soll die Entwicklung des in weiten Teilen brach liegenden ehemaligen Gaswerkgeländes zu einem attraktiven Ausstellungs-, Erholungs-, und Freizeitbereich in unmittelbarer Nähe der Innenstadt gefördert werden. Es soll Planungssicherheit für die Investitionen geschaffen werden, die für eine Neustrukturierung dieses Bereiches notwendig sind. Gegenwärtig wird ein Projekt, nämlich die populärwissenschaftliche Dauerausstellung „Phänomene“ der schweizerischen Stiftung Zürcher Forum unter Federführung des Fachbereiches Wirtschaftsförderung vorbereitet. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht ausschließlich auf dieses Vorhaben abgestimmt, sondern soll mit eher abstrakt gehaltenen Festsetzungen auch andere vergleichbare Vorhaben ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha.

Der Bebauungsplan wurde gemäß Beschluss des Stadtrates vom 26.02.2003 (Beschluss-Nr. III-2003-02959) in der Zeit vom 03.04. bis einschließlich 07.05.2003 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.08.2002 erstmalig sowie mit Schreiben vom 31.03.2003 erneut beteiligt.

Aus den eingegangenen Anregungen und der dazu durch die Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung ergeben sich keine Änderungen der Planunterlagen und des Umweltberichts, die ein erneutes Beteiligungsverfahren erfordern. Veränderungen sind lediglich redaktioneller Art. Der Bebauungsplan wird daher zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die wegen der Vergrößerung des Sondergebietes am Holzplatz bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht abgeschlossen. Da durch die Raumordnungsbehörden zu dem Bebauungsplan keine grundlegenden Abweichungen von den Zielen der Raumordnung geltend gemacht wurden, ist zu erwarten, dass auch die Änderung des FNP den Zielen der Raumordnung entspricht. Daher steht es dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan nicht entgegen, dass sich diese Änderung noch im Verfahren befindet.

## **2. Erläuterungen**

### **2.1 Wesentliche Inhalte der Planung**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangeltungsbereich Sonderbauflächen für Erholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie ein Einkaufszentrum dar.

Westlich, und in einer Tiefe von ca. 50 m auch östlich der ehemaligen Hafenbahntrasse sind im FNP Grünflächen vorgesehen.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan decken sich im Wesentlichen mit diesen Vorgaben.

Durch die konzentrierte Ansiedlung von Ausstellungsflächen wird die Erweiterung der Sondergebietsflächen gegenüber der Darstellung im FNP überwiegend bis an die bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze erforderlich. Diese Darstellung des FNP wird gegenwärtig geändert (s.o.).

Das städtebauliche Konzept für den Bebauungsplan lässt sich stichpunktartig wie folgt beschreiben:

- Hochwertige Nachnutzung für das Gelände des ehemaligen Gaswerkes durch Ausstellungs-, Erholungs- bzw. Freizeiteinrichtungen sowie eine Festschreibung des Einzelhandel- und Dienstleistungsstandortes an der Mansfelder Straße
- Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Gaswerkgeländes
- Steuerung der Gebäudehöhen um eine räumlich günstige Einbindung neuer höherer Gebäude zu erreichen

Das derzeit vorgesehene Betreiberkonzept sieht folgende Baustruktur vor:

- Phänomene: „gebaute Exponate“ wie Bambusturm und 30 m hoher Turm für Schwerkraftexperimente, sowie einem Ausstellungszelt in der Sommersaison und Wirtschaftsgebäuden, weiterhin zahlreiche kleinere Exponate im Freien, die teilweise auch in der privaten Grünfläche westlich des Baugebietes vorgesehen sind; der Bereich wird den Charakter einer Parkanlage haben
- Gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf zwei Standorten nördlich und südlich der B 80
- Mit der „Phänomene“ vergleichbare, ergänzende Nutzungen werden ermöglicht

Der Standort des Karstadt- Warenhauses an der Mansfelder Straße wird in seinem Bestand planungsrechtlich berücksichtigt, ferner werden Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungsnutzungen vorgesehen

Die Stellplätze für die vorgenannten Nutzungen werden an den geplanten Parkplatz- und Parkhausstandorten mit eingeplant.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Standortes und zur konfliktarmen Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsmengen werden Flächen für je eine zusätzliche Abfahrtsrampe von der B 80 auf der Nord- und Südseite festgesetzt. Eine Realisierungsverpflichtung für diese Maßnahmen entsteht durch die Festsetzung nicht, über die Umsetzung ist erst nachfolgend im Rahmen der Umsetzung der Ansiedlungen zu entscheiden.

#### **Wesentliche Ziele der Grünordnung im Plangebiet sind:**

- Sicherung der Schutzgebiete des Naturschutzes und des besonderen Biotops der Auenlandschaft, dem Auwald
- Rückbau mehrerer Baukörper und Entsiegelung von Lagerflächen im Landschaftsschutzgebiet, damit Vergrößerung des Grün- und Landschaftsraumes
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch landschaftsbezogenes Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anlegen von Wasserflächen und Geländemodellierungen
- Entwicklung von intensiv begrünten Fußgängerachsen zwischen öffentlichem Nahverkehr bzw. Stadtzentrum und Ausstellungs- und Freizeitgelände
- Einbeziehung des Standortes in die Erholungsnutzung der Insel und der dafür erforderliche Ausbau des Rad-/ Fußwegenetzes, einschließlich der Anbindungen an das Umland
- von gesamtstädtischer Bedeutung ist die teilweise Wiederherstellung des natürlichen Hochwasserabflussgebietes der Elisabethsaale

Der Bebauungsplan berührt Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechtes. Ferner ist durch die B 80 teilweise eine sehr hohe Schallbelastung innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhanden, deren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen zu untersuchen und in der Planung zu berücksichtigen waren. Aus den vorgenannten Gründen wurde für den Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser UVP sind in dem Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist.

## **2.2 Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung**

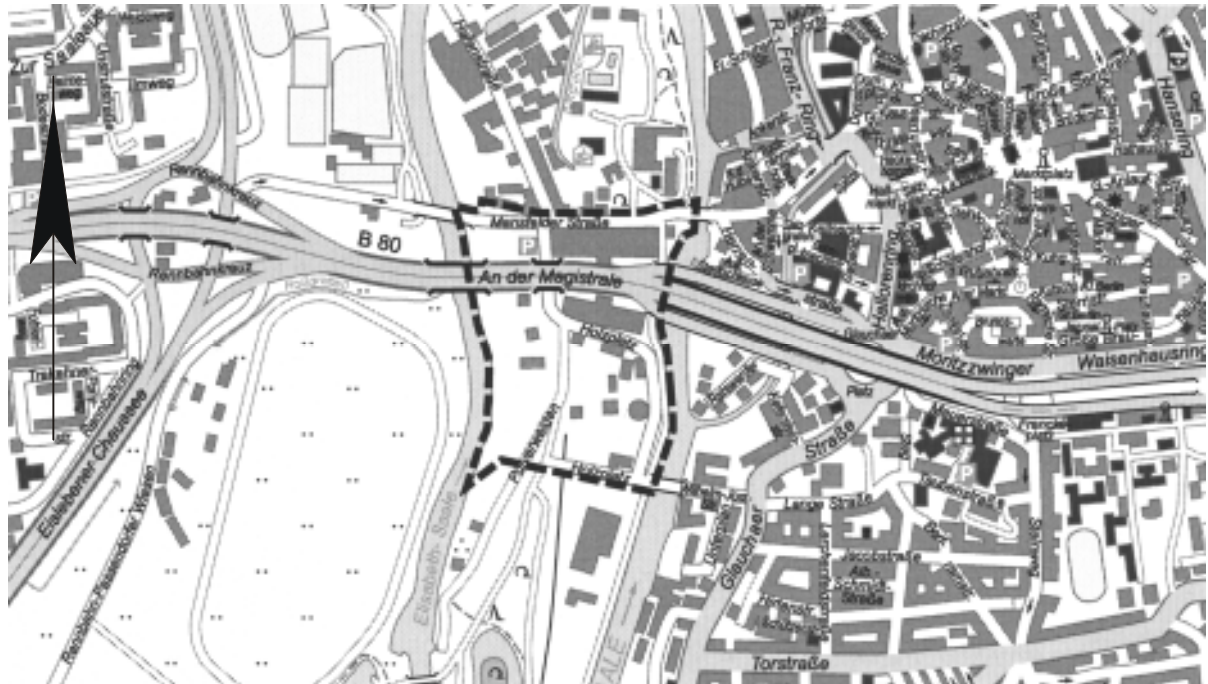
Die Festsetzungen werden gegenüber der Entwurfsfassung nicht verändert.

Redaktionelle Änderungen des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes nach der öffentlichen Auslegung werden zu folgenden Punkten vorgenommen:

In der Planzeichnung wird die Kennzeichnung eines Solebrunnens nördlich des Holzplatzes als Denkmal nachgetragen.

In der Begründung werden die Ausführungen zur Berücksichtigung des ÖPNV, zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes sowie zur Altlastensanierung stärker detailliert. Inhaltliche Veränderungen des Umweltberichtes wegen der Besorgnis zusätzlicher oder anderer negativer Umweltauswirkungen erfolgen nicht.

### 3. Übersichtsplan des Geltungsbereiches



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan  
Stadt Halle (Saale), FB Vermessung und Geodaten  
M 1:15 000

**4. Bebauungsplan Nr. 102.3,  
Planzeichnung  
(Verkleinerung)**

**5.           Bebauungsplan Nr. 102.3,  
              Textliche Festsetzungen**

**Satzung der Stadt Halle (Saale)  
zu dem Bebauungsplan Nr. 102. 3,  
Mansfelder Straße / Holzplatz / Ehemaliges Gaswerk**

**mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA**

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102.3 für das Gebiet Mansfelder Straße / Holzplatz / Ehemaliges Gaswerk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA, erlassen:

**Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

**Baunutzungsverordnung**

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1312), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

**Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), zuletzt geändert mit Ges. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)

**Planzeichenverordnung 1990**

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

**Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt**

(BauO LSA) i. d. F. des Artikel 1 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen- Anhalt vom 09.02. 2001 (GVBl. LSA S. 50)

**Feld - und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt**

(FFOG LSA) vom 16.04.1997, (GVBl. LSA, S. 476)

**Gemeindeordnung für das Land Sachsen- Anhalt**

(GO LSA) vom 05.10.1993 (GVBl. LSA ,S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.01.2001 (GVBl. LSA, S. 2)

**Landeswaldgesetz**

(LandeswaldG) vom 13.04.1994 (GVBl. LSA, S. 520)

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt**

(NatSchG LSA) vom 11.02.1992 (GVBl. LSA, S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998, (GVBl. LSA, S. 28)

**Wassergesetz des Landes Sachsen- Anhalt**

(WG LSA) vom 21.04.1998 (GVBl. LSA, S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S. 130)

***Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.***



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiete -

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

#### 1.1.1 Sondergebiete SO 1 und SO 3

Zulässig sind Parkplätze und Parkhäuser.

Der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L<sub>w</sub><sup>''</sup> beträgt bei Parkebenen bis 2,70 m Höhe:

von 6.00 bis 22.00 Uhr: 66 dB(A)/ 1 qm; von 22.00 bis 6.00 Uhr: 52 dB(A) / 1 qm

Bezugshöhe hierbei ist die mittlere vorhandene Geländehöhe auf dem Grundstück.

Für alle weiteren Parkebenen oberhalb der Erdgeschosebene beträgt der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L<sub>w</sub><sup>''</sup>:

von 6.00 bis 22.00 Uhr: 56 dB(A)/ 1 qm; von 22.00 bis 6.00 Uhr: 49 dB(A) / 1 qm.

#### 1.1.2 Sondergebiet SO 2

Zulässig sind:

- a. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 12.600 qm
- b. Freizeiteinrichtungen, jedoch keine Vergnügungsstätten
- c. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- d. Anlagen für sportliche Zwecke, soweit der Betrieb ausschließlich in geschlossenen Räumen erfolgt
- e. Anlagen für Büros und Verwaltungen
- f. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- g. Sonstige Betriebe und Einrichtungen des Dienstleistungssektors, soweit sie nicht bereits durch die vorgenannten Nutzungsarten erfasst sind, aus folgenden Wirtschaftszweigen<sup>1</sup>:
  - i. Restaurants, Cafés, Eisdielen und Imbisshallen
  - ii. Erziehung und Unterricht
  - iii. Praxen des Gesundheitswesens

#### 1.1.3 Sondergebiete SO 4.1 und SO 4.2

Zulässig sind:

- a. Ausstellungseinrichtungen
- b. Erholungseinrichtungen
- c. Freizeiteinrichtungen, jedoch keine Vergnügungsstätten
- d. Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- e. Restaurants, Cafés, Eisdielen und Imbisshallen

Der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L<sub>w</sub><sup>''</sup> beträgt:

Im Gebiet SO 4.1 von 6.00 bis 22.00 Uhr: 59 dB(A)/ 1 qm;

von 22.00 bis 6.00 Uhr: 49 dB(A) / 1 qm

Im Gebiet SO 4.2 von 6.00 bis 22.00 Uhr: 57 dB(A)/ 1 qm;

von 22.00 bis 6.00 Uhr: 47 dB(A) / 1 qm

---

<sup>1</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1993 (WZ 93); Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1999

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

### **1.2.1 Grundflächenzahlen, Sondergebiete SO 4.1 und SO 4.2**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch befestigte Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur überschritten werden, wenn diese wasserdurchlässig ausgeführt sind, höchstens jedoch bis zu 50 v. H..

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Oberkante Parkdeck**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ist oberhalb der mittleren vorhandenen Geländehöhe auf dem Grundstück zu berechnen. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden für untergeordnete Bauteile wie Aufzugsanlagen, Masten, Rankgitter und ähnliches.

In Parkhäusern wird zusätzlich zur Höhe baulicher Anlagen die Oberkante Parkdeck als Höchstmaß festgesetzt. Dabei gilt o.g. vorhandene Geländehöhe als Bezug.

### **1.2.3 Abweichende Bauweise „a“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

## **1.3 Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

### **1.3.1 Sondergebiet SO 2**

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.

### **1.3.2 Sondergebiete SO 4.1 und SO 4.2**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig. Stellplätze sind nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

## **1.4 Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 3 BauVorIVO mit Pflanzenliste zu erarbeiten und mit den Bauvorlagen einzureichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baukörper herzustellen und sind durch die zuständige Behörde abzunehmen. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.

## **1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **1.5.1 Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist in anliegende Vorfluter einzuleiten.

### 1.5.2 Entsiegelung von Flächen, Herstellung von Überschwemmungsflächen und Retentionsräumen, Gestaltung eines Parks (Maßnahmeart 1)

Die festgesetzten Flächen sind zu entsiegeln, die bestehenden Gebäude sind abzurechen und die Flächen als landschaftlich gestalteter Park herzustellen. Dabei sind Abgrabungen von vorhandenen Auffüllbereichen zur Herstellung von Geländemodellierungen sowie auch das Anlegen von ständig Wasser führenden Mulden zulässig.

Durch die Baumaßnahmen an der südlichen Abfahrt der B 80 sowie dem Parkhaus im SO 3 verlorengegangene Überschwemmungsflächen und Retentionsräume sind innerhalb der mit der Maßnahmeart 1 festgesetzten Flächen mindestens vollständig auszugleichen. Das zu ersetzende Rückhaltevolumen wird im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens gem. § 97 Wassergesetz LSA festgelegt.

### 1.6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, können ausnahmsweise um bis zu 5 Meter verschoben werden, soweit die Erschließungsfunktion gewahrt bleibt.

Die Fläche innerhalb des Sondergebietes SO 2, die mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten ist, ist von dieser Regelung ausgeschlossen.

### 1.7 Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1.7.1 Mindestanforderungen Passiver Schallschutz

Für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten resultierenden Schalldämm- Maße R'<sub>w, res</sub> gemäß der DIN 4109 (Ausgabe 11/89 einschl. Berichtigung 1 vom August 92) nachgewiesen werden:

1	2	3	4
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel von - bis dB(A):	Erforderlich <u>R'<sub>w, res</sub></u> des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume wie z. B. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Aufenthaltsräume
III	61- 65	35	30
IV	66- 70	40	35
V	71- 75	45	40

Es können geringere als die gekennzeichneten Außenlärmpegel für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn eine entsprechende gutachterliche Schallimmissionsprognose vorliegt.

#### 1.7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Sondergebiet SO 2

Außenöffnungen von Aufenthaltsräumen sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.

#### 1.7.3 Grundrissorientierung / Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Sondergebiete SO 4.1 und SO 4.2

Soweit der Lärmpegelbereich IV gekennzeichnet ist, wird festgesetzt:

Außenöffnungen von Räumen mit einem Schallschutzanspruch gem. Spalte 3 der Tabelle unter Fests. Nr. 1.7.1 sind auf der von der Straße „Holzplatz“ abgewandten Gebäudeseite (Südwestseite) anzulegen oder sie sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.

#### **1.7.4 Abschirmung von Rampen der Parkhäuser**

Ab- und Auffahrtsrampen Rampen zur Verbindung von Ebenen in Parkhäusern sind mit geschlossenen Wänden zu versehen.

### **1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **1.8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Die Bepflanzung der Straßenräume hat entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen. Sie hat in der Straße „Holzplatz“ zusätzlich in der Anzahl zu erfolgen, die zeichnerisch als Pflanzvorschlag dargestellt ist. Vom Regelabstand zwischen den Bäumen von 10 m darf höchstens bis zu 2 m abgewichen werden. Die Bäume sind in der Mindestqualität von 3 x v., StU 16 - 18 cm zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (s. auch Auswahlliste als Hinweis unter Nr. 3.3.4).

#### **1.8.2 Anpflanzung von Bäumen für Stellplätze in Baugebieten (Maßnahmenart 2)**

Nach höchstens 5 Pkw-Stellplätzen bei Senkrechtaufstellung und nach höchstens 2 Pkw-Stellplätzen bei Längsaufstellung ist jeweils ein Laubbaum überdeckend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2 m aufweisen. Sie sind vor Überfahrgang zu sichern. Die Pflanzware und Pflanzqualität sind gemäß 1.8.1 auszuwählen.

#### **1.8.3 Anpflanzung von Bäumen in den Baugebieten SO 4.1 und 4.2**

Pro angefangene 400m<sup>2</sup> der Sondergebiete SO 4.1 und SO 4.2 und der privaten Grünfläche ist im Grundstück oder extern mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzpflichten aus der Maßnahmenart 2 (Stellplätze in Baugebieten) sind hieran anrechenbar. Die Pflanzware und Pflanzqualität sind gemäß 1.8.1 auszuwählen.

#### **1.8.4 Freiflächengestaltungsplan**

Die Einhaltung der Festsetzungen nach 1.8.1 bis 1.8.3 ist in den Bauvorlagen mit einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

#### **1.8.5 Ausführungszeitraum, Entwicklungspflege**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Einrichten der Baukörper herzustellen und sind Bestandteil der Bauabnahme. Die dauerhafte Erhaltungspflege ist zu sichern.

### **1.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die folgende Ausgleichsmaßnahme wird den Baugrundstücken, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt sind, vollständig zugeordnet.

Art der Ausgleichsmaßnahme: Durch Ausmuldungen sind außerhalb des zu erhaltenden Gehölzbestandes wechselfeuchte Bereiche zu entwickeln. Mindestens 30% der Fläche ist mit Gehölzen der Weichholzaue zu bepflanzen.

Lagebestimmung:

Die zugeordnete Maßnahme wird auf von der Stadt bereitgestellten Flächen des B-Planes 102.1c auf den Flurstücken 66/19, 66/20 und 66/22 vorgenommen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 90 BauO LSA in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

### **2.1 Fassaden**

Unzulässig sind Blech- sowie Sichtbetonfassaden.

Die Fassaden müssen zu mindestens 10 % je Wandabschnitt verglast sein, soweit Gründe des Brandschutzes nicht entgegen stehen. Die Festsetzung gilt nicht für Parkhäuser.

### **2.2 Fassadengestaltung Parkhäuser**

Die Fassaden von Parkhäusern sind mit Rankgittern zu versehen und mit immergrünen Rankpflanzen zu begrünen. Hiervon abweichend sind Verglasungen in untergeordneten Flächenanteilen zulässig.

### **2.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind in den Sondergebieten SO 1, 3, 4.1 und 4.2 nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Oberkante von Flachdächern, bei geneigten Dächern oberhalb der Traufkante, sind unzulässig.

### **2.4 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum öffentlichen Raum nicht sichtbar anzuordnen oder mittels einer Laubhecke einzugrünen. Sichtschutzkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.

### **2.5 Einfriedungen**

Werden straßenseitige Einfriedungen in den Sondergebieten SO 4.1 und SO 4.2 errichtet, so sind diese als maximal 1,5 m hohe Laubgehölzhecken oder als Mauern aus Ziegelwerkstein als Sichtmauerwerk auszubilden. Drahtflechtzäune sind in Kombination mit Laubgehölzhecken zulässig.

Zäune zwischen öffentlichen Grünflächen und anderen Flächen sind auf mindestens 75 % der Zaunlänge auf der Seite, die der öffentlichen Fläche zugewandt liegt, mit Hecken aus Laubgehölzen vor dem Zaun zu versehen. Die Höhe des Zaunes darf max. 2,0 m betragen und muss mindestens 0,2 m unter der ausgewachsenen Gehölzhöhe bleiben.

Bauliche Anlagen als Einfriedungen sind unzulässig in öffentlichen Grünflächen und in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Teilen privater Grünflächen.

### **3. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise**

#### **3.1 Kennzeichnungen**

##### **3.1.1 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

##### **3.1.2 Besondere bauliche Vorkehrungen (Grundwasserschutz)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Aufgrund des etwa im Niveau der Saale anstehenden Grundwasserspiegels sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen. Bei Hochwasserereignissen ist mit einem starken Ansteigen, im Extremfall bis zur Geländeoberkante, zu rechnen.

#### **3.2 Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiete**

In Überschwemmungsgebieten dürfen gemäß § 97 WG LSA nicht ohne Genehmigung der Wasserbehörde, unbeschadet anderer Vorschriften, wassergefährdende Stoffe gelagert, die Erdoberfläche erhöht oder vertieft, bauliche Anlagen hergestellt oder geändert, Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und Materialien, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen) gelagert werden.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Hochwasserschutz es erfordert und Nachteile durch Bedingungen und Auflagen weder verhütet noch ausgeglichen werden können.

Die dargestellte Fläche des Überflutungsgebietes bezieht sich auf das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet, welches auf Basis eines HQ –100 ermittelt wurde. Bei größeren Hochwasserereignissen ist mit weiteren Überschwemmungen zu rechnen. Bauliche Anlagen und Versorgungsanlagen der Infrastruktur sind auf diese Hochwassersituation auszulegen.

#### **3.3 Hinweise**

##### **3.3.1 Bombenabwurfgebiet**

Der Planbereich ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Der Kampfmittelräumdienst ist rechtzeitig vor Aufnahme von Bauarbeiten zu verständigen.

##### **3.3.2 Archäologische Bodendenkmale**

Die bauausführenden Betriebe sind gemäß § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt verpflichtet, im Falle eines unerwartet freigelegten archäologischen Fundes oder Befundes die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten.

##### **3.3.3 Vorsorgender Bodenschutz**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte Flächen wieder zu nutzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen und die Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen (§ 1 BodSchAG LSA).

##### **3.3.4 Standortgerechte Bäume und Sträucher (nicht abschließende Auswahl)**

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen des B-Planes gelten die nachfolgend genannten Gehölzarten. Diese beinhalten bodenständige, heimische Gehölzarten des Hauptstandortes und weitere für Mitteldeutschland typische Gehölze.

#### **ZU BEVORZUGENDE VERWENDUNG VON GEHÖLZARTEN:**

##### □ Bäume und Großsträucher

###### □ Einzelbäume

vorwiegend trockener Standort: *Acer campestre* (Feldahorn/ 15m), *Carpinus betulus* (Hainbuche/ 20m), *Quercus petraea* (Traubeneiche/ 30m), *Sorbus torminalis* (Elsbeere/ 20m), *Tilia cordata* (Winterlinde/ 25m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Fagus sylvatica* (Rotbuche/ 30m), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche/ 40m), *Populus tremula* (Zitterpappel/ 20m), *Prunus avium* (Vogelkirsche/ 20m), *Prunus padus* (Traubenkirsche/ 15m), *Pyrus communis* (Holzbirne/ 10m), *Quercus robur* (Stieleiche/ 35m), *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde/ 35m), *Ulmus laevis* (Flatterulme/ 25m);

###### □ Kleinkronige Bäume

vorwiegend trockener Standort: *Prunus mahaleb* (Steinweichsel/ 6m), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn/ 6m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Malus sylvestris* (Holzapfel/ 5m);

###### □ Baumartige Großsträucher

vorwiegend trockener Standort: *Cornus mas* (Kornelkirsche/ 7m), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel/ 4m), *Corylus avellana* (Haselnuß/ 5m), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn/ 6m); *Rhamnus catharticus* (Echter Kreuzdorn, Purgier-Kreuzdorn/ 6m), *Rosa rubiginosa* (Schottische Zaubrose), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball/ 3,5m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Malus sylvestris* (Holzapfel/ 5m), *Prunus spinosa* (Schlehe/ 3m).

###### □ Füllsträucher

vorwiegend trockener Standort: *Berberis vulgaris* (Sauerdorn/ 3m), *Cerasus fruticosa* (Steppenkirsche/ 2m), *Cotoneaster integerrimus* (Gemeine Zwerg- oder Felsenmispel/ 1,5m), *Ligustrum vulgare* (Liguster/ 5m), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche/ 3m), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere/ 1,5m), *Rosa agrestis* (Ackerrose/ 2,5m), *Rosa canina* (Hundsrose/ 3m), *Rosa corymbifera* (Heckenrose/ 2,5m), *Rosa elliptica* (Keilblättrige Rose/ 1,5m), *Rosa glauca* (Hechtrose/ 3m), *Rosa jundzillii* (Rundblättrige Rose/ 2m), *Rosa majalis* (Mai- od. Zimtrose/ 1,5m), *Rosa tomentella* (Stumpfbältrige Rose, Flaumrose/ 2m), *Rosa villosa* (Apfelrose/ 2m), *Rubus armeniacus* = *R. fruticosus* (Gartenbrombeere/ 3m), *Rubus grabowskii* (Straußbrombeere/ 2m), *Rubus lacineatus* (Geschlitzblättrige Brombeere), *Rubus radula* (Raspelbeere/ 2m), *Rubus sulcatus* (Furchenbrombeere/ 3m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere/ 2m), *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere/ 2m), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere/ 1,5m), *Salix purpurea* „Gracilis“ (Zwergpurpurweide/ 2m), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball/ 4m);

###### □ Kleinsträucher

vorwiegend trockener Standort: *Rosa arvensis* (Kriechende Rose/ 0,5m), *Rosa gallica* (Essigrose/ 1m), *Rubus plicatus* (Faltenblättrige Brombeere/ 1,5m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Rubus idaeus* (Himbeere/ 2m);

###### □ Hecken

Zu den besonders geeigneten Gehölzen für geschnittene Hecken gehören insbesondere *Carpinus betulus* (Hainbuche) und *Acer campestre* (Feldahorn). Für freiwachsende Hecken sind, vorbehaltlich ihrer spezifischen Besonnungseignung, im wesentlichen alle der o.g. Straucharten geeignet.

###### □ Verkehrsgrün - Unterpflanzung der Baumscheiben

*Berberis buxifolia* "Nana" (Buchsbaumblättr. Berberitze), *Hedera helix* (Efeu), *H. helix* "Hibernica" (Irischer Efeu), *Hypericum calycinum* (Johanniskraut), *Lonicera nitida* "Maigrün", *L. pileata* (Heckenkirschen), sowie, für den hier anstehenden, eher frischeren Standort, auch: *Euonymus fortunei radicans* (Spindelstrauch), *Pachysandra terminalis* (Ysander), *Prunus laurocerasus* "Mount Vernon" (bodendeck. Lorbbeer-Kirsche), *Vinca minor* (Immergrün).

#### **ZU VERMEIDENDE VERWENDUNG VON GEHÖLZEN:**

Folgende Arten sollen nicht gepflanzt werden, da sie in der Region in Mischpflanzungen ein zu starkes Konkurrenzverhalten entwickeln und/oder weil eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie auf Grund ihrer überdurchschnittlich hohen Ausbreitungstendenz durch Einwehung oder Vogelverbreitung ohnehin einwandern werden: *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Acer pseudo-platanus* (Bergahorn), *Rubus caesius* (Kratzbeere). Aus ökologischen Gründen wird ferner empfohlen, auf eine Verwendung von Koniferen zu verzichten.

Weitere eingeschränkt verwendbare Arten können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

**6.           Bebauungsplan Nr. 102.3,  
              Begründung mit Umweltbericht**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>12</b>
3.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	12
3.2	LANDSCHAFTSPPLAN .....	12
3.3	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	13
3.4	PLANVERFAHREN .....	13
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>13</b>
4.1	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	13
4.2	BAULICHER BESTAND .....	13
4.3	VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	14
4.4	STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....	15
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>15</b>
5.1	STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT .....	15
5.2	GRÜNORDNERISCHES ZIELKONZEPT .....	16
5.2.1	Landschaftliche Gestaltung.....	16
5.2.2	Überschwemmungsgebiet der Saale.....	16
5.3	VERKEHRSKONZEPT .....	16
5.3.1	Autoverkehr .....	16
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	17
5.3.3	Rad- und Fußverkehr.....	18
5.3.4	Stellplätze / Parkhäuser .....	18
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>19</b>
6.1	ART, MAß UND UMFANG DER NUTZUNG .....	19
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.1.2	Überbaubare Flächen, Bauweise .....	20
6.1.3	Stellplätze, Garagen .....	21
6.1.4	Grünordnung .....	21
6.2	VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	21
6.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	21
6.3.1	Fassadengestaltung.....	21
6.3.2	Fassadengestaltung (Parkhäuser) .....	21
6.3.3	Werbeanlagen .....	21
6.3.4	Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter .....	22
6.3.5	Einfriedungen .....	22
<b>7.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>23</b>
7.1	VORHABENBESCHREIBUNG.....	23
7.2	BESTANDSAUFNAHME DER UMWELT.....	24
7.2.1	Naturraum.....	24
7.2.2	Schutzgut Boden .....	24
7.2.3	Schutzgut Wasser.....	24
7.2.4	Schutzgut Klima/Luft .....	25
7.2.5	Schutzgut Arten und Biotope .....	25
7.2.6	Schutzgut Mensch .....	27
7.2.7	Schutzgüter Sach- und Kulturgüter .....	28
7.2.8	Wechselwirkungen der Schutzgüter .....	28
7.2.9	Zusammenfassende Beurteilung.....	28
7.3	MAßNAHMENKONZEPT ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG ODER AUSGLEICH .....	28
7.3.1	Maßnahmen zu Natur und Landschaft, Begründung der grünordnerischen Festsetzungen .....	28
7.3.2	Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	30
7.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	31
7.4	KONFLIKTANALYSE .....	32
7.5	ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	33
7.6	UMWELTPRÜFUNG .....	34
7.7	ZUSAMMENFASSUNG .....	37
<b>8.</b>	<b>STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>37</b>
<b>10.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>38</b>
10.1	MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG .....	38
10.2	KOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENTRAGUNG .....	38
10.3	ERSCHLIEßUNGSVERTRAG/ STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	38
<b>11.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>38</b>

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan verfolgt im wesentlichen das im Flächennutzungsplan verankerte Ziel, Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf der Salineinsel anzusiedeln.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat bereits 1996 gefasst. Aufgrund einer aktuellen Anfrage eines Interessenten, der sich mit Freizeiteinrichtungen und Ausstellungsflächen im Gebiet ansiedeln möchte, besteht konkreter Planungsbedarf. Es handelt sich hierbei um die populärwissenschaftliche Ausstellung „Phänomene“ des Zürcher Forums.

Die vorhandene Bebauung an der Mansfelder Straße soll in ihrem Bestand gesichert werden.

Einen integralen Bestandteil des Bebauungsplanes stellt die planerische Absicherung der erforderlichen Verkehrsflächen für einen Teilknoten der Straße „Holzplatz“ mit der B 80 dar.

Weiterhin soll der Bebauungsplan die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünverbindungen durch das Planungsgebiet festschreiben, sowie die notwendigen Eingriffe in die im Plangeltungsbereich liegenden Schutzgebiete minimieren.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet mit ca. 19 ha Größe liegt in der Gemarkung Halle, Flur 12 auf der Salineinsel zwischen Halle und Halle- Neustadt. Es ist folgendermaßen begrenzt:

- im Norden von der Elisabethsaale an im Verlauf der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche der Mansfelder Straße, dann entlang der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 68/20 , weiterhin an der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche der Mansfelder Straße bis zur Schifffahrtsaale,
- im Osten entlang der Ufermauer bzw. Uferböschung der Schifffahrtsaale,
- im Süden von der Schifffahrtsaale durch das Flurstück 84 / 18 sowie entlang dessen südlicher Abgrenzung zum Ehemaligen Heizkraftwerk, darüber hinaus in Verlängerung bis zu dem Flurstück 68 / 31, an dessen südlicher Begrenzung bis zu seinem südlichsten Punkt, dann weiter westlich bis zur Uferböschung,
- im Westen entlang der Uferböschung an der Elisabethsaale.

## **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Bebauungsplanes Erholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie ein Einkaufszentrum dar. Die Planungsziele für den Bebauungsplan decken sich im wesentlichen mit diesen Vorgaben.

Westlich, und in einer Tiefe von ca. 50 m auch östlich der ehemaligen Hafenbahntrasse sind im FNP Grünflächen vorgesehen.

Durch die konzentrierte Ansiedlung von Ausstellungsflächen wird die Erweiterung der Sondergebietsflächen gegenüber der Darstellung im FNP überwiegend bis an die bestehende Landschaftsschutzgebietsgrenze erforderlich. Diese verläuft westlich des Weges Pulverweiden bzw. der alten Bahntrasse.

Diese Darstellung des FNP wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

### **3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (Stand Vorentwurf) der Stadt Halle sieht im Bereich „Ehemaliges Gaswerk“ eine nahezu deckungsgleiche Bebaubarkeit von Flächen wie im vorliegenden B-

Planentwurf vor.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit zum überwiegenden Teil als Innenbereich einzustufen. Teilflächen westlich des Weges „Pulverweiden“ hingegen sind momentan dem Außenbereich zuzuordnen. Für eine Bebauung der Bereiche zwischen dem als Innenbereich einzustufenden ehemaligen Gaswerk und dem Weg „Pulverweiden“ ist eine planungsrechtliche Grundlage durch einen Bebauungsplan erforderlich.

### **3.4 Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss für den B- Plan Nr. 102 wurde am 23.10.1996 vom Stadtrat der Stadt Halle gefasst (Beschl.- Nr. 96/I –24/447).

Der Teilungsbeschluss zu den Bebauungsplänen Nr. 102.2 und 102.3, die jetzt zusammenfassend als Bebauungsplan Nr. 102.3 weiter bearbeitet werden sollen, wurde am 18.04.2001 verabschiedet (Beschl.- Nr. III/2001/01263).

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.10.-04.11.2002 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und konnten im Entwurf berücksichtigt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 14.08.2002 bis zum 05.09.2002 durchgeführt und die Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Zusammenführung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 102.2, Mansfelder Straße / B 80 und Nr. 102.3, Ehemaliges Gaswerk Holzplatz zum Bebauungsplan Nr. 102.3, Mansfelder Straße / Holzplatz / Ehemaliges Gaswerk sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat am 26.02.2003 beschlossen. (Beschluss Nr. III/2002/02959).

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.03.2003 im Amtsblatt bekannt gemacht und fand in der Zeit vom 03.04. bis einschließlich 07.05.2003 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2003 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke im Plangeltungsbereich sind überwiegend im Eigentum der öffentlichen Hand. Die Flurstücke des ehemaligen Gaswerkgeländes gehören zu je 50 % der Stadt Halle sowie der MITGAS GmbH.

Die Grundstücke an den beiden Flussarmen gehören überwiegend der Bundeswasserstraßenverwaltung, die im Verlauf des alten verfüllten Flussarmes der Bundesfinanzverwaltung.

Der Straßenraum ist Eigentum der Stadt. Die übrigen Grundstücke sind in Privateigentum.

### **4.2 Baulicher Bestand**

Für das Planungsgebiet prägend sind nördlich und südlich der B 80 die beiden Häuser der Karstadt AG sowie der verbliebene Gebäudebestand des ehemaligen Gaswerkes.

Das Karstadt- Hauptgebäude nördlich der B 80 weist eine Zwei- bis Viergeschossigkeit auf und schließt mit einem Flachdach ab. Es bildet einen städtebaulich dominanten Riegel, der zur Altstadt hin seine größte Höhe mit ca. 20 m erreicht.

Das Gebäude wurde in den 1980er Jahren errichtet und ist in einem intakten Zustand.

Das Karstadt- Technikgebäude südlich der B 80 stellt sich als eingeschossiger Baukörper mit Flachdach dar.

Beide Gebäude sind durch einen zweiteiligen Tunnel unter der B 80 hindurch verbunden.

Während derzeit eine Tunnelröhre als Durchgang für Besucher der beiden Karstadt- Häuser

fungiert, ist die andere für den internen Wirtschaftsverkehr zwischen den Häusern genutzt.

Der bauliche Bestand des ehemaligen Gaswerkes ist in erster Linie in Form des Identifikationspunktes Gasometer erlebbar.

Dieser ist in schadhaftem Zustand, lediglich der Mauerring existiert noch und steht unter Denkmalschutz. Der Mauerring hat eine Höhe von ca. 16,4 m vom Geländeniveau aus.

Die ehemalige Reinigeranlage nördlich des Gasometers ist ebenfalls städtebaulich markant. Die Firsthöhe des Satteldachs beträgt ca. 12,50 m. Die Substanz ist nahezu vollständig erhalten, in einem sanierungsfähigen Zustand und ist ein Baudenkmal.

Im Zuge der Straße „Holzplatz“ bilden gegenüber des Karstadt- Technikgebäudes insgesamt drei Baukörper eine Raumkante zur Straße hin.

Zum einen handelt es sich hierbei im westlichen Teil des Straßenabschnittes um die ehemalige Verwaltungsvilla. Diese weist ein Walmdach sowie eine Höhe von ca. 12,5 m auf und ist denkmalgeschützt.

Zum anderen bilden östlich davon zwei Baukörper eine Raumkante. Diese wurden als ehemaliger Technikbereich genutzt. Sie sind ca. 9,5 m bzw. 9 m hoch, haben Flachdächer und sind sanierungsfähig.

Zwischen dem Gasometer und der Reinigeranlage, etwas weiter westlich gelegen, steht ein weiteres Baudenkmal. Es handelt sich hierbei um ein Gebäude, welches Büros und eine Kantine beherbergte. Es ist ca. 9 m hoch und wird von einem Flachdach abgeschlossen.

Im Südwesten des ehemaligen Betriebsgeländes befindet sich das vormalige Klubhaus „Kurt Wabbel“. Es weist ein Satteldach mit einer Firsthöhe von 11,5 m auf. Dieses Gebäude wird derzeit als einziges des gesamten ehemaligen Werksgeländes genutzt und beherbergt eine Weiterbildungseinrichtung.

Ferner befinden sich auf dem Gaswerkgelände noch Nebengebäude wie ein Pförtnerhäuschen, Werkstätten, Garagen und Lager.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Das Planungsgebiet wird von der Mansfelder Straße im Norden, der Straße „Holzplatz“ im Zentrum sowie einem Stich derselben im Süden erschlossen.

Die Mansfelder Straße ist ebenso wie die Straße „Holzplatz“ eine örtliche Verkehrsstraße.

Die Mansfelder Straße ist mit einer Fahrbahnbreite von mindestens 10 m (inklusive des nicht separierten Gleiskörpers mit zwei Gleisen der Straßenbahn) und beidseitigen Fußwegen ausgebaut. Diese sind vor dem Karstadt- Gebäude teilweise nur ca. 2 m breit, so dass die sich unmittelbar daran anschließenden Arkaden des Kaufhauses als zusätzliche Fußwegfläche von Bedeutung sind. Die Straße „Holzplatz“ ist im Bestand größtenteils über 7 m breit und mit beidseitigen Gehwegen versehen. Im parallel zur Saale verlaufenden Straßenabschnitt ist der der Saale zugewandte Fußweg mittels Beschilderung in einen gemeinsamen Geh- und Radweg unterteilt.

Der südliche Stich der Straße Holzplatz, der in der Verlängerung der Genzmer Brücke liegt, ist z. Zt. eine unbefestigte Verkehrsfläche mit wechselnder Breite, fehlender Wendemöglichkeit und einem nur abschnittsweise vorhandenen Fußweg.

Die Genzmer Brücke im Anschluss des Plangebietes führt über die Schifffahrtssaale. Im Zuge der Wilhelm-Jost-Straße gelangt der Verkehr zur Glauchaer Straße und zum Böllberger Weg. Die Brücke ist auf Fahrzeuge mit maximal 12 t beschränkt und sanierungsbedürftig. Da diese Verbindung zwischen Mansfelder Straße und Glauchaer Straße als Umfahrung des Glauchaer Platzes genutzt wird, besteht ein Verkehrsaufkommen von täglich 4.800 Kfz (DTV/ 24 Stunden).

Die das Gebiet querende B 80 führt in Dammlage knapp 7 m über dem angrenzenden Gelände in Ost- West- Richtung anbaufrei durch das Gebiet. Sie ist mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 60 km/ h belegt und hat eine Verkehrsbelegung von

94.000 Kfz. täglich (DTV/ 24 Stunden).

Das Planungsgebiet ist durch den öffentlichen Personennahverkehr wie folgt erschlossen: Direkt im Norden des Gebietes befindet sich an der Mansfelder Straße die Haltestelle „Saline“ der Straßenbahnlinien 2, 5, 6, 9, 10 und 16 .

Die Haltestelle „Kurt- Tucholsky- Straße“ der Straßenbahnlinien 1 und 6 liegt ca. 600 m südwestlich der Plangeltungsbereichsgrenze.

#### **4.4 Stadttechnische Erschließung**

Die Bestandsangaben der Versorgungsbetriebe und die städtebauliche Bestandsaufnahme ergeben folgende Erschließungssituation:

##### - Abwasser

**Das Gelände des ehemaligen Gaswerkes ist derzeit abwasserseitig nicht erschlossen.**

Ein Schmutzwasserkanal befindet sich westlich des Karstadt- Gebäudes (Haupthaus). Dieser ist jedoch nicht in der Lage, zusätzliche Schmutzwässer des ehemaligen Gaswerksgeländes aufzunehmen.

Der Anschlusspunkt für die Schmutzwassererschließung des B-Plangebietes befindet sich auf der Ostseite der Genzmer Brücke in der Wilhelm-Jost-Straße. Hier bestehen ausreichende Aufnahmekapazitäten für die Vorflut. Leitungen für Regenwasser bestehen nicht. Regenwasser soll in die Saale abgeleitet werden.

##### - Trinkwasser

Der Geltungsbereich ist trinkwasserseitig erschlossen. Das ehemalige Gaswerk ist vom Versorgungsnetz getrennt. Von der Genzmer Brücke kommend, führt eine Rohrleitung DN 300 unter der Straße „Holzplatz“ in Richtung Mansfelder Straße. Dabei führt ein Stich als DN 150 in der Verlängerung der Genzmer Brücke zum ehemaligen Klubhaus. Eine Neuerschließung ist über eine der zwei letztgenannten Leitungen möglich.

##### - Elektroenergie

Das Gebiet ist über Mittelspannungsleitungen (15 / 20 kV) ausreichend erschlossen.

##### - Erdgas

Im Plangeltungsbereich befindet sich südlich der B 80 und nahe der Straße „Holzplatz“ eine Gasdruckstation. Diese soll saniert und in eine dafür festgesetzte Fläche verlagert werden. Die Haupteinspeisung erfolgt über eine Hochdruckleitung von Halle-Neustadt aus.

##### - Telekom

Das Gebiet ist erschlossen.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Das städtebauliche Zielkonzept sieht eine hochwertige Nachnutzung für das Gelände des ehemaligen Gaswerkes durch Ausstellungs-, Erholungs- bzw. Freizeiteinrichtungen sowie eine Festschreibung des Einzelhandel- und Dienstleistungsstandortes Karstadt- Haupthaus vor. Die denkmalgeschützten Gebäude werden festgesetzt und sind in das zur Ausführung kommende Nutzungskonzept zu integrieren.

Insbesondere der Gasometer mit seiner städtebaulich dominanten Kubatur ist, durch Freihaltung von anderer Bebauung zur Saale und somit zur Stadt, in seiner besonderen Stellung zu festigen.

Da die künftigen Nutzer heute noch nicht feststehen, wird ein möglichst offenes

Festsetzungskonzept gewählt, das zahlreiche Möglichkeiten der baulichen Gestaltung zulässt. Es ist jedoch eine Steuerung der Gebäudehöhen notwendig, mit der eine räumlich günstige Einbindung höherer Gebäude erreicht wird, wie sie in den gegenwärtig vorliegenden Betreiberkonzepten vorgesehen sind.

Die Baustruktur wird sich nach dem Betreiberkonzept wie folgt darstellen:

Die Phänomene besteht aus „gebauten Exponaten“ wie zum Beispiel einem Bambusturm und einem 30 m hohen Turm für Schwerkraftexperimente, sowie einem Ausstellungszelt in der Sommersaison und Wirtschaftsgebäuden, die am nördlichen Rand unter Nutzung der Bausubstanz vorgesehen sind. Dazu kommen zahlreiche kleinere Exponate im Freien, die teilweise auch in der privaten Grünfläche westlich des Baugebietes vorgesehen sind. Dieser Bereich wird den Charakter einer Parkanlage haben.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

### **5.2.1 Landschaftliche Gestaltung**

Ziel der Landschaftsplanung ist, die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen des Baugebietes zu schützen, sie zu entwickeln und darüber hinaus die durch die Baumaßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wieder auszugleichen.

Einem besonderem Schutz unterliegen die Schutzgebiete des Naturschutzes und der besondere Biotop der Auenlandschaft, der Auwald.

Kernstück des grünordnerischen Zielkonzeptes bilden Maßnahmen zur Sanierung der Schutzgüter des Naturraumes und mit der Nachnutzung von Altindustrie- und Gewerbeflächen verbundenen Neugestaltungen der Flächen und deren Umfeld. Durch das landschaftsbezogene Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Anlegen von Wasserflächen und Geländemodellierungen wird die durch die geplante Bebauung veränderte städtebauliche Situation in das Landschafts- und Ortsbild einzupassen sein. Besondere Bedeutung für die Erschließung des Standortes haben zu entwickelnde Fußgängerachsen zwischen öffentlichem Nahverkehr bzw. Stadtzentrum und Ausstellungs- und Freizeitgelände. Baumreihen- und Blockpflanzungen sollen der Hinleitung und Orientierung dienen. Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Einbeziehung des Standortes in die Erholungsnutzung der Insel und der dafür erforderliche Ausbau des Rad-/Fußwegenetzes, einschließlich der Anbindungen an das Umland.

### **5.2.2 Überschwemmungsgebiet der Saale**

Von gesamtstädtischer Bedeutung ist die Sicherung und teilweise Wiederherstellung des natürlichen Hochwasserabflussgebietes der Saale. Insbesondere wird mit Umsetzung der Planung zusätzliches Hochwasserrückhaltevolumen durch die teilweise Wiederfreilegung eines zugeschütteten Saalearmes an der Elisabethsaale geschaffen.

Gleichzeitig ist es erforderlich, nördlich der Straße Holzplatz die dort bestehenden Verkehrsflächen über die bisherige Geländehöhe anzuheben, um das dort geplante Parkhaus und die Abfahrtsrampe verkehrstechnisch einwandfrei anbinden zu können. Die Beibehaltung von Rückhaltevolumen in Form eines Straßengrabens wäre zwar möglich, ist aber im Vergleich mit der Wiederfreilegung des alten Saalearmes als Ausgleich weniger wirkungsvoll.

Das zu ersetzende Rückhaltevolumen wird im Rahmen des für die Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens gem. § 97 Wassergesetz LSA abschließend festgelegt.

## **5.3 Verkehrskonzept**

### **5.3.1 Autoverkehr**

Zur Verteilung der Verkehrsströme erfolgt die Anbindung über die B 80, die Genzmer Brücke

und die Mansfelder Straße.

Im Zuge einer Verkehrsstudie<sup>1</sup> wurden verschiedene Varianten der Anbindung an die B 80 untersucht. Das Erschließungskonzept geht von einer Anbindung an die B 80 durch zwei Abfahrten aus. Dadurch ist es möglich, von dem Rennbahnkreuz kommend, auf die Straße „Holzplatz“ abzufahren. In Gegenrichtung besteht für den vom Glauchaer Platz kommenden Verkehr, die Möglichkeit auf die Straße „Holzplatz“ zu gelangen.

Dieser Teilknoten mit den beiden Rampen steigert die Erreichbarkeit des Plangeltungsbereiches für den überörtlichen bzw. örtlichen Verkehr erheblich. Eine Realisierungsverpflichtung für diese Maßnahmen entsteht durch die Festsetzung nicht, über die Umsetzung ist erst nachfolgend im Rahmen der Umsetzung der Ansiedlungen zu entscheiden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen beträgt insgesamt je Öffnungstag ca. 1.200 - 1.400 PKW-Fahrten und ca. 50 - 60 Fahrten mit Reisebussen.

Die Straße „Holzplatz“ dient, in ihrem Abschnitt von der B 80 bis zur Südrampe, der Verteilung der anfallenden Zufahrts- und Abfahrtsverkehre zu den Parkhäusern bzw. Parkplätzen.

Die Abfahrt erfolgt zu ca. 2/3 über die Mansfelder Straße. Nach dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 102.3 steigt die Querschnittsnutzung der Mansfelder Straße im Abschnitt Holzplatz / Herrenstraße durch die Planung (zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen zuzüglich weiterer Verkehre, die durch die neue Anbindung an die B 80 entstehen) um ca. 19 % von 3.700 DTV (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, Prognosegrundbelastung 2015) auf 4.400 DTV. Die Querschnittsbelegung in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde steigt in Richtung Herrenstraße von ca. 260 PKW-E/h auf ca. 440 PKW-E/h.

Das restliche Drittel stellt den örtlichen bzw. überörtlichen Abreiseverkehr in Richtung Süden dar. Dieser wird über die Genzmer Brücke, die Wilhelm-Jost-Straße und weiterhin die Glauchaer Straße und den Böllberger Weg durch entsprechende Ausschilderung abgeleitet.

**Im Abschnitt von der Südrampe über das Gasometer bis zur Genzmer Brücke einschließlich des Stiches der Straße „Holzplatz“ wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden Besucherströme, der geplanten Reisebushaltespur sowie der Öffnung des Gebietes zur Saale hin ist eine verkehrsorganisatorische Änderung erforderlich. Hierzu wird ein geschwindigkeitsdämpfender Ausbau bzw. Umbau geplant. Voraussetzung dafür ist eine Zurückstufung der Straßenkategorie (derzeitig D IV) sowie eine Verkehrskonzeption zur Neuverteilung der Verkehrsströme.**

Durch die Ausweisung des Sondergebietes SO 4.1 / 4.2 sowie die sich daran anschließende private Grünfläche wird der Weg „Pulverweiden“ in Höhe des ehemaligen Gaswerkes künftig entfallen. Durch den südlichen Stich der Straße „Holzplatz“ und den Weg darüber hinaus wird die Erschließung der südlichen Inselhälfte auch künftig gesichert sein.

### **5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Ausstellungsgeländes an den ÖPNV erfolgt mit der Straßenbahnhaltestelle in der Mansfelder Straße.

Die reibungslose Abwicklung des Straßenbahnverkehrs bei, wie oben dargestellt, steigendem Verkehrsaufkommen durch PKW und Reisebusse macht

---

<sup>1</sup> Büro Obermeyer: „Projekt „Phänomena“ in Halle, Verkehrstechnische Erschließung des Gebietes Salineinsel / Holzplatz – Variantenuntersuchung -, München / Halle, 2002

verkehrsorganisatorische Veränderungen in der Mansfelder Straße erforderlich, die in die Kostenschätzungen zur verkehrlichen Anbindung des Ausstellungsgeländes am Holzplatz bereits mit eingestellt sind. Im wesentlichen handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Neubau Lichtsignalanlage Knotenpunkt Mansfelder Straße / Holzplatz / Hafestraße, unter dem Vorbehalt einer genaueren Leistungsfähigkeitsberechnung für diesen Knotenpunkt und einer Einbahnstraßenregelung, s. unten
- Neubau einer Fußgängerschutzanlage im Knotenpunkt Mansfelder Straße / Einbindung Straßenbahn Richtung Glauchaer Platz / Riebeckplatz
- Ausbildung eines dynamischen Haltestellenbereiches auf der Mansfelder Straße Richtung Altstadt
- Eigener Bahnkörper der Straßenbahn in Richtung Elisabethbrücke ab Einbindung der Strecke vom Glauchaer Platz / Riebeckplatz, dafür Wegfall der Längsparkstände auf der Nordseite der Mansfelder Straße
- Einführung einer Einbahnstraßenregelung ab Einmündung Hafestraße mit Fahrtrichtung Herrenstraße / Glauchaer Platz und Schaffung eines eigenen Bahnkörpers auch für diese Fahrtrichtung. Die Maßnahme steht unter dem Vorbehalt einer näheren Prüfung der Verkehrsströme.

Das gesamte Maßnahmenpaket wird nach Einschätzung des Verkehrsgutachtens den reibungslosen Ablauf des Straßenbahnverkehrs gewährleisten, da die problematischen Stellen der jetzigen Verkehrsführung:

- Wartende Linksabbieger im Gleisbereich
- **Fehlende Bahnsteige bzw. fehlende Lichtsignalregelung zum Schutz ein- und**  
aussteigender Fahrgäste entschärft bzw. beseitigt werden.

### **5.3.3 Rad- und Fußverkehr**

Die Neuanlage eines Rad- und Fußweges in Verlängerung der ehemaligen Hafenbahntrasse entlang der Elisabethsaale fördert die Naherholungerschließung des Gebietes. Diese Verbindung ist Teil des überregionalen Saale- Radwanderweges. Die diese Strecke kreuzende Fuß- und Radwegverbindung vom Holzplatz zur Rohrbrücke über die Elisabethsaale ist als langfristige Option gedacht. Die bestehende Rohrbrücke ist in ihrem heutigen baulichen Zustand für eine derartige Nutzung ungeeignet, so dass voraussichtlich ein Ersatzneubau erforderlich wird. Eine weitere Hauptverbindung für den Rad- und Fußverkehr führt über die Straße „Holzplatz“ von der Genzmer Brücke zur Mansfelder Straße. Durch den oben dargestellten geschwindigkeitsdämpfenden Umbau der Straße wird eine Verbesserung der Nutzungsqualität für Fußgänger und Radfahrer angestrebt.

### **5.3.4 Stellplätze / Parkhäuser**

Zur konzentrierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Gebiete an der B 80 in unmittelbarer Nähe der geplanten Hauptzufahrten von der B 80 festgesetzt. Der Stellplatzbedarf aus der verbleibenden Einzelhandelsnutzung und der Planung beträgt ca. 300 PKW- Stellplätze für den Bestand und ca. 650 PKW- Stellplätze für die geplanten Nutzungen. Hinzu kommen ca. 35 Stellplätze für Reisebusse. Dieser Bedarf ist in den festgesetzten Flächen abgedeckt. Für die weitere Umsetzung ist der Bau eines Parkhauses mit ca. 1.000 Stellplätzen südlich der B 80 und die Nutzung des jetzigen Parkplatzes nördlich der B 80 für die Reisebusse vorgesehen.



## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzung**

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### a) Art der baulichen Nutzung

Es werden sonstige Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt, da die spezifisch vorgesehenen Nutzungen in ihrer Zusammenstellung keiner der anderen Baugebietsarten der BauNVO entsprechen. Dies gilt auch, wenn die vorgesehenen Nutzungen in anderen Gebietstypen wie beispielsweise Misch- und Kerngebieten zulässig wären.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 sind nur Parkplätze und Parkhäuser zulässig. In den beiden Gebieten soll der ruhende Verkehr aus den Nutzungen im Plangeltungsbereich gebündelt untergebracht werden. Dabei wird von dem Prinzip ausgegangen, die Parkieranlagen in die Bereiche unmittelbar an der B 80 zu bauen, die für andere Nutzungen wenig attraktiv sind. Für die Parkhausnutzung muss das Technikaufhaus auf der Südseite der B 80 abgebrochen werden. In dem Sondergebiet SO 2 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Freizeiteinrichtungen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Büros und Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen des Dienstleistungssektors zulässig. Damit wird zum einen die bestehende Nutzung gesichert, zum anderen werden Veränderungsmöglichkeiten bei einer denkbaren Reduzierung der Einzelhandelsfläche eröffnet.

Die Verkaufsfläche wird auf ihre heutige genehmigte Ausdehnung begrenzt. Dies ist erforderlich, um eine negative Beeinflussung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Zentrum der Stadt Halle zu vermeiden.

Die zulässigen Freizeiteinrichtungen dürfen keine Vergnügungsstätten sein, da von einem damit einhergehenden großen Konfliktpotenzial ausgegangen werden muss.

Die Sondergebiete SO 4.1 und 4.2 sollen Ausstellungen wie die „Phänomene“ aufnehmen. Daneben sind Ergänzungsnutzungen wie Restaurants zulässig. Da der Bebauungsplan nicht vorhabensbezogen aufgestellt wird, wird ein erweitertes Nutzungsspektrum von Erholungs-, Freizeit-, kulturellen und sozialen Einrichtungen zugelassen. Dies ermöglicht Veränderungen des gegenwärtigen Nutzungskonzeptes, ohne dass dabei die grundsätzlichen Entwicklungsziele für das Gebiet verlassen werden.

In der Umgebung der Sondergebiete bildet das Pflegeheim am gegenüber liegenden Ufer der Schifffahrtssaale die störungsempfindlichste Nutzung. Im Hinblick auf die an diesem Gebäude einzuhaltenden Lärmrichtwerte von 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts aus Freizeitlärmquellen müssen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden, die die Einhaltung der vorgenannten Immissionswerte gewährleisten. Diese Werte liegen tagsüber zwischen den schalltechnischen Orientierungswerten für Misch- und Wohngebiete. Da die Hauptnutzungen in geschlossenen Räumen geplant sind bzw. sich die Besucher auf größere Bereiche verteilen, ist hieraus nicht mit Nutzungseinschränkungen zu rechnen. Eine Nutzung in der Nacht ist nicht vorgesehen, so dass auch hier keine konzeptionellen Beschränkungen entstehen. Mit den festgesetzten Schalleistungspegeln wird auch der Schutz benachbarter Wohn- und Kleingartennutzungen auf dem Ratswerder bzw. im Bereich Pulverweiden gewährleistet.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird allgemein durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (HBA) als Höchstgrenze festgesetzt.

Zusätzlich erfolgt in den Teilgebieten SO 1 und SO 3 eine Festsetzung der Oberkante Parkdeck in Parkhäusern.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen bei den Sondergebieten SO 1 und SO 3 der Höchstgrenze gemäß § 17 der BauNVO für Sonstige Sondergebiete.

Um die Parkieranlagen für das Plangebiet an diesen Standorten konzentrieren zu können, ist diese GRZ erforderlich.

Das Sondergebiet SO 2 wird mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese Dichte ist gemäß § 17 BauNVO die Höchstgrenze für ein Kerngebiet (MK). Die Ausweisung eines solchen Versiegelungsgrades auch für ein sonstiges Sondergebiet ist möglich, da dieses Gebiet bereits seit mindestens Anfang des 20. Jahrhunderts überwiegend bebaut war. Der derzeitige Bestandsbaukörper des Karstadt- Kaufhauses weist zudem eine GRZ von nahezu 1,0 auf. Im Gesamtzusammenhang der Sondergebietsflächen in Plangeltungsbereich wird eine GRZ von deutlich unter 0,8 erzielt und diese lokale Überhöhung ausgeglichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl der Sondergebiete SO 4.1 und 4.2 ist mit 0,4 angemessen für die ausgewiesenen Nutzungen gewählt worden. Der Versiegelungsgrad ist so gewählt, dass hinreichend Freiraum zwischen den Bauten verbleibt und dem Gebiet die Möglichkeit einer großzügigen Gestaltung gegeben wird. Weitere Überschreitungen bis zu 0,6 sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung möglich. Dies entspricht dem Nutzungskonzept, das Wegeflächen innerhalb der Baugebiete überwiegend auf Fußwege beschränkt.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (HBA) orientieren sich zum einen an der Bestandssituation an der Mansfelder Straße sowie der Straße „Holzplatz“. In den Ausstellungsgebieten spielen die Höhenentwicklung und die Sicherung der zukünftigen Sichtbarkeit des Gasometer bei der Festlegung der HBA eine zentrale Rolle. Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Raumbildung gehen von einer ausgewogenen Höhenentwicklung der verschiedenen Nutzungen aus.

Die Festsetzung der Oberkante Parkdeck in Parkhäusern verfolgt den selben Ansatz: Die Sichtbezüge von der B 80 auf die Umgebung sollen gewahrt werden.

#### **6.1.2 Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bis auf drei Ausnahmen im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Die Maße lassen eine Vielzahl von Grundrissgestaltungen für die jeweils festgesetzten Nutzungen zu.

Für das nördliche Baufeld der Sondergebiete SO 4.1 und 4.2 am ehemaligen Reinigergebäude und an den in Straßenflucht stehenden drei Gebäuden an der Straße „Holzplatz“ werden auf einer Länge von ca. 73 m bzw. ca. 95 m Baulinien festgesetzt. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite am Holzplatz wird die Bauflucht des geplanten Parkhauses ebenfalls mit einer Baulinie fixiert. Außerdem wird der Umriss des denkmalgeschützten Gasometers mit einer Baulinie festgesetzt.

Diese Bereiche sind als Raumkanten des ehemaligen Gaswerkgeländes bzw. des Straßenraumes von prägender Bedeutung für das Ortsbild, so dass eine eindeutige Festlegung der raumbildenden Bauflucht hier erforderlich wird.

In den Sondergebieten wird teilweise eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude über 50 m Länge ermöglicht.

Dies ist erforderlich, um den Bedürfnissen der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen zu entsprechen und eine geschlossene Raumkante an der Straße Holzplatz zu ermöglichen.

Ansonsten wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **6.1.3 Stellplätze, Garagen**

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind in dem Sondergebiet SO 2 nicht zulässig, da bei dem derzeitigen und geplanten Gebietscharakter diese nicht städtebaulich integrierbar sind. Die notwendigen Stellplätze können in den Gebieten SO 1 und SO 3 nachgewiesen werden. In den Sondergebieten SO 4.1 und 4.2 sind Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig, da diese dem Gebietscharakter der geplanten Nutzungen nicht entsprechen und zudem zu überhöhten Schallemissionswirkungen führen können. Die ausgewiesenen Parkplatz- bzw. Parkhausanlagen in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 gewährleisten auch hier die notwendigen Stellplatznachweise.

Sonstige Stellplätze wie z.B. Mitarbeiterstellplätze sind in zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

### **6.1.4 Grünordnung**

Die grünordnerischen Festsetzungen kommen der Durchgrünung, Gestaltung und der Minimierung der neuversiegelten Flächen des Bearbeitungsgebietes zugute und dienen der Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Sinne des § 1a) BauGB. Die näheren Ausführungen zur Begründung der Festsetzungen sind im Umweltbericht enthalten.

## **6.2 Verkehrserschließung**

Auf die Ausführungen unter Nr. 5.3 wird verwiesen.

## **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Umsetzung baugestalterischer Absichten enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften. Alle hier behandelten Festsetzungen dienen der Vermeidung von Entwicklungen, die für das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung störend wären. Sie sollen dabei zugleich die für die Realisierung von Bauvorhaben nötigen Gestaltungsspielräume nicht übermäßig schmälern.

### **6.3.1 Fassadengestaltung**

Bei der Gestaltung der Baukörper im Plangeltungsbereich ist festgelegt, dass diese nicht als Blech- oder Sichtbetonfassaden ausgeführt werden dürfen.

Die Gestaltung der Gebäude im Plangeltungsbereich soll deren Bedeutung im Stadtbild Rechnung tragen. Dieses Gebiet liegt nahe der Innenstadt und wird durch die B 80 als „Tor zur Innenstadt“ wahrgenommen.

### **6.3.2 Fassadengestaltung (Parkhäuser)**

Abweichend von 6.3.1 ist bei Parkhäusern neben einer Verglasung auch eine Gestaltung mit Rankgittern und Begrünung mit immergrünen Rankpflanzen zulässig.

Mit beiden Gestaltungsmöglichkeiten wird vermieden, dass reine Zweckbauten entstehen, die als störend gegenüber der Umgebung wahrgenommen würden.

### **6.3.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen beeinträchtigen oftmals durch ihre Art, ihre Größe oder ihren Anbringungsort das Stadtbild, insbesondere durch ihre überhäufte Ansammlung im Anbindungsbereich überörtlicher Straßen.

Durch die Beschränkung auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung wird das Eingriffspotenzial bezüglich des Stadtbildes vermindert.

Diese Beschränkung gilt wegen der Einzelhandelsnutzung nicht für das Gebiet SO 2.

#### **6.3.4 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter**

Zur Vermeidung eines ungeordneten, der Örtlichkeit nicht angemessenen Erscheinungsbildes sind Festsetzungen für Stellplätze beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter getroffen worden.

#### **6.3.5 Einfriedungen**

Die Sondergebiete SO 4.1 und 4.2 sind durch Baudenkmale in Ziegelsichtmauerwerk geprägt. Um sie adäquat einzufrieden wird daher Ziegel als Sichtmauerwerk festgesetzt. Alternativ bildet die Laubgehölzhecke eine naturnahe Abgrenzung.

Bei den sonstigen Einfriedungen soll durch die kombinierte Errichtung von Drahtflechtzaun mit Laubgehölzhecken oder Gehölzgruppen erreicht werden, dass im Erscheinungsbild nach außen und insbesondere von dem Fuß- und Radweg an der Elisabethsaale entlang eine naturnahe Pflanzung die Grundstücke abgrenzt. Die höchstens zulässigen 25 % der Zaunlänge ohne Bepflanzung sollen wiederum Spannungspunkte ermöglichen, indem Einblicke in das Sondergebietsgelände möglich werden.

Bauliche Anlagen wie Zäune und Mauern sollen die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grünfläche westlich des geplanten Weges parallel zur Elisabethsaale nicht einschränken und wären hier für das Orts- und Landschaftsbild störend. Sie werden daher innerhalb dieser Flächen nicht zugelassen. Die davon betroffenen Bereiche sind ohnehin überwiegend Überschwemmungsgebiete, in denen derartige Einfriedungen auch jetzt nur mit deutlichen Einschränkungen zugelassen werden können.

## 7. Umweltbericht

Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) seit dem 27. Juli 2001 einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 17 UVPG). Bei B-Plänen für Vorhaben, für die nach dem UVPG eine UVP-Pflicht besteht, muss in die Begründung zum

B-Plan ein Umweltbericht aufgenommen werden.

Der Grünordnungsplan (GOP) stellt bereits die für den Umweltbericht notwendigen Aussagen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft bereit. Sie werden ergänzt um Aussagen zu den Schutzgütern Mensch (z.B. Immissionsschutz) und Kultur- und Sachgüter (z.B. Denkmalschutz, Archäologie). Unabhängig von der UVP-Pflicht im Einzelfall werden im Umweltbericht die wesentlichen umweltrelevanten Aussagen, insbesondere aus den einzelnen Fachgutachten, übersichtlich zusammengefasst.

**Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB besteht eine UVP-Pflicht nur für Vorhaben, die nach dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden sind.**

Da der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan bereits 1996 gefasst wurde, besteht keine zwingende Verpflichtung zur Durchführung der UVP.

Die UVP wird gemäß § 245c Abs. 2 BauGB dennoch nach der seit 2001 gültigen Rechtsgrundlage vorgenommen, da sie ein insgesamt gut geeignetes Instrument zur Abwägung der Umweltbelange innerhalb des Bauleitplanverfahrens darstellt.

### 7.1 Vorhabenbeschreibung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine Nachnutzung für das Gelände des ehemaligen Gaswerkes durch Ausstellungs-, Erholungs- bzw. Freizeiteinrichtungen planerisch vorzubereiten. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsentwicklung von 1.200 - 1.400 Kfz. / 24 Std. zusätzlich zum Bestand werden Abfahrten von der B 80 in das Gebiet vorgesehen. Ferner werden Flächen beidseits der B 80 für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgehalten. Dies führt zur Einbeziehung der Flächen beidseits der B 80 bis zur Mansfelder Straße in den Plangeltungsbereich. Die Zahl der Stellplätze innerhalb der entsprechend festgesetzten Sondergebiete SO 1 und SO 3 beträgt zur Zeit ca. 200. Sie erhöht sich bei Umsetzung der zulässigen Parkhäuser um ca. 700 Stellplätze für PKW in Parkhäusern und ca. 35 Stellplätze für Reisebusse.

Die exakte Umschreibung des Geltungsbereiches ist unter Nr. 2 in der Begründung enthalten. Der Geltungsbereich umfasst ca. 19 ha Fläche, die genaue Aufteilung ist unter Nr. 9 in der Begründung enthalten.

Da die künftigen Nutzer heute noch nicht feststehen, wird ein offenes Festsetzungskonzept gewählt, das zahlreiche Möglichkeiten der baulichen Gestaltung zulässt. Es ist jedoch eine Steuerung der Gebäudehöhen notwendig, mit der eine räumlich günstige Einbindung höherer Gebäude erreicht wird, wie sie in den gegenwärtig vorliegenden Betreiberkonzepten vorgesehen sind.

Kernstück des grünordnerischen Zielkonzeptes bilden Maßnahmen zur Sanierung der Schutzgüter des Naturraumes und mit der Nachnutzung von Altindustrie- und Gewerbeflächen verbundenen Neugestaltungen der Flächen und deren Umfeld. Durch das landschaftsbezogene Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Anlegen von Wasserflächen und Geländemodellierungen wird die durch die geplante Bebauung veränderte städtebauliche Situation in das Landschafts- und Ortsbild einzupassen sein. Besondere Bedeutung für die Erschließung des Standortes haben zu entwickelnde Fußgängerachsen zwischen öffentlichem Nahverkehr bzw. Stadtzentrum und Ausstellungs- und Freizeitgelände. Baumreihen- und Blockpflanzungen sollen der Hinleitung und Orientierung dienen. Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Einbeziehung des Standortes in die Erholungsnutzung der Insel und der dafür erforderliche Ausbau des Rad-/Fußwegenetzes, einschließlich der Anbindungen an das Umland.

Von gesamtstädtischer Bedeutung ist die Wiederherstellung des natürlichen

Hochwasserabflussgebietes der Saale.

Die Neuanlage eines Rad- und Fußweges in Verlängerung der ehemaligen Hafenbahntrasse entlang der Elisabethsaale fördert die Naherholungserschließung des Gebietes. Diese Verbindung ist Teil des überregionalen Saale-Radwanderweges.

## **7.2 Bestandsaufnahme der Umwelt**

### **7.2.1 Naturraum**

Das zum norddeutschen Tiefland gehörende Plangebiet ist hinsichtlich der geologischen und geomorphologischen Verhältnisse durch die Tätigkeit des fließenden Wassers geprägt. Das alluviale Saaletal wird beiderseits von ebenen Hochflächen flankiert. Im Stadtgebiet von Halle verengt es sich von 2-3 Kilometer auf 300 Meter Breite (Peißnitzinsel) bzw. 150 Meter (Pforte von Giebichenstein). Das B-Plan-Gebiet Nr. 102.3 befindet sich in der Saaleaue, westlich des Stadtzentrums, auf einer von der Strom-Saale im Osten und der Elisabeth-Saale im Westen gebildeten Insel.

### **7.2.2 Schutzgut Boden**

Im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes sind natürlicherweise Auelehme bzw. Auemergel vorherrschend. Darauf haben sich in der Regel humusarme bis -freie Aueböden gebildet (Braune Vegen). Charakteristisch ist ein erheblicher Kalkgehalt aufgrund geologischer Verhältnisse. In tiefer liegenden Bereichen gehen bei Grundwassereinfluss die braunen Vegen in Vega-Gleye bzw. typische Gleye über.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist großflächig aufgefüllt, die ursprünglichen Auenböden sind anthropogen stark überprägt.

Aus der geologischen Schichtung und Auffüllung resultieren ungünstige Baugrundverhältnisse mit geringer Belastbarkeit und ungünstigen Setzungsverhalten.

Das Gebiet des ehemaligen Gaswerkes ist großflächig und erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Derzeit findet eine Altlastensanierung im Bereich des Ehemaligen Gaswerkes statt. Die Stadt ist Miteigentümerin des betroffenen Geländes und ist daher in der Lage, den Zeitpunkt der Aufnahme von Bauarbeiten für die Nachnutzung mit dem Abschluss der Sanierung zu koordinieren.

### **7.2.3 Schutzgut Wasser**

#### - Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im behördlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Saale (§§ 96 und 98 WG LSA). Grundlage der Ausweisung des festgestellten Überschwemmungsgebietes für das Hochwasser HQ100 ist die Hochwasserschutzkonzeption Saale. Im Bereich des Plangebietes ist der frühere Hochwasserabflussraum durch Geländeauffüllungen eingeschränkt.

Im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen zum überwiegenden Teil die Bereiche der privaten und öffentlichen Grünflächen, der geplante Vorplatz am Gasometer sowie eine kleine Teilfläche im südlichen SO 3, Zweckbestimmung Parkplatz, Parkhaus (Karstadt Technikhaus). Für Eingriffe in die vorhandenen Retentionsräume sind Rückhaltevolumina mindestens gleicher Größe an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches vorzusehen, damit das Hochwasser- Flutungsvolumen insgesamt nicht reduziert wird. Eingriffe stehen unter dem Vorbehalt der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 97 Wassergesetz LSA.

#### - Fließgewässer

Die Saale ist ein Gewässer I. Ordnung. Zum Schutz des Gewässers sind Gewässerschonstreifen von 10 m Breite festgelegt. Im Plangebiet liegen verfüllte Saalearme. Die verlegte Elisabethsaale wird von einer Eisenbahnbrücke, jetzt Leitungstrasse, überquert. Das Ufer der Strom-Saale ist mit Steinschüttungen, z.T. mit Beton befestigt und hat für den Bootsverkehr einen Anleger im Uferbereich.

#### - Grundwasser

Der quartäre Grundwasserleiter (GWL) wird durch das Wasser des Hauptlaufes der Saale gespeist. Seine Wasserstände korrelieren mit der Wasserführung der Saale. Fließrichtung des GWL ist von Ost nach West mit lokalen Variationen im Bereich des Gaswerkes.

Das Grundwasser ist im Bereich des Gaswerkes aufgrund großflächiger Schadstoffbelastung der darüber lagernder Bodenschichten und Auffüllungen ebenfalls mit Schadstoffen belastet. Ursache ist die Infiltration von Niederschlagswasser sowie die Herauslösung von Schadstoffen durch ansteigendes Grundwasser. Der kontinuierliche Schadstoffeintrag in das Grundwasser beeinflusst die Naturhaushaltsfunktionen nachteilig.

Sanierungsziele wurden festgelegt, eine Sanierung der Altlasten wird z.Z. durchgeführt.

### **7.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

#### - Regionalklima

Die Stadt Halle liegt in der Übergangsregion vom niederschlagsarmen Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge zum niederschlagsreicheren Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht. Das Gebiet ist dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen (498 mm Jahresniederschlag). Die Hauptwindrichtungen sind West und Süd-West.

#### - Geländeklima

Der überwiegende Teil des Plangebietes gehört wegen fehlender Klimaaustauschflächen aufgrund Verbauung, Versiegelung und Barrierewirkung von Verkehrsstrassen zu den Wärmeinseln der Stadt. Der südwestliche Teil ist dagegen als Kaltluftentstehungsgebiet mit klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion eingestuft.

#### - Luft

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einflussbereich der B 80, einer Straße mit hohem Verkehrsaufkommen von > 94.000 DTV.

Messwerte zur Luftbelastung zeigen in überwiegenden Flächen eine hohe lufthygienische Langzeitbelastung (LBI 1 >0,90 bis 1,10). Dies ist im wesentlichen durch die das Gebiet querende B 80 begründet. Die Situation wird durch die Ansiedlung von Nutzungen auf dem ehemaligen Gaswerksgelände nicht signifikant beeinflusst. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen hat mit einer Größenordnung von 1.400 DTV im Vergleich zur Belastung der B 80 einen fast vernachlässigbaren Einfluss auf die Luftschadstoffbelastung im Plangebiet. Die geplanten Ausstellungsnutzungen selbst sind nahezu emissionsfrei.

#### - Schall

Durch die hohe Verkehrsstärke der B 80 treten in den Seitenbereichen entsprechend hohe Schallimmissionspegel durch Verkehrslärm auf. Diese wurden im Jahre 1997 gutachterlich untersucht<sup>2</sup>. Die Belastungen erreichen Werte über 70 dB(A). Daher sind die entsprechend belasteten Bereiche für eine Ansiedlung neuer Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nur eingeschränkt und unter relativ hohem Aufwand für den Schallschutz nutzbar zu machen. Die planerische Entscheidung, in diesen Flächen, soweit nicht durch den Bestandsschutz für das Karstadt- Kaufhaus etwas anderes vorgegeben ist, nur Parkplätze und Parkhäuser für das gesamte Plangebiet anzuordnen, trägt dieser Situation Rechnung. Dem gegenüber sind die Flächen des ehemaligen Gaswerksgeländes bereits deutlich geringer verlärmert. Die Immissionswerte für Verkehrslärm liegen überwiegend unter 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Das Gebiet ist damit für gewerbliche Nutzungen, dazu gehören auch die geplanten Ausstellungs- und Freizeitanlagen, ohne weitere Schallschutzmaßnahmen geeignet.

### **7.2.5 Schutzgut Arten und Biotope**

#### - Pflanzenwelt

Im westlichen Plangebiet sind Reste der Auwaldvegetation erhalten. Sie unterliegen dem

---

<sup>2</sup> goritzka akustik: Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 102, Leipzig, 1997

Schutz besonderer Biotope (§ 30 NatSchG LSA). Auch am Ufer der Stromsaale sind Gehölzbestände zu finden, die aufgrund ihrer Zusammensetzung dieser Kategorie zuzuordnen sind. Ansonsten widerspiegelt die Gehölz- und Krautflora, die sich auf brachgefallenen Flächen in verschiedenen Sukzessionsstadien ausbreitet, die typische Situation eines anthropogen stark veränderten Standortes. Nicht standorttypische (allochthone) Gehölze sind im Gebiet stark in der Ausbreitung. In der Krautschicht der Auffüllböden haben sich einerseits Ruderalgesellschaften trockenheits- und kalkliebender Arten angesiedelt, andererseits stickstoffliebende Arten auf den frischen bis feuchten Flächen der natürlichen Aue. In der gesamten, nicht überbauten Uferzone der Elisabeth-Saale existiert ein Saum aus hochwertigem Rohrglanzgras-Röhricht.

#### - Tierwelt

Auf den Pulverweiden wurden Nachweise geführt für die Tiergruppen Vögel, Lurche und Kriechtiere, Fische, Heuschrecken und Libellen, Falter, Käfer, Schnecken, Säugetiere und Kleinstlebewesen der Flussbette. In allen Tiergruppen konnten nach Bundes- und Landesrecht Sachsen-Anhalt oder nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützte Arten festgestellt werden. Die im Westen und am Ostufer liegenden Grünbereiche lassen auf ein ähnliches Artenspektrum rückschließen, was die wahrscheinliche faunistische Bedeutung dieser Teile des Plangebietes hervorhebt. Für die überwiegend versiegelten Industriebrachen und Lagerstätten liegen dagegen keine Hinweise auf Vorkommen seltener oder geschützter Arten vor.

#### - Biotope/Biotopvernetzung

Die sich im westlichen Plangebiet entlangziehende Saaleaue ist als Biotopgefüge relativ intakt. Röhricht, Auwald, Sukzessionsflächen mit Gehölzaufwuchs und ein Mosaik einer mehr oder weniger wertvollen ruderalen Krautschicht begleiten die Elisabeth-Saale. An der Strom-Saale sind die Uferbereiche verbaut und stellenweise so eingeeengt, dass sich keine geschlossene natürliche Ufervegetation mehr entwickeln kann. Nur schmale, dennoch z.T. wertvolle Gehölzstrukturen schaffen den Biotopzusammenhang. Barrieren für den Biotopverbund entlang der Strom-Saale bilden die bis 30 m breiten Befestigungen unterhalb der Straßentrassen, die Straßentrassen selbst und Verbauungen nördlich des Plangebietes. Eine Vernetzung der westlichen und östlichen Auenbiotope untereinander ist, wenn auch stark baulich überprägt, im mittleren und südlichen Plangebiet möglich. Das Plangebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage in der städtischen Aue und im Zentrum der Stadt ein wertvoller Baustein des städtischen Biotopsystems.

#### - Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch anthropogene Überformung wie Auffüllung und Überbauung geprägt. Das schmale Band der Aueniederung an der Elisabeth-Saale weitet sich erst in Höhe des Holzplatzes zu dem geschützten Landschaftsbestandteil der Pulverweiden. Eine Wegeerschließung, wie der Saale-Radwanderweg an der Strom-Saale, existiert hier nicht. Die durch Lagerflächen und Industriebrachen führende Straße Pulverweiden dient der Erschließung der Kleingärten und als Zugang für Erholungssuchende.

Wegen seiner derzeit vorhanden Altindustrieanlagen, der ruderalen Ausprägung der Freiräume und fehlender gesamtstädtischer Wegeanbindungen ist das Plangebiet derzeit nicht für die Erholungsnutzung erschlossen. Die potentielle Erholungseignung im Grünsystem der Stadt zeigen Besucherfrequenzmessungen an den Wochenenden im südlich anschließenden Park der Pulverweiden.

#### - Schutzgebiete/-objekte

Im Plangebiet sind folgende Schutzgebiete/-objekte und besondere Biotope des Naturschutzrechts vorhanden:

Das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“, Reg.-Nr. LSG0034 –Saaletal, erstreckt sich im westlichen Plangebiet in Süd-Nord-Richtung (§ 20 NatSchG LSA).

Schutzzweck der Verordnung sind die Erhaltung, die Pflege und Entwicklung



- a) der reizvollen Landschaft des Gebietes, insbesondere
  - der naturnahen Waldanteile im Auengebiet,
  - der Auenwiesen,
  - der Feldgehölze,
  - der naturnahen Uferbereiche der Fließ- und Stillgewässer;
- b) der Lebensraumtypen des Anhangs I der Flora –Fauna -Habitatrichtlinie wie
  - feuchte Hochstaudenfluren, inkl. Waldsäume,
  - Erlen- und Eschenwälder und Weichholzaunenwälder an Fließgewässern,
  - Hartholzaunenwälder;
- c) des Gebietes als wesentlicher Bestandteil des ökologischen Verbundsystems und als Habitatkomplex einer artenreichen Tierwelt;
- d) des Gebietes für ungestörte Erholung in Natur und Landschaft.

Das Landschaftsschutzgebiet soll von weiterer Bebauung freigehalten werden und die Nutzung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen natur- und landschaftsverträglich erfolgen.

Der Geschützte Landschaftsbestandteil „Pulverweiden“, Reg.-Nr. GLB0003 HAL

Pulverweiden ist anteilig Bestandteil des B-Plans (§ 23 NatSchG LSA).

Schutzzweck sind die Sicherung der Auenlandschaft im Saaletal und der Vielzahl wertvoller Vegetations- und Biotopstrukturen, die für Überflutungsbereiche der Flüsse typisch sind:

- Bäume der Weich- und Hartholzaue, Lianenbewuchs, nitrophile Hochstaudenfluren, stauanasse Flächen und Tümpel.
- **Gewährleistung einer ungestörten Entwicklung der in der Vergangenheit beeinträchtigten aber potentiell wertvollen Bereiche zu naturnahen und auentypischen Landschaftselementen.**
- Erhaltung der weitgehend unversiegelten und vegetationsbestandenen Flächen wegen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Retentionsraum der Saale.
- Schutz und Entwicklung als Lebensraum für z. T. gefährdete oder geschützte Tierarten.
- Erhaltung als zentral gelegenes Element der Grünverbindung Saaleaue.
- Umweltverträgliche Erholungsnutzung.
- Belebung Orts- und Landschaftsbild.

Im Westen und Südwesten des B-Plangebietes befinden sich als „Auwald“ besonders geschützte Biotoptypen (§ 30 NatSchG LSA).

Weitere auwaldartige Strukturen, die als § 30-Biotop eingestuft werden können, befinden sich am Westufer der Strom-Saale.

### 7.2.6 Schutzgut Mensch

Umwelteinflüsse auf den Menschen als Nutzer des Gebietes sind durch Lärm und Schadstoffeinträge aus der Verkehrsbelastung, in erster Linie von der B 80, und in untergeordneter Größe auch von der Straße Holzplatz gegeben. Die Größenordnungen sind bekannt und sind für die geplanten Aufenthaltsbereiche unkritisch (s. 7.2.3, Schall). Kritische Größen sind im unmittelbaren Randbereich der B 80 gegeben. Insbesondere erreichen die Schallimmissionspegel Werte von über 70 dB(A). Auf diese Situation ist planerisch durch entsprechende Nutzungsgliederung zu reagieren. Soweit diese Möglichkeit für die bestandsgeschützte Kaufhausnutzung nicht besteht, sind bei künftigen Baumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Eine Beeinflussung der Nutzung entsteht ebenfalls durch die Bodenbelastung aus dem früheren Gaswerksbetrieb. Hierzu liegen Untersuchungen vor, die eine Sanierbarkeit für die vorgesehenen gewerblichen Ausstellungs- und sonstigen Anlagen nachweisen. Bei der Genehmigungsplanung für die Bebauung und bei der Bauausführung sind gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen und eine gutachterliche Begleitung nach Maßgabe durch die zuständige Fachbehörde vorzusehen. Die Stadt ist Miteigentümerin der betroffenen Grundstücke und kann daher unmittelbar darauf Einfluss darauf nehmen, dass vor Aufnahme einer Nutzung die erforderliche Sanierung durchgeführt wird.

### **7.2.7 Schutzgüter Sach- und Kulturgüter**

Als Kulturgüter sind im Planbereich mehrere Baudenkmale vorhanden, die gekennzeichnet werden und zur Erhaltung und Sanierung vorgesehen sind.

Weitere Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus, wie zum Beispiel Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### **7.2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die Schutzgüter Boden und Grundwasser stehen in enger Wechselwirkung, so dass die wegen ihrer hohen Schadstoffbelastung zur Zeit erfolgenden Maßnahmen zur Altlastensanierung beide Elemente betreffen.

Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern Luft und Mensch durch die Lärm- und Schadstoffemission in den städtischen Erschließungsräumen infolge des stark zunehmenden Besucherverkehrs zu erwarten. Die ufernahen Bereiche besitzen aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage am Saaleverlauf ein hohes Potenzial für die Naherholung des Schutzgutes Mensch. In Wechselwirkung dazu steht die Empfindlichkeit der Arten- und Lebensgemeinschaften gegenüber Störungen und Nutzungsintensivierungen.

### **7.2.9 Zusammenfassende Beurteilung**

Die Vorbelastungen des Standortes bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Orts- u. Landschaftsbild sind sehr hoch bis hoch.

Das Artenspektrum von Flora und Fauna ist aufgrund der anthropogenen Überprägung zwar eingeschränkt, aber in den uferbegleitenden Grünbereichen teilweise hochwertig. Die Bereiche besitzen auch das größte Entwicklungspotenzial für die naturbezogene Naherholung.

## **7.3 Maßnahmenkonzept zur Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich**

### **7.3.1 Maßnahmen zu Natur und Landschaft, Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

#### a) Grünflächen

Zur Erreichung des Planungsziels werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Flächen dienen der inhaltlichen Ergänzung des Sondergebietes Ausstellungs- und Freizeitanlagen. Der Freiflächenplan gewährleistet eine fachgerechte grünplanerische Gestaltung des Standortes, das zeitliche Limit einen möglichst frühzeitigen Beginn der Ausgleichsmaßnahmen und ihre baldmöglichste ökologische Wirkung.

#### b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

##### - Regelung des Wasserabflusses

Im ehemaligen Abflussgebiet, in der Tiefenlage des Geländes, ist durch Auffüllungen eine Abflussbarriere für das Hochwasser entstanden. Dadurch wird das Gelände der Pulverweiden über das Hochwasser hinaus in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt. Die dargestellte Fläche soll deshalb innerhalb der Auffüllungen eine Geländemulde erhalten, um für die vom Hochwasser überschwemmten Flächen ein natürliches Abflussgebiet wiederherzustellen (Ausgleich Schutzgut Wasser). Durch die Festsetzungen innerhalb des Sondergebietes SO 3 und die angrenzend festgesetzte Abfahrtsrampe von der B 80, sowie die geplante Platzanlage am Gasometer und einen Schiffsanleger wird in das vorhandene Überschwemmungsgebiet der Saale eingegriffen. Voraussetzung für die Zulassung dieses Eingriffes ist die Schaffung eines Volumenausgleiches durch zusätzliche Überschwemmungsfläche. Dieses wenigstens vollständig zu ersetzende Rückhaltevolumen wird im Rahmen des § 97 Wassergesetz LSA festgelegt. Die Ausgleichspflicht wird mit der Maßnahmenfestsetzung Nr. 1.5.2 bestimmt.

- Ableitung von Niederschlagswasser

Planerisches Ziel ist die Einleitung von Niederschlagswasser in die anliegende Vorfluter Elisabethsaale bzw. Schifffahrtssaale.

Dafür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Maßnahmenart 1 gem. Textl. Festsetzung Nr. 1.5.2

Die festgesetzte Maßnahme beinhaltet die Entwicklung von überwiegend aufgelassenen, bisher gewerblich genutzten und stark versiegelten Auffüllbereichen in der Saaleaue inmitten des LSG. Die Flächen sollen entsiegelt, Gebäude abgebrochen und die Flächen als landschaftlich gestalteter Park genutzt werden. Dabei sind Abgrabung von vorhandenen Auffüllbereichen zur Herstellung von Geländemodellierungen, auch das Anlegen von ständig Wasser führenden Mulden zulässig. Vorzugsweise sollte dabei die Wiederfreilegung des verfüllten Saalearnes verfolgt werden.

Die Maßnahme dient der Verbesserung des Biotopgefüges in der Saaleaue, dem Orts- und Landschaftsbild, sowie der Erholungsvorsorge. Die Eingriffe in die Flächen werden durch die Biotopverbesserung ausgeglichen.

Ferner ist ein zum Ausgleich wegfallender Überschwemmungsfläche neu herzustellendes Mindestvolumen zur Überschwemmung bei Hochwasser festgesetzt (s. o.).

**Teilflächen der Maßnahmenart 1 liegen im Überflutungsbereich eines Hundertjährigen Hochwassers HQ 100. Geländemodellierungen im Überflutungsbereich erfordern eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 97(2) WG LSA.**

c) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit den Maßnahmen sollen stadtgestalterische (Orts- und Landschaftsbild) und ökologische Zielstellungen (Klima/Luft, Flora/Fauna) erreicht werden.

- Pflanzmaßnahme Straßenbäume

Die Maßnahme dient dem Ausgleich des Orts- u. Landschaftsbildes. Der gewählte Pflanzabstand lässt einen Kronenschluss zu.

- Örtliche Bauvorschrift zur Parkhausbegrünung

Das Parkhaus steht in einer bedeutsamen öffentlichen Grünverbindungen zwischen den Saaleufern. Die Fassadenbegrünung wurde, neben anderen Maßnahmen, zur Erhöhung des Grünanteils und damit u.a. zur Biotopvernetzung festgesetzt.

- Pflanzmaßnahme ruhender Verkehr Bauflächen

Die Vorgaben für die Baumbepflanzung dienen einer gleichmäßigen Bepflanzung der Flächen, hier 10 m und einem anzustrebenden Kronenschluss zur Beschattung.

- Pflanzdichte

Die angegebene Pflanzdichte gewährleistet einen Mindestbaumbestand des überplanten Geländes und unterstützt damit das angestrebte ökologische, landschafts- und stadtgestalterische Anliegen.

- Zuordnung von Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches

Für den im B-Plangebiet unvermeidbaren Eingriff in das Auwaldbiotop soll an anderer Stelle innerhalb des Plangeltungsbereiches 102.1c nördlich der Mansfelder Straße Auwald als gleichwertiger Ausgleich neu gepflanzt werden. Der geplante Auwald dient als Trittssteinbiotop für Pflanzen- und Tierarten.

d) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltung wertvoller auentypischen Gehölzbestände ist ein grundlegendes ökologisches Ziel dieser Planung. Festgesetzt wurden deshalb standortgerechte Einzelbäume, besondere Auwaldbiotope und Gehölzbestände, die den Schutzstatus des §30 NatSchG LSA von Flächengröße und Vegetationsspektrum erfüllen, aber auch stadtbildprägende Bestände an Verkehrsanlagen und Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Halle unterliegen.

e) Pflanzenliste (Hinweis)

Zur Unterstützung einer sachgerechten Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist dem Bebauungsplan eine Auswahlliste geeigneter Arten als Hinweis beigegeben. Ebenso wird auf standortungeeignete Arten hingewiesen.

f) Gestaltung der unbebauten Flächen

- Abfall-/Wertstoffbehälter

Zur Vermeidung eines ungeordneten, der Örtlichkeit nicht angepassten Erscheinungsbildes sind Festsetzungen für Stellplätze beweglicher Abfall- und Wertstoffbehälter und die Einfriedung privater Grundstücke getroffen worden.

- Exponate im Überschwemmungsgebiet

**Es ist geplant, einzelne Exponate öffentlichkeitswirksam in Teilen der öffentlichen und privaten Grünflächen aufzustellen, die in dem behördlich festgestellten Überschwemmungsgebiet liegen. Sie müssen daher unschädlich für den Hochwasserabfluss sein. Diese Unschädlichkeit ist in einem separaten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.**

- Einfriedungen privater Grundstücksflächen

Einzäunungen dienen der Sicherheit. In der Übergangszone vom öffentlichen zum privaten Bereich kommt es oftmals zu störenden gestalterischen Situationen. Mit der Festsetzung, Zäune überwiegend nur in Verbindung mit Gehölzpflanzungen zu errichten, die auf der Seite zum öffentlichen Raum hin vorgepflanzt werden, soll die trennende Wirkung des Zaunes vermindert und die ökologische Funktionsfähigkeit der Gehölze für Tierarten verbessert werden.

### 7.3.2 Schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

a) Boden

Die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund des Bodenzustandes und der derzeitigen Nutzungsform als nicht gravierend zu bezeichnen. Der Anteil an Alt- und Neuversiegelungen ist annähernd gleich. Ausgleichsleistungen für zu erwartende Versiegelungen sind im B-Plan-Gebiet selbst und im B-Plan 102.1 möglich.

b) Wasser

- Fließgewässer/Oberflächenwasser

Eingriffe in das Fließgewässer selbst sind nicht geplant. Eingriffsvorhaben im Bereich der Gewässerschonstreifen der Elisabeth-Saale beschränken sich auf einen ggf. funktionell notwendigen Zugang innerhalb der privaten Grünfläche. Alle Vorhaben im Gewässerschonstreifen sind zur Prüfung ihrer Zulässigkeit mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

- Grundwasser

Im Plangebiet ist die Versickerung und Grundwasserneubildung aufgrund der Bodenbelastung nur sehr eingeschränkt möglich. Sanierungsmaßnahmen im Bodenregime sollen die Gefahr weiterer Grundwasserbelastungen mit Schadstoffen zu vermindern.

### c) Klima/Luft

Durch landschaftstypische Pflanzmaßnahmen und stärkere Durchgrünung der Bauflächen ist nach dem Eingriff eine Verminderung der klimatischen Belastung zu erwarten. Verstärkte Lärm-, Staub- und Abgasemissionen sind bei dem Vorhaben unvermeidbar.

### d) Arten und Biotope

Durch Eingriffe werden überwiegend minderwertige bis mäßig wertvolle Biotopstrukturen beansprucht. Eingriffe in hochwertige Biotope wie Auwald, alte Gehölzbestände oder standortgerechte Einzelbäume werden bis auf Ausnahmen vermieden. Durch hochwertige Maßnahmen kann der Eingriff im Plangebiet und im angrenzenden B-Plan-Gebiet 102.1 ausgeglichen werden.

Im Vegetationsbestand des öffentlichen Grüns sind mittel- bis langfristige Maßnahmen zur Bereinigung des Gehölzbestandes, z.B. die Entfernung von Eschenblättrigem Ahorn, Robinie u.a. nicht standorttypischer Arten durchzuführen.

### e) Landschaftsbild/ naturbezogene Erholung

Die Festsetzung von Bauflächen auf den Altindustrieflächen sowie der Bau von Stellplätzen führen aufgrund der hohen Vorbelastung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

Kleinflächige Eingriffe in den auwaldartigen Bestand der westlichen und östlichen Uferbereiche beeinträchtigen das standorttypische Landschaftsbild. Dieses wird kompensiert durch die Entwicklung von Auwaldstrukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches am Ostufer der Elisabethsaale nördlich der Hochstraße. Die anthropogen geprägten Bereiche des LSG werden durch Begrünung des Ufers aufgewertet.

Die nach LSG-Schutzverordnung zur ungestörten Erholung bestimmten Flächen werden durch Einzäunung für das Ausstellungsgelände einer allgemeinen Nutzung für die Erholung entzogen. Zum Ausgleich wird ein ufernaher Weg für die allgemeine Erholungsnutzung neu angelegt.

## **7.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Es besteht eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm. Diese betrifft in erster Linie die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 unmittelbar an der B 80 und erreicht dort Bestands- und Prognosewerte von über 70 dB(A)<sup>3</sup>. Eine Verbesserung durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände hätte nur geringe Effizienz, ist nach den Bestimmungen der 16. BImSchV für die bestehende Verkehrsanlage derzeit nicht vorgegeben und stößt auf Bedenken wegen der negativen Beeinflussung des Ortsbildes. Der Immissionsschutz wird daher zunächst mittelbar durch den Ausschluss jeglicher für den längeren Aufenthalt von Menschen geeigneter Nutzungen als Neubauten in den hoch belasteten Bereichen gewährleistet. Ferner wird im Gebiet SO 2, dessen Nutzung Bestandsschutz genießt, für Neu- und Umbauten ein geeigneter passiver Schallschutz einschließlich zwingend vorzusehender schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden zur Gewährleistung zumutbarer Innenraumpegel entsprechend der prognostizierten Lärmpegelbereiche im gesamten Plangeltungsbereich festgesetzt. Für Bereiche innerhalb eines Lärmpegelbereiches IV (über 65 dB(A) tagsüber) werden zusätzliche Maßnahmen durch Grundrissgliederung und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen.

Zum Schutz störungsempfindlicher Umgebungsnutzungen werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel der neuen Nutzung des Gaswerksgeländes festgesetzt. Maßgeblich für die Bemessung ist das Pflegeheim auf dem Ostufer der Schiffahrtssaale als die Nutzung mit dem höchsten Schutzanspruch. Hier sind die maßgeblichen Immissionswerte von 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts bei Einhaltung

---

<sup>3</sup> hierzu ausgewertet wurde neben dem Gutachten (goritzka akustik, a.a.O.) auch der Schallimmissionsplan der Stadt Halle auf aktuellem Stand

der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Sondergebieten SO 4.1 und 4.2 nicht überschritten. Mit den Festsetzungen wird auch die Einhaltung der Orientierungswerte gegenüber Immissionen aus Gewerbebetrieb für das Wohngebiet Ratswerder und die Kleingartenanlage Pulverweiden sicher gestellt.

Das durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen in benachbarten Gebieten, hier insbesondere an der Mansfelder Straße / Herrenstraße (1) und der Wilhelm-Jost-Straße (2), beträgt bei Umsetzung des Verkehrskonzeptes für den Straßenverlauf (1) ca. 480 Kfz./ Tag im Vergleich zu einer Prognosebelastung ohne zusätzliches Verkehrsaufkommen im Jahr 2015 (DTV) von 3.700 und für den Straßenverlauf (2) ca. 250 Kfz./Tag bei einer Prognosebelastung wie vorstehend von 3.600. Die Erhöhung wirkt sich schalltechnisch jeweils unterhalb 1 dB(A) auf den gemittelten Emissionspegel  $L_{mE}$  aus. Bisher eingehaltene Grenzwerte werden voraussichtlich nicht überschritten. Damit ist keine Pegelerhöhung gegeben, die gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen würde.

## 7.4 Konfliktanalyse

### a) Boden

Durch den Eingriff kommt es zu einer Neu- und Wiederversiegelung bereits anthropogen veränderter Böden. Unbelastete Böden werden nur zu einem geringen Anteil beim Bau eines Rad-/Fußweges bzw. anderer Verkehrsbaumaßnahmen in Anspruch genommen. Es kommt auch zu einer Entsiegelung belasteter Böden. Der dadurch mögliche Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch Regen ist nicht sehr erheblich, da eine Sanierung der Altlasten z.Z. durchgeführt wird.

### b) Wasser

#### - Grundwasser

Es kommt auch zu einer Entsiegelung belasteter Böden. Der dadurch mögliche Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch Regen ist nicht sehr erheblich, da eine Sanierung der Altlasten z.Z. durchgeführt wird. Veränderungen am Grundwasserregime werden kaum auftreten, da auch im Bestand die überwiegende Menge der Niederschläge bereits in den Freiflächen versickert ist.

#### - Fließgewässer/Oberflächenwasser

Eingriffsvorhaben im Bereich der Gewässerschonstreifen der Elisabeth-Saale beschränken sich fast ausschließlich auf einen ggf. funktionell notwendigen Zugang zum Gewässer innerhalb der privaten Grünfläche und auf einen Wegezugang zur Rohrbrücke.

Gegebenenfalls ist in der privaten Grünfläche mit der Einordnung von Ausstellungsexponaten zu rechnen. Durch die Gestaltung des Stadtplatzes am Gasometer, unter Einbeziehung des Ufers der Strom-Saale, muss von einer anteiligen Uferverbauung ausgegangen werden.

Durch sich überlagernde Nutzungsansprüche und die Höhe der Geländeauffüllung ist es nicht möglich, den verfüllten Saalealtarm in seiner Gesamtheit wieder freizulegen.

### c) Klima/ Luft

Das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen führt zu Lärm-, Staub- und Abgasemissionen. Aufgrund der Lage des Standortes im Stadtgebiet und der konkreten Standortbedingungen ist dieser Konflikt unvermeidbar. Es ist jedoch festzustellen, dass die zusätzlichen Emissionen durch Verkehr (zusätzlich ca. 1.400 DTV) im Vergleich zur Vorbelastung (ca. 94.000 DTV auf der B 80) nahezu vernachlässigbar gering sind.

Die Konflikte in den standortklimatischen Verhältnissen lassen sich aufgrund der Rahmenbedingungen am Standort nicht grundsätzlich lösen. Konflikte entstehen auch durch einen hohen Grad der Versiegelung in Teilbereichen.

#### d) Arten und Biotope

Durch den Eingriff wird die im LSG gelegene, nach § 30 NatSchG LSA geschützte Ufervegetation punktuell gestört. Darüber hinaus gehen durch den Eingriff eine große Anzahl Offenlandbiotop und ruderaler Krautflora mit ihren Faunabesiedelungen verloren.

Durch die massive Zunahme des Besucherverkehr und den damit verbundenen Störeinflüssen (Lärm, Beunruhigung) kommt es zu Beeinträchtigungen von Tierarten, besonders für solche mit hohen Fluchtdistanzen.

#### e) Landschaftsbild/Erholung

Funktionsbedingt sind zukünftig im LSG Abzäunungen unvermeidbar (Kassenbetrieb, Sicherheitsaspekte). Dadurch entstehen optische Barrieren, die das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Der ehemals eher ruhige Standort um den angrenzenden Landschaftspark Pulverweiden wird durch die temporär ansteigenden Besucherzahlen im Plangebiet einem höheren Nutzungsdruck ausgesetzt sein.

#### f) Mensch

Eine betriebsbedingte Lärmemission der zukünftigen Freizeit- und Erholungseinrichtungen gegenüber empfindlichen, benachbarten Flächennutzungen (Wohnen) wird bei Umsetzung der Festsetzungen unterhalb der einschlägigen Orientierungswertgrenzen liegen. Durch das mit den neuen Nutzungen zusätzlich anfallende Verkehrsaufkommen entstehen in vorhandenen Straßenzügen außerhalb des Plangeltungsbereiches keine erheblichen Steigerungen der vorhandenen und prognostizierten Schallvorbelastung durch Verkehr. Die Pegelerhöhungen i. S. d. 16. BImSchV betragen unter 1 dB(A) und führen voraussichtlich nicht zu Überschreitungen bisher eingehaltener Grenzwerte.

#### g) Sach- und Kulturgüter

Die denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten, saniert und neuen Funktionen zugeführt werden. Konflikte können im Nebeneinander von denkmalgeschützter Altbausubstanz und möglicherweise großdimensionierten Neubauten entstehen.

### **7.5 Alternativenprüfung**

Da es sich um keinen eine Planfeststellung ersetzenden B-Plan handelt, wo in einem Fachgesetz eine Alternativenprüfung vorgeschrieben ist, besteht keine Verpflichtung zu einem vertiefenden Standortvergleich.

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind im ganzen Stadtgebiet unterschiedliche Standorte bezüglich ihrer Eignung für Freizeiteinrichtungen und auf mögliche Konflikte hin untersucht worden. Da auf dem Standort aus stadtplanerischen und immissionsrechtlichen Gründen keine industrielle Weiternutzung in Betracht kommt, ist eine anderweitige Nachnutzung erforderlich, wenn die denkmalgeschützte Bausubstanz nach Möglichkeit erhalten werden soll.

Gerade aufgrund der altstadtnahen Lage auf einer Saaleinsel ist die Fläche prädestiniert für eine Nachnutzung für Freizeit und Erholung. Eine gute verkehrliche Anbindung für den ÖPNV ist gegeben, für Autos ist eine Erschließung direkt über die B 80 möglich. Daher ist im Flächennutzungsplan die Altindustriefläche auf dem Holzplatz als Sondergebiet, Zweckbestimmung, Erholungs-, Freizeit- und Sporteinrichtungen, der Uferbereich als Grünfläche dargestellt. Damit ist der Standort prinzipiell für ein freizeitorientiertes Ausstellungsgelände geeignet, da wesentliche Eingriffe nur innerhalb der befestigten Flächen zu erwarten sind. Mit dem Vorhaben wird die Entwicklung bereits bebauter Flächen im Innenbereich gestärkt und so der bauliche Außenbereich nicht belastet. Andere Standortalternativen kämen nur dann in Betracht, wenn sich im Plangebiet wider Erwarten das beabsichtigte Projekt nicht realisieren lässt.

Eine weitere Alternative bestünde im brach liegen lassen der Flächen des Gaswerks. Diese Alternative hätte wegen der dann ausbleibenden bzw. verzögerten Altlastensanierung und Sanierung der Baudenkmale insbesondere negative Auswirkungen auf die Schutzgüter

Boden, Grundwasser und Kulturgüter.

## 7.6 Umweltprüfung

UVP-pflichtige Vorhaben sind nach § 3 Absatz 1 UVPG in der Anlage 1 zum Gesetz aufgeführt. Bauplanungsrechtliche Vorhaben (Nr. 18.1-18.9) sind je nach Art und Größe des Vorhabens generell UVP-pflichtig (Überschreitung des oberen Schwellenwertes im bisherigen baulichen Außenbereich) bzw. bedürfen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles (Überschreitung des unteren Schwellenwertes bzw. Prüfwertes). Beim Flächenverbrauch sind nicht die Plangebietsgrößen maßgeblich, sondern die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO, d.h. integrierte Verkehrs- und Grünflächen werden abgezogen.

Die für das Vorhaben maßgeblichen Sondergebietsflächen liegen auf bereits vorher baulich genutzten Flächen, nur die als private Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage, vorgesehenen Ausstellungsflächen sind zum Teil dem bisherigen Außenbereich zuzurechnen. Damit ist die allgemeine Vorprüfung für Vorhaben nach Nr. 18.8 durchzuführen, soweit mindestens einmal der jeweilige Prüfwert der bauplanungsrechtlichen Vorhaben nach Nr. 18.1.- 18.7 erreicht oder überschritten wird.

Die Sondergebietsfläche, Zweckbestimmung Einzelhandel, Dienstleistungen, schreibt nur den Bestand fest und ist damit zur Feststellung der UVP-Pflicht nicht relevant. Die Sondergebietsfläche, Zweckbestimmung Ausstellungsgelände, (ca. 4,7 ha) wird nach Nr. 18.7 als Städtebauprojekt, die Sondergebietsflächen, Zweckbestimmung Parkplatz, Parkhaus, (1,6 ha) nach Nr. 18.4 als Parkplatz eingestuft. Das Städtebauprojekt überschreitet den unteren Schwellenwert von 2 ha Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO, ebenso überschreiten die Parkplätze den unteren Schwellenwert von 0,5 ha.

Somit war für den gesamten B-Plan 102 die allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich.

Die Vorprüfung – Screening – muss als Abschätzung, auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten im Sinne eines allgemeinen Kenntnisstandes, und nach den allgemein anerkannten Prüfkriterien, die Frage beantworten, ob durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dazu ist eine frühzeitige Beteiligung der wichtigsten Umweltbehörden durchzuführen. Die Vorprüfung kann vorstrukturiert als Checkliste in Form einer tabellarischen Matrix erfolgen. Das Ergebnis wird dokumentiert und durch die Aufnahme in den Umweltbericht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dabei ergibt sich das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP-Pflicht – bereits dann, wenn für eines der in der Matrix benannten Kriterien erhebliche und nachteilige planbedingte Auswirkungen nach der o.g. Abschätzung nicht ausgeschlossen werden können.

Gleichzeitig gibt das Ergebnis der Vorprüfung wesentliche Hinweise zur Festlegung des notwendigen Untersuchungsrahmens – Scoping – , insbesondere welche Inhalte in Einzelgutachten wie Grünordnungsplan oder Schallgutachten vertieft werden.

<b>Umweltbereich/ Schutzgut</b>	<b>Sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten ? ja / nein</b>	<b>Kurze Begründung zu Spalte 2</b>
1. Boden	<b>nein</b>	Es sind nur geringwertige, anthropogen bereits stark



Umweltbereich/ Schutzgut	Sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten ? ja / nein	Kurze Begründung zu Spalte 2
		veränderte bzw. aufgeschüttete Böden innerhalb der vorgesehenen Baugebiete vorhanden und durch Versiegelung zusätzlich betroffen. Die zum Ausstellungsgelände dazugehörigen privaten Grünflächen sind ebenso überwiegend stark anthropogen überprägt und werden nur punktuell befestigt. Die Altlastensanierung der Altindustriefläche läuft derzeit, durch das Bauvorhaben sind keine Gefährdungen zu erwarten, detaillierte Abgrenzung der Altlastenflächen innerhalb der Verdachtsfläche nicht bekannt.
<b>2. Wasser</b>	<b>nein</b>	
<b>2.1 Gewässer</b>	<b>nein</b>	Nicht vorhanden im Planbereich; angrenzende Fließgewässer werden nicht beeinträchtigt. Erschwerung des Potenzials, den ursprüngliche Verlauf der Elisabeth-Saale durch das Plangebiet, zumindest in Teilen, durch Offenlage wiederherzustellen. Eine erhebliche Einschränkung des Überschwemmungsgebiet durch Exponate in den hochwassergefährdeten Parkflächen ist nicht zu erwarten. Die vorhandenen überbauten Flächen sind bereits in der Vergangenheit durch Aufschüttung vor Hochwasser geschützt worden.
<b>2.2 Grundwasser</b>	<b>nein</b>	Es sind keine das Grundwasser potenziell gefährdenden Nutzungen vorgesehen.
<b>3. Luft</b>	<b>ja</b>	
<b>3.1 Lufthygiene</b>	<b>nein</b>	Es sind keine erheblich die Luft verunreinigenden Nutzungen vorgesehen. Hauptsächlich projektbedingte Luftverunreinigungen entstehen durch Verkehr und fallen aufgrund der Vorbelastung (B 80) nicht ins Gewicht.
<b>3.2 Schall</b>	<b>ja</b>	Die Vorbelastung durch die B 80 übertrifft sämtliche geplante Nutzungen und deren zu erwartende Lärmemissionen; dennoch sind zusätzliche Belastungen durch Verkehrslärm nicht auszuschließen, da empfindliche Nutzungen (Wohnen Ratswerder, Altenheim, Kleingärten) unmittelbar angrenzen. Gleiches gilt für Freizeitlärm, insbesondere durch Kinderspiel und Veranstaltungen.
<b>4. Klima</b>	<b>nein</b>	Es erfolgen keine klimatisch erheblichen Veränderungen durch Versiegelung u. Bebauung.
<b>5. Arten und Biotope</b>	<b>ja</b>	
<b>5.1 Fauna</b>	<b>nein</b>	Nach den vorliegenden Unterlagen kommen gefährdete Arten nur in den ufernahen

<b>Umweltbereich/ Schutzgut</b>	<b>Sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten ? ja / nein</b>	<b>Kurze Begründung zu Spalte 2</b>
		Randbereichen vor, die weitgehend von baulichen Maßnahmen ausgenommen sind. Punktuelle Störungen durch kleinere Eingriffe (Exponate) im Bereich der auwaldartigen Strukturen (§ 30-Biotop) sind voraussichtlich ausgleichbar, detaillierte faunistische Untersuchungen liegen nicht vor.
<b>5.2 Flora</b>	<b>ja</b>	Die geschützten Teile des Landschaftsraumes sind durch die Sondergebietsflächen nicht betroffen. Das LSG Saale (Teilfläche westl. der Straße Pulverweiden) wird durch Begrünung aufgewertet, allerdings durch einen Zaun vom Saaleufer abgetrennt. Kleinflächige Eingriffe erfolgen in einem auwaldartigen Bestand (§ 30-Biotop) im Westen und Ufergehölze an der Stromsaale. Die entstehenden Eingriffe sind voraussichtlich ausgleichbar.
<b>6. Landschaftsbild/ Erholung</b>	<b>ja</b>	Verbesserung durch Begrünung der anthropogen geprägten Bereiche des LSG und Wegeerschließung des Ufers. Allerdings werden die nach Schutzverordnung zur ungestörten Erholung bestimmten Flächen durch Zaun einer allgemeinen Nutzung für Erholung entzogen.
<b>7. Mensch</b>	<b>nein</b>	
<b>7.1 Gesundheit</b>	<b>nein</b>	Es sind keine gefährdenden Nutzungen geplant. Aufenthaltsbereiche werden in ausreichendem Abstand von der B 80 geplant, gesundheitsschädliche Verlärmung ist hier nicht gegeben (Pegel < 65 dB(A)).
<b>7.2 Landwirtschaft</b>	<b>nein</b>	nicht vorhanden
<b>8. Kulturgüter und Denkmalschutz</b>	<b>nein</b>	Denkmale im Planbereich werden planerisch berücksichtigt und erhalten.
<b>9. Wechselwirkungen</b>	<b>nein</b>	keine erheblichen nachteiligen Wirkungen bekannt
<b>10. Nicht erhebbare Angaben</b>	<b>nein</b>	
<b>11. Zusammenfassung</b>	<b>ja</b>	Nach Sichtung der verfügbaren Unterlagen und überschlägiger Prognose wurde eine UVP durchgeführt, um potenzielle Umweltauswirkungen der Planung näher zu untersuchen.

Als Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass nach überschlägiger Ermittlung durch den Bebauungsplan erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen für einzelne Schutzgüter nicht auszuschließen waren. Insbesondere mögliche Beeinträchtigungen durch Schall (Verkehr, Freizeitlärm) und die Inanspruchnahme einer Teilfläche des LSG (Ausstellungsgelände) sowie Eingriffe in nach § 30 NatSchG LSA geschützte Biotope

wurden als in der UVP näher zu untersuchen festgestellt.

Daher wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan 102.3 eine UVP mit der vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die UVP führt zu einer gebündelten Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Umweltbelange, d.h. die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der weiteren Planbearbeitung und der Abwägung zu berücksichtigen.

## 7.7 Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sind Umweltauswirkungen in Teilbereichen bestehender Schutzgebiete (LSG Saaletal und nach § 30 NatSchG LSA geschützter Biotope) zu erwarten.

Die Vorbelastungen des Gebietes werden bezüglich der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild und Kulturgüter bei Umsetzung des Bebauungsplanes durch Sanierung der Altlasten sowie der Erhaltung und Nutzung der Baudenkmale verringert. Die Vorbelastung durch Verkehrslärm und verkehrlich erzeugte Luftschadstoffe wird nicht signifikant erhöht. Ihre Auswirkungen auf die Nutzer des Gebietes sind bei Umsetzung der Festsetzungen zum Schallschutz nicht erheblich.

Bei der Gesamtbetrachtung des geplanten Eingriffes in den beschriebenen Naturraum wird eingeschätzt, dass das Vorhaben überwiegend positive Veränderungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft initiiert. Nicht vermeidbare Eingriffe und Belastungen, die sich aus planerischen Standortansprüchen ergeben, können aufgrund der Standortstruktur im Gebiet durch vielschichtige Maßnahmen ausgeglichen werden, so dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ausgewogen abgeschlossen werden kann.

## 8. Stadttechnische Erschließung

Gegenwärtig sind im Plangebiet lediglich die Sondergebiete SO 2 an der Mansfelder Straße, SO 3 an der Straße „Holzplatz“ sowie das ehemalige Klubhaus des Gaswerkes vollständig erschlossen.

Dabei ist zu beachten, dass die beiden Karstadt- Häuser (SO 2 und SO 3) durch einen Versorgungstunnel medienseitig miteinander verbunden sind. Bei einem Abriss des Karstadt- Technikgebäudes sind eventuell Teile der stadttechnischen Medien in diesen Gebieten neu zu ordnen.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 4.1 bzw. SO 4.2 muss die notwendige Mindesterschließung mit Schmutzwasserableitung, Trinkwasser-, Elektroenergie- und Telekommunikationsleitungen im öffentlichen Straßenland von den im Gebiet vorhandenen Anschlüssen aus hergestellt werden.

## 9. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Flächengröße in qm	Anteil an Gesamtfläche in %
Sondergebiet (SO 1)	5.745	3,0
Sondergebiet (SO 2)	15.298	8,1
Sondergebiet (SO 3)	10.464	5,6
Sondergebiete (SO 4.1 und 4.2)	43.303	22,9
Private Grünflächen	23.992	12,7
Öffentliche Verkehrsflächen	55.755	29,5
Öffentliche Grünflächen	34.389	18,2
<b>Summe</b>	<b>188.946</b>	<b>100,0</b>

## 10. Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die festgesetzten Baugebiete orientieren sich weitgehend an den bestehenden Eigentumsverhältnissen.

Die als Sondergebiete und Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücke und Grundstücksteile befinden sich überwiegend im Eigentum bzw. Verfügung der Stadt. Es kann von daher davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen, insbesondere die Parzellierung der neuen Sondergebietsgrundstücke, auf freiwilliger vertraglicher Basis erfolgen werden.

### 10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Für Erschließungsmaßnahmen im Sinne des § 124 BauGB und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB entfallen auf den Plangeltungsbereich anteilig folgende geschätzte Investitionskosten einschl. 16 % MWSt.:

Kostenart / Bauteil	Summe €
Straßenausbau und Wegebau (ohne evtl. erf. Grunderwerb), ohne Anschluss B 80	1.210.000
Anschluss B 80, einschl. verkehrsregelnde Maßnahmen in Knotenpunkten außerhalb des Plangeltungsbereiches	3.453.000
Öffentliche Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen	526.000
<b>SUMME</b>	<b>5.189.000</b>

In der Kostenschätzung sind Brückenbauarbeiten an der Genzmer Brücke und der Rohrbrücke, die nicht planbedingt sind, nicht enthalten.

### 10.3 Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

Erschließungsverträge und Verträge zu Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Halle nach Vorliegen der Betreiberverträge für die Projekte im Plangeltungsbereich schließen, soweit diese erforderlich sind.

Der Einsatz von Haushaltsmitteln für die Erschließung ist nach gegenwärtigem Stand nicht vorgesehen.

## 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung hat auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt wegen der Nutzungspotenziale, die der Bebauungsplan eröffnet positive Auswirkungen.

Die vorgesehene Bebauung wirkt sich auf das Ortsbild nicht negativ aus. Ortsbildprägende Baumbestände werden erhalten und die Bebauung fügt sich maßstäblich in die Umgebung ein. Baudenkmale werden für eine Sanierung vorbereitet.

Auf den Verkehr wirkt sich die Planung wegen ihrer geringen Größe nicht erheblich aus. Die Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der B 80 von ca. 95.000 Kfz. / 24 h um ca. 700 Kfz. / 24 h ist unbedeutend. Die Steigerung des Verkehrsaufkommens durch den abfließenden Verkehr über Mansfelder Straße / Herrenstraße bzw. Holzplatz ist ebenfalls unerheblich. Belastungen durch die Schaffung von Abfahrten an der B 80 beschränken sich auf die Bauzeit.

Auf den städtischen Haushalt ergeben sich keine unmittelbar durch den Bebauungsplan bedingten Auswirkungen.

