



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **IV/2005/05361**  
Datum: 07.11.2005  
Bezug-Nummer.  
Kostenstelle/Unterabschnitt:  
Verfasser: GB Planen, Bauen und  
Straßenverkehr

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Beigeordnetenkonferenz	10.01.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	31.01.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2006	öffentlich Entscheidung

**Betreff:** **Bebauungsplan Nr. 136 Saline, südwestlicher Teilbereich**  
- **Aufstellungsbeschluss**  
- **Offenlagebeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den **Bebauungsplan Nr. 136 Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches aufzustellen.**
2. Der Stadtrat beschließt, den **Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 136 Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich und die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich auszulegen.**

Finanzielle Auswirkung: keine

## **Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 136 “ Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich ”**

#### **Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Das ca. 0,8 ha große Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Halle zwischen der Saale und Elisabethsaale - nördlich der Mansfelder Straße, südlich der Salineschwimmhalle, angrenzend an das vorhandene Klinikgrundstück.

Die Saline-Reha-Klinik hat vor, ihr bisheriges Angebot in einem Erweiterungsneubau zur Mansfelder Straße hin, zu ergänzen. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebaulich angemessene Grundlage für diese Erweiterung geschaffen werden.

Um qualitätsvolle Entwürfe für dieses anspruchsvolle Vorhaben zu erlangen, hat die Stadt Halle in Abstimmung mit dem Klinikbetreiber und Investor ein Gutachterverfahren durchgeführt. Der dabei erstplatzierte Entwurf ergibt wesentliche Grundlagen für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, wobei in der Abwägung insbesondere mit den Umweltbelangen die Notwendigkeit von Modifikationen des ursprünglichen Wettbewerbsergebnisses deutlich geworden ist.

Im nördlich Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Privatgrundstück der Reha – Klinik. Das sind die Grundstücksflächen, die unmittelbar von der Mansfelder Straße aus erschlossen werden und als Bauland nach § 34 BauGB einzustufen sind. Die restlichen Flächen sind öffentliche Grünflächen. Diese haben gegenwärtig nicht den Charakter von Bauland, auch wenn sie nicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind.

Die Reha - Klinik ist ein denkmalgeschützter, sanierter Altbau und wird durch einen Mitte der 1990er Jahre errichteten Neubau ergänzt. Das Gebäude ist dreigeschossig und steht frei.

Das Konzept sieht zunächst an der Mansfelder Straße einen Anbau an das vorhandene Wohnhaus Mansfelder Straße 48a vor, der nach Osten zum Salinemuseum hin den Straßenraum drei - viergeschossig schließt. Nach Norden abgewinkelt quert ein Baukörper als Brückenbauwerk den früheren Kotgraben und stellt die Verbindung zum bestehenden Klinikensemble her.

Der bestehende Grünraum soll räumlich gefasst werden und bildet einen halböffentlichen begrünten Vorraum für das neue, größere Klinikensemble.

Für die Erweiterung wird eine moderne Architektursprache angestrebt, die im Zusammenspiel mit der gründerzeitlichen Substanz neue Akzente setzt.

Die Stellplätze sollen im Norden, als eine zweigeschossige Parkpalette untergebracht werden.

Planungsinhalte, die einer Kinderfreundlichkeit der Planung entgegen stehen würden, bestehen nicht.

**BESCHLUSS ZUR AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 136 "SALINE; SÜDWESTLICHER TEILBEREICH"**

**INHALTSVERZEICHNIS**

Sachdarstellung und Begründung

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

## **Sachdarstellung und Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 0,8 ha große Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Halle zwischen der Saale und Elisabethsaale (siehe Anlage). *( für 61- Anlage befindet sich noch in Bearbeitung)*

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Wegefläche südlich der Salineschwimmhalle,
- im Osten durch die Grenzen des vorhandenen Klinikgrundstücks (Flurst. Nr. 48/2) und weiter nach Süden durch die bestehende Wegefläche auf den Flurstücken Nr. 48/3, 46/9, 1743 und 1745 bis zur Mansfelder Straße,
- im Süden durch die Mansfelder Straße
- im Westen von der Mansfelder Straße aus entlang der vorhandenen Grenz wand der Hausnummer 48a, dann weiter an der westlichen Grenze des Flurstücks 1341/4, dann weiter in nordwestliche Richtung entlang des Kotgrabens an der südlichen bzw. südwestlichen Grenze des Flurstücks 1743 bis zum Flurstück 46/14. In Verlängerung von dessen westlicher Grenze verspringt die Geltungsbereichsgrenze nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 48/3 und verläuft entlang dieser nach Nordwesten wieder bis zu einer gedachten Linie in gerader Verlängerung der Wegefläche südlich der Salineschwimmhalle.

### **2. Notwendigkeit der Aufstellung**

Die Saline-Reha-Klinik möchte ihr bisheriges Angebot in einem Erweiterungsneubau zur Mansfelder Straße hin ergänzen. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebaulich angemessene Grundlage für diese Erweiterung geschaffen werden.

Um qualitätsvolle Entwürfe für dieses anspruchsvolle Vorhaben zu erlangen hat die Stadt Halle in Abstimmung mit dem Klinikbetreiber und Investor ein Gutachterverfahren durchgeführt. Der dabei erstplatzierte Entwurf ergibt wesentliche Grundlagen für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans, wobei in der Abwägung insbesondere mit den Umweltbelangen die Notwendigkeit von Modifikationen des ursprünglichen Wettbewerbsergebnisses deutlich geworden ist.

### **3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher Grünflächen dar. Diese Darstellung erstreckt sich auch auf den überwiegenden Teil des vorhandenen Klinikgrundstücks. Der nördliche, an die Schwimmhalle angrenzende Teil des Klinikgrundstücks ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Planung ist und die Abweichungen zwischen dem Bebauungsplan und seinen Darstellungen insgesamt geringen Umfang haben, wird eine Änderung des FNP wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht erforderlich eingeschätzt. Der Bebauungsplan wird - im Sinne einer Wahrung der Grundzüge der städtebaulichen Planung, wie sie im FNP festgelegt sind - aus dem FNP entwickelt.

### 3.2

Planfest

#### stellung Straßenbahn Hauptbahnhof- Halle-Neustadt

Die festgestellte Planung sieht den Ausbau behindertengerechter Haltestellen in der Mansfelder Straße vor. Dies bedingt eine Verbreiterung des Straßenraums nach Norden und ist bei der Planung zu berücksichtigen.

### 3.3

Schutzg

#### ebiete und Planungen gemäß dem Landschaftsgesetz des Landes

Sachsen

#### -Anhalt

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt. Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Weiterentwicklung der vorhandenen öffentlichen Grünräume vor. Der Landschaftsrahmenplan hat jedoch für die Bauleitplanung keine unmittelbare Bindungswirkung. Nähere Ausführungen enthält der Umweltbericht.

### 3.2 Planungsrechtliche Situation

Im nördlich Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Privatgrundstück der Reha –Klinik, die derzeit nach § 34 BauGB als Bauland einzustufen ist. Ebenso sind die Grundstücksflächen, die unmittelbar von der Mansfelder Straße aus erschlossen werden, als Bauland nach § 34 BauGB einzustufen. Die restlichen Flächen sind öffentliche Grünflächen. Diese haben gegenwärtig nicht den Charakter von Bauland, auch wenn sie nicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind.

Westlich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 136 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102.1 an, der hier Mischgebiete festsetzt. Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102.3 an, der hier Verkehrsflächen im Verlauf der Mansfelder Straße, sowie südlich davon ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzt.

## 4. Art der bisherigen Nutzung

Die Reha - Klinik ist ein denkmalgeschützter, sanierter Altbau und wird durch einen Mitte der 1990er Jahre errichteten Neubau ergänzt. Das Gebäude ist dreigeschossig und steht frei.

An der Mansfelder Straße grenzt westlich an das Plangebiet das ebenfalls denkmalgeschützte gründerzeitliche Wohnhaus Mansfelder Straße 48a an. Ein viergeschossiges Wohnhaus des Typus „Stadtvilla“ wurde nördlich des Hauses Mansfelder Straße 48a in den 1990er Jahren errichtet.

## **5. Städtebau/Erschließung/Umweltbelange**

Landschaftsräumlich liegt das Gebiet im Bereich der Saaleaue.

Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Der früher als Gewässer vorhandene Kotgraben ist im Bereich des Flurstücks 1743 verrohrt, ist jedoch als Gewässer im Sinne des Wasserrechtes einzustufen.

Ausgeprägte und zu erhaltene Gehölze befinden sich auf dem Privatgrundstück. Die öffentlichen Flächen haben intensiv gepflegte Rasenflächen, Gehölzbestand und einen geringen Versiegelungsgrad.

Das Planungsgebiet wird von der Mansfelder Straße und über die öffentliche Zufahrt zum Salineschwimmbad erschlossen.

Die Breite der Zufahrt beträgt ca. 3.5 m. Stellplätze für Besucher und Angestellte befinden sich südlich der Klinik. Nördlich der Klinik sind weitere Besucherstellplätze angeordnet. In der Mansfelder Straße befindet sich beidseitig ein Radweg.

Die Haltestellen des ÖPNV liegen in sehr guter Erreichbarkeit. In der Mansfelder Straße befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 2, 5, 6, 9, 10 und 11 in Richtung Halle-Neustadt, Heide bzw. in Richtung Bad Dürrenberg, Beesen, Büschdorf, Südstadt, Trotha. Eine abwassertechnische Erschließung zur Mansfelder Straße hin ist nicht vorhanden. Das Schmutzwasser der bestehenden Klinik wird über eine eigene Kleinkläranlage vorgereinigt und in den Kotgraben abgeleitet. Über einen Kanal wird auch das Regenwasser in den Kotgraben abgeleitet.

Die Hauptversorgungsleitungen der technischen Infrastruktur wie Trinkwasserleitung, Leitung zur Stromversorgung und Telekommunikationsleitung liegen in der Mansfelder Straße. Es bestehen ausreichende Anschlusskapazitäten für die geplante Klinikerweiterung.

## **6. Planungsziele**

Das Konzept sieht zunächst an der Mansfelder Straße einen Anbau an das vorhandene Wohnhaus Mansfelder 48a vor, der nach Osten zum Salinemuseum hin den Straßenraum drei -viergeschossig schließt. Nach Norden abgewinkelt quert ein Baukörper als Brückenbauwerk den früheren Kotgraben und stellt die Verbindung zum bestehenden Klinikensemble her.

Der bestehende Grünraum soll räumlich gefasst werden und bildet einen halböffentlichen begrünten Vorraum für das neue, größere Klinikensemble.

Für die Erweiterung wird eine moderne Architektursprache angestrebt, die im Zusammenspiel mit der gründerzeitlichen Substanz neue Akzente setzt.

Die Stellplätze sollen im Norden, als eine zweigeschossige Parkpalette untergebracht werden.

**BESCHLUSS ZUR OFFENLAGE DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 136 "SALINE; SÜDWESTLICHER TEILBEREICH"**

**INHALTSVERZEICHNIS**

Präambel

Textliche Festsetzungen

Planzeichnung Bebauungsplan

Begründung mit Umweltbericht

**Satzung der Stadt Halle (Saale)  
zum Bebauungsplan Nr. 136,  
Saline, Südwestlicher Teilbereich**

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 136 für den Bereich der Saline, Südwestlicher Teilbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

**Baugesetzbuch**

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359)

**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) vom 24.06.2004(BGBl. I, S. 1359)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

( UVPG ) vom 5.09.2001 ( BGBl.I, S.2350 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359)

**Planzeichenverordnung 1990**

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

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

(BauO LSA) vom 9.02. 2001 (GVBl. LSA S.50/2001), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2003 (GVBl. LSA S. 158, 161)

**Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt**

(NatSchG LSA) vom 11.02. 1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08. 2002 (GVBl. LSA S. 372)

**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)

**Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt**

WG LSA vom 21.04.1998, zuletzt geändert mit Gesetz vom 15.04.2005  
GVBl. LSA S. 208

***Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.***

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet Klinik

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Zulässig sind Einrichtungen für medizinische und therapeutische Zwecke.

#### 1.2 Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Erker, Vorbauten in Eingangsbereichen und Treppenaufgänge dürfen die Baulinien um höchstens 1,50 m überschreiten. Ebenso sind Rücksprünge von Gebäudeteilen um bis zum 1,50 m von der Baulinie zulässig, wenn sie insgesamt für das Gebäude von untergeordneter Wirkung sind.

#### 1.3 Garagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagengebäude sind nur in Form von Parkpaletten innerhalb der dafür festgesetzten Fläche, sowie unterhalb der Geländeoberfläche als Tiefgaragen, zulässig. Parkpaletten im Sinne dieser Festsetzung sind Parkdecks, die überwiegend keine geschlossenen Seitenwände aufweisen und nicht überdacht sind.

#### 1.4 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 BauO LSA sind, werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### 1.5 Passiver Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### 1.5.1 Allgemeine Anforderungen

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:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel von - bis dB(A):	Erforderlich <u>R'<sub>w, res</sub></u> des Außenbauteils in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Sonstige Aufenthaltsräume
IV	66- 70	40	35
V	71- 75	45	40

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

##### 1.5.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

*Aufenthaltsräume, deren zur Belüftung notwendige Außenöffnungen ausschließlich in den entsprechend gekennzeichneten Wandabschnitten an der Mansfelder Straße liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das notwendige resultierende Schalldämmmaß darf durch diese Lüftungseinrichtungen nicht negativ beeinflusst werden.*

## **1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.6.1 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)

#### **1.6.1.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Die durch Einzel- oder Flächenfestsetzung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen zu ersetzen. Sie sind bei Abgang durch in Mitteleuropa einheimischen Laubbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal versetzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu ersetzen, zeichnerisch einzeln festgesetzte Bäume können ausnahmsweise bis zu 3 m verschoben werden. Vegetationsflächen innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen sind überwiegend zu erhalten, gestalterische Veränderungen sind zulässig.

Muss in begründeten Ausnahmefällen der Kronentraufbereich unterschritten werden, ist eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,0 m von der Stammfußaußenfläche nur im Rohrtriebsverfahren oder in Handschachtung zulässig. Hierbei sind Wurzeln ab einem Durchmesser von  $\rightarrow$  3 cm grundsätzlich zu erhalten. Leitungsverlegungen im Abstand unter 1,00 m von der Stammfußaußenfläche sind nicht zulässig.

Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereichs von Bäumen vorzusehen.

#### **1.6.1.2 Begrünung der Fassaden des Parkdecks**

Fensterlose Wände und Fassaden des Parkdecks ab einer Größe von 25 qm sind nach je 3,0 m Fassadenlänge mit mindestens 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

#### **1.6.1.3 Freiflächengestaltungsplan**

Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein genehmigungspflichtiger Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzenliste zu erarbeiten und mit dem Bauantrag einzureichen, dabei ist die in öffentlicher Hand verbleibende Grünfläche gestalterisch einzubeziehen.

### **1.6.2 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **1.6.2.1 Private Grünflächen**

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Fuß- und Wege sind in wassergebundener Decke bzw. mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Nicht mehr benötigte Wege sind zu entsiegeln und begrünen.

#### **1.6.2.2 Öffentliche Grünfläche (Teilfläche Kotgraben)**

Innerhalb der Grünfläche kann der Kotgraben wieder als Gewässer offengelegt werden, dabei ist vorhandener grabenparalleler Baumbestand möglichst zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen.

### 1.6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Flurstücken der Gemarkung Wörmlitz, Flur 6, 373, 374 und 375 auf der Silberhöhe (östlich der Karlsruher Allee) sind 1.100 m<sup>2</sup> Parkflächen zu entsiegeln und mit Mutterboden aufzufüllen, auf 750 m<sup>2</sup> davon ist ein standortgerechter naturnaher Wald aus in Mitteleuropa einheimischen Laubbäumen zu entwickeln. Diese Maßnahmen sind den Sonderbauflächen im B-Plangebiet, auf denen Eingriffe zulässig werden, zum Ausgleich zugeordnet.

## 2. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

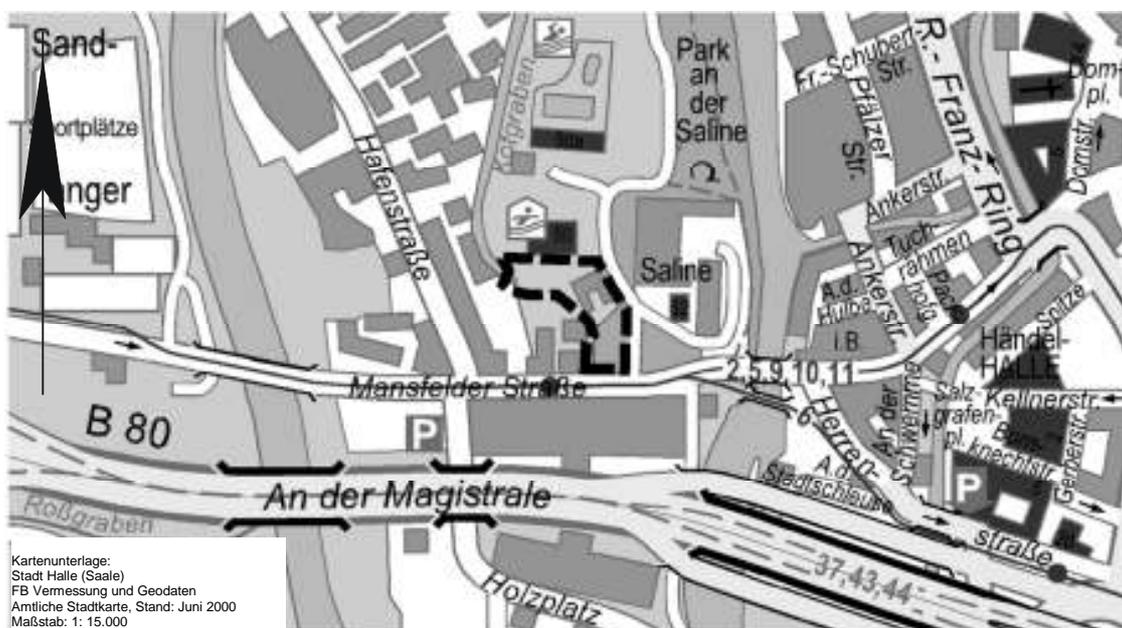
### 2.1 Archäologische Bodenfunde

Alle ausführenden Firmen sind gem. § 17 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen.

Bei unvermutetem Auffinden von archäologischen Kulturdenkmalen sind die §§ 9 (3) und 14 (2) des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen.

# Bebauungsplan Nr. 136

## Stadt Halle (Saale)



### Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich

## Begründung

**Planungsbüro:**  
H + B Stadtplanung  
Philipp-Müller-Straße 10  
06110 Halle (Saale)

***Datum: 10.02.2009 15:16:00***

# A - Städtebaulicher Teil

<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>14</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONST. PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .</b>	<b>14</b>
3.1	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN .....	14
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	14
3.1.2	Planfeststellung Straßenbahn Hauptbahnhof- Halle-Neustadt... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3.2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>16</b>
4.1.	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	16
4.2.	BAULICHER BESTAND .....	16
4.3.	NATUR UND LANDSCHAFT .....	16
4.4.	VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	16
4.5.	VER- UND ENTSORGUNG.....	16
<b>5.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>16</b>
5.1.	STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT .....	16
5.2.	GRÜNORDNERISCHES ZIELKONZEPT .....	17
5.3.	VERKEHRSKONZEPT .....	17
<b>6.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>17</b>
6.1	ART, MAß UND UMFANG DER NUTZUNGEN .....	17
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	17
6.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.1.3	Garagen und Nebenanlagen .....	18
6.2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	18
6.3	VERKEHRSFLÄCHEN .....	19
6.4	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE .....	19
6.5	FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ.....	19
6.6	FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND...	20
<b>7.</b>	<b>STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>20</b>
9.1	BODENORDNUNG.....	20
9.2	KOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENTRAGUNG .....	20
9.3	ERSCHLIEßUNGSVERTRÄGE UND ANDERE STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE .....	20
<b>10.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>

Gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht (Teil B)

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Saline-Reha-Klinik möchte ihr bisheriges Angebot in einem Erweiterungsneubau zur Mansfelder Straße hin ergänzen. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebaulich angemessene Grundlage für diese Erweiterung geschaffen werden.

Um qualitätvolle Entwürfe für dieses anspruchsvolle Vorhaben zu erlangen hat die Stadt Halle in Abstimmung mit dem Klinikbetreiber und Investor ein Gutachterverfahren durchgeführt. Der dabei erstplatzierte Entwurf ergibt wesentliche Grundlagen für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans, wobei in der Abwägung insbesondere mit den Umweltbelangen die Notwendigkeit von Modifikationen des ursprünglichen Wettbewerbsergebnisses deutlich geworden ist.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,8 ha große Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Halle zwischen der Saale und Elisabethsaale.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 12.

Der räumliche Geltungsbereich wird von Norden aus im Uhrzeigersinn beschrieben wie folgt begrenzt:

- I. im Norden durch die Wegefläche südlich der Salineschwimmhalle,
- II. im Osten durch die Grenzen des vorhandenen Klinikgrundstücks (Flurst. Nr. 48/2) und weiter nach Süden durch die bestehende Wegefläche auf den Flurstücken Nr. 48/3, 46/9, 1743 und 1745 bis zur Mansfelder Straße,
- III. im Süden durch die Mansfelder Straße
- IV. im Westen von der Mansfelder Straße aus entlang der vorhandenen Grenzwand der Hausnummer 48a, dann weiter an der westlichen Grenze des Flurstücks 1341/4, dann weiter in nordwestliche Richtung entlang des Kotgrabens an der südlichen bzw. südwestlichen Grenze des Flurstücks 1743 bis zum Flurstück 46/14. In Verlängerung von dessen westlicher Grenze verspringt die Geltungsbereichsgrenze nach Norden bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 48/3 und verläuft entlang dieser nach Nordwesten wieder bis zu einer gedachten Linie in gerader Verlängerung der Wegefläche südlich der Salineschwimmhalle.

## 3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

### 3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 3.1.1

#### Fläche

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher Grünflächen dar. Diese Darstellung erstreckt sich auch auf den überwiegenden Teil des vorhandenen Klinikgrundstücks. Der nördliche, an die Schwimmhalle angrenzende Teil des Klinikgrundstücks ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Planung ist und die Abweichungen zwischen dem Bebauungsplan und seinen Darstellungen insgesamt geringen Umfang haben, wird eine Änderung des FNP wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes als nicht erforderlich eingeschätzt. Der Bebauungsplan wird - im Sinne einer Wahrung der Grundzüge der städtebaulichen Planung, wie sie im FNP festgelegt sind - aus dem FNP entwickelt.

### 3.1.2

#### Planfes

#### stellung Straßenbahn Hauptbahnhof- Halle-Neustadt

Die festgestellte Planung sieht den Ausbau behindertengerechter Haltestellen in der Mansfelder Straße vor. Dies bedingt eine Verbreiterung des Straßenraums nach Norden und ist bei der Planung zu berücksichtigen.

### 3.1.3

#### Schutz

#### gebiete und Planungen gemäß dem Landschaftsgesetz des Landes

#### Sachse

#### n-Anhalt

*Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt. Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Weiterentwicklung der vorhandenen öffentlichen Grünräume vor. Der Landschaftsrahmenplan hat jedoch für die Bauleitplanung keine unmittelbare Bindungswirkung. Nähere Ausführungen enthält der Umweltbericht.*

## 3.2 Planungsrechtliche Situation

*Im nördlich Bereich des Planungsgebietes befindet sich das Privatgrundstück der Reha –Klinik, die derzeit nach § 34 BauGB als Bauland einzustufen ist. Ebenso sind die Grundstücksflächen, die unmittelbar von der Mansfelder Straße aus erschlossen werden, als Bauland nach § 34 BauGB einzustufen. Die restlichen Flächen sind öffentliche Grünflächen. Diese haben gegenwärtig nicht den Charakter von Bauland, auch wenn sie nicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind.*

*Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich richtet sich nach den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Unbebaute Grundstücke, auch Grünflächen, liegen nicht allein schon deshalb im Außenbereich, weil sie nicht bebaut sind, wenn ansonsten ein Bebauungszusammenhang besteht. In der vorliegenden Situation ist ein Bebauungszusammenhang allseitig in der Umgebung der Grünflächen gegeben. Die Saale bildet in diesem Bereich als natürliches Hindernis keine Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges, weil sie hier durch die Mansfelder Straße überbrückt wird und die Bebauung beidseitig bis fast an den Fluss heran reicht (vgl. BVerwGE 31, 22; hier zit. nach BATTIS et.al. § 34; RN 2). Zudem besteht nördlich der Grünflächen in der zweiten Reihe eine zusammenhängende Bebauung, auf der gegenüber liegenden Straßenseite ist dies ohnehin der Fall.*

*Erforderlich ist weiterhin, dass die Grundstücke einen Bestandteil des Zusammenhanges bilden. Dies ist offensichtlich, denn die Grünflächen sind erst im Funktionszusammenhang mit der dahinter liegenden Bebauung (Saline, ehem. Villa, Salineschwimmbad) entstanden und hätten für sich genommen nicht das städtebauliche Gewicht, um als Außenbereichsinsel im Innenbereich gelten zu können. (vgl. BATTIS, a.a.O. RN 3). Sie sind zumindest in dem zwischen Mansfelder Straße und Kotgraben gelegenen Teil zudem bebaut gewesen, dies macht die vorhandene Brandwand auch optisch deutlich.*

*Nach der hier vertretenen Auffassung ist der erschlossene Teil der Grünflächen zwischen Mansfelder Straße und Kotgraben Bauland im Sinne des § 34 BauGB.*

*Der Planungsbedarf für den Bebauungsplan wird dadurch nicht berührt. Er entsteht wegen der besonderen Eigenart der vorgesehenen Bebauung und insbesondere der vorgesehenen Überbrückung des verrohrten Kotgrabens.*

*Westlich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 136 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102.1 an, der hier Mischgebiete festsetzt. Südlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102.3 an, der hier Verkehrsflächen im Verlauf der Mansfelder Straße, sowie südlich davon ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzt.*

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1. Eigentumsverhältnisse

*Die Grundstücke 48/2 und 47/4 sind Privateigentum und gehören zur Saline-Rehaklinik. Die Flurstücke 46/6, 46/12, 47/3, 47/5, 48/3, 49/5, 49/9, 63/1, 1743, 1745, 1341/46, 1501/46; 1503/46 sind Eigentum der Stadt Halle/ Saale.*

### 4.2. Baulicher Bestand

*Die Reha - Klinik ist ein denkmalgeschützter, sanierter Altbau und wird durch einen Mitte der 1990er Jahre errichteten Neubau ergänzt. Das Gebäude ist dreigeschossig und steht frei.*

*An der Mansfelder Straße grenzt westlich an das Plangebiet das ebenfalls denkmalgeschützte gründerzeitliche Wohnhaus Mansfelder Straße 48a an.*

*Ein viergeschossiges Wohnhaus des Typus „Stadtvilla“ wurde nördlich des Hauses Mansfelder Straße 48a in den 1990er Jahren errichtet.*

### 4.3. Natur und Landschaft

Landschaftsräumlich liegt das Gebiet im Bereich der Saaleaue.

Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Der früher als Gewässer vorhandene Kotgraben ist im Bereich des Flurstücks 1743 verrohrt. Die verrohrte Trasse ist jedoch als Gewässer im Sinne des Wasserrechtes einzustufen.

Ausgeprägte und zu erhaltene Gehölze befinden sich auf dem Privatgrundstück. Die öffentlichen Flächen haben intensiv gepflegte Rasenflächen, Gehölzbestand und einen geringen Versiegelungsgrad.

Nähere Ausführungen enthält der Umweltbericht.

### 4.4 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird von der Mansfelder Straße und über die öffentliche Zufahrt zum Salineschwimmbad erschlossen.

Die Breite der Zufahrt beträgt ca. 3.5 m. Stellplätze für Besucher und Angestellte befinden sich südlich der Klinik. Nördlich der Klinik sind weitere Besucherstellplätze angeordnet. In der Mansfelder Straße befindet sich beidseitig ein Radweg.

Die Haltestellen des ÖPNV liegen in sehr guter Erreichbarkeit. In der Mansfelder Straße befindet sich eine Haltstelle der Straßenbahnlinien 2, 5, 6, 9, 10 und 11 in Richtung Halle-Neustadt, Heide bzw. in Richtung Bad Dürrenberg, Beesen, Büschdorf, Südstadt, Trotha.

### 4.5 Ver- und Entsorgung

Eine abwassertechnische Erschließung zur Mansfelder Straße hin ist nicht vorhanden. Das Schmutzwasser der bestehenden Klinik wird über eine eigene Kleinkläranlage vorgereinigt und in den Kotgraben abgeleitet.

Über einen Kanal wird auch das Regenwasser in den Kotgraben abgeleitet.

Die Hauptversorgungsleitungen der technischen Infrastruktur wie Trinkwasserleitung, Leitung zur Stromversorgung und Telekommunikationsleitung liegen in der Mansfelder Straße. Es bestehen ausreichende Anschlusskapazitäten für die geplante Klinikerweiterung.

## 5. Planungskonzept

### 5.1. Städtebauliches Zielkonzept

Die Planung wurde mit einem Gutacherverfahren, das in dem Zeitraum Dezember 2003 bis März 2004 durchgeführt wurde, begonnen. Das Verfahren wurde von der Stadt Halle (Saale) in Anstimmung mit dem Klinikbetreiber und Investor durchgeführt.

Der prämierte Entwurf bildet in modifizierter Form die Grundlage des Bebauungskonzeptes. Die Veränderungen beruhen auf den Abwägungsergebnissen bezüglich der Umweltbelange. Insbesondere ist es abweichend vom Wettbewerbsentwurf notwendig, den früheren Verlauf des Kotgrabens von Bebauung frei zu halten.

Das Konzept sieht zunächst an der Mansfelder Straße einen Anbau an das vorhandene Wohnhaus Mansfelder 48a vor, der nach Osten zum Salinemuseum hin den Straßenraum drei -viergeschossig schließt. Nach Norden abgewinkelt quert ein Baukörper als Brückenbauwerk den früheren Kotgraben und stellt die Verbindung zum bestehenden Klinikensemble her.

Der bestehende Grünraum wird räumlich gefasst und bildet einen halböffentlichen begrünten Vorraum für das neue, größere Klinikensemble.

Für die Erweiterung wird eine moderne Architektursprache angestrebt, die im Zusammenspiel mit der gründerzeitlichen Substanz neue Akzente setzt.

Die Stellplätze werden im Norden untergebracht. Es ist eine zweigeschossige Parkpalette vorgesehen, die den bestehenden und zukünftigen Bedarf decken soll.

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das Konzept sieht als wesentliche Bestandteile vor:

- I. Freihalten des früheren Verlaufs des Kotgrabens von Überbauung (mit Ausnahme einer Überbrückung von untergeordneter Größe), im Zusammenhang damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Gewässer wieder herzustellen.
- II. Wertvoller Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden.
- III. Die Grünflächen nördlich des Kotgrabens bleiben erhalten.

## 5.3 Verkehrskonzept

*Aufgrund ihres im Kontext der umgebenden Nutzungen untergeordneten Umfangs wird die Klinikerverweiterung nur geringe verkehrliche Auswirkungen haben.*

Die Unterbringung der erforderlichen ca. 60 Stellplätze für die Klinikerverweiterung soll durch den Bau einer Parkpalette nördlich der bestehenden Klinik erfolgen.

Die Zufahrt ist über die vorhandene Straßenführung zum Schwimmbad gewährleistet.

Die Klinik hat eine sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Von daher kann davon ausgegangen werden, dass ein relativ hoher Teil der Besucher diese nutzen wird.

## 6. Begründung der Festsetzungen

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und

#### Maß der baulichen Nutzung

*Entsprechend dem Nutzungszweck einer Rehaklinik wird ein Sondergebiet festgesetzt.*

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch eine Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. Diese Grundflächenzahl entspricht dem Maß der in der Umgebung angrenzenden Mischgebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird an der Mansfelder Straße mindestens mit drei festgesetzt, um hier eine straßenraumbildende Bebauung zu schaffen. Zugleich wird sie zur Vermeidung einer übermäßig hohen Bebauung auf vier begrenzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes entspricht die festgesetzte Dreigeschossigkeit dem Bestand.

Für den konstruktiv als Brücke auszubildenden Bauteil über dem Kotgraben ist eine Eingeschossigkeit vorgesehen. Dies ergibt sich schon aus dem hier erforderlichen Bauaufwand für die Gründung des Gebäudeteils.

*Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzte Fläche für Parkpaletten wird eine Höhenfestsetzung bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn des oberen Parkdecks vorgenommen. Dies ist deshalb erforderlich, weil nur eine mit dieser Höhenfestsetzung*

*vorgegebene, halb in das Gelände abgesenkte Errichtung der Parkpalette mit der Umgebung, insbesondere mit dem benachbarten Baudenkmal, verträglich ist.*

## 6.1.2

### Bauwei

#### se und überbaubare Grundstücksflächen

An der Mansfelder Straße wird wegen der hier vorhandenen Grenzbebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im bestehenden Klinikgelände wird dem Bestand entsprechend die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so zugeschnitten, dass das städtebauliche Konzept der Klinikenerweiterung umgesetzt werden kann, ohne dass der Zugangsbereich zur Salinehalbinsel seinen durch Grünbereiche geprägten Charakter verliert.

Die städtebaulich wichtigen Baufluchten zur Mansfelder Straße und nach Osten in Richtung Salinemuseum werden durch Baulinien festgelegt. Dabei werden Ausnahmen bezüglich Vor- und Rücksprüngen von Fassadenteilen in einem Umfang zugelassen, der städtebaulich keine störenden Unklarheiten in der Gestaltung der Baufluchten erwarten lässt und andererseits Gestaltungsspielräume in der Detaillierung der Gebäude offen lässt.

Da zwischen dem bestehenden Klinikgelände und der Erweiterungsfläche an der Mansfelder Straße eine bauliche Verbindung erforderlich wird und zugleich die Trasse des Kotgrabens nicht unmittelbar überbaut werden soll, werden hier folgende nach der Höhenlage gestaffelte Festsetzungen getroffen:

Die mit dem Verbindungsbauwerk überbaubare Fläche ist Bestandteil der öffentlichen Grünfläche für den Kotgraben. Oberhalb des Grabens wird zwischen einer Höhenlage von 80,00 m und 83,00 m ü. NHN, also mit einer Bauwerkshöhe von max. 3,00 m, eine Überbauung zugelassen. Das Bauwerk ist aufgrund der Festsetzungen zur Höhenlage oberhalb der Grünfläche freitragend als Brückenbauwerk auszubilden und hat über dem Geländetiefpunkt des vorhandenen Grabeneinschnitts im Bestand eine lichte Höhe von ca. 2,30 m, die sich durch Vertiefung der Grabensohle noch vergrößern lässt. Die Anschlusshöhe 80,00 m ist so gewählt, dass von der vorhandenen Erdgeschosebene der Klinik ein barrierefreier Zugang gestaltet werden kann.

Zur Begründung der Überbaubarkeit im Randbereich der Mansfelder Straße s. Nr. 6.3.

## 6.1.3

### Garage

#### n und Nebenanlagen

*Oberirdische Garagen würden im gestalterischen Kontext des begrünten Zugangsbereiches zum Salinemuseum und des Freibades, aber auch für die Klinik selbst als störendes Element wirken. Eine so hochwertige Gestaltung, wie sie hier anzustreben ist, kann von Garagengebäuden nicht erwartet und verlangt werden.*

Daher wird im nördlichen, rückwärtigen Teil des Plangeltungsbereiches eine Fläche für Parkpaletten vorgesehen. Hier besteht räumlich die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze der Klinik zu konzentrieren. Dies soll deshalb in der Bauform der offenen, und gemäß der Höhenfestsetzung halb abgesenkten Parkpalette geschehen, um auch an dieser Stelle keinen zu dominierenden Baukörper zu erhalten. Auf den Umgebungsschutz des bestehenden Klinikgebäudes als Baudenkmal wird zur Begründung verwiesen. Ergänzend bleiben Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Nebengebäude werden in ihrer Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um störende Eingriffe in die Freiflächen zu vermeiden.

## 6.2 Grünordnerische Festsetzungen

*Die grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind mit dem Erfordernis der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt bzw. mit dem Erfordernis des*

*Ausgleichs der planungsbedingten Eingriffe begründet. Einzelheiten können dem Umweltbericht entnommen werden.*

Die Festsetzung von Grünflächen dient der Erhaltung von Grünstrukturen im Plangebiet, die städtebauliche Bedeutung haben.

Dabei wird für den Kotgraben eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In dem Bereich, der als Oberflächengewässer vorhanden ist, wird eine entsprechende Wasserfläche festgesetzt. Der Kotgraben ist auch im verrohrten Abschnitt ein Gewässer, dies macht die Beibehaltung einer öffentlichen Fläche erforderlich. Die Maße orientieren sich an der vorhandenen Rohrtrasse mit einem 3 m breiten Sicherheitsabstand, ansonsten an der vorhandenen Flurstücksgrenze. Eine spätere Öffnung des Kotgrabens bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

Die privaten Grünflächen bilden Ergänzungen der Freiflächen für das Sondergebiet „Klinik“ und sollen parkartig gestaltet werden.

### 6.3 Verkehrsflächen

*Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen der Planfeststellung für die Straßenbahnneubaustrecke Hauptbahnhof - Halle-Neustadt. Da die Flächenfestsetzung sich mit der Planfeststellung deckt und insoweit keine konkurrierende oder widersprechende Rechtslage durch den Bebauungsplan geschaffen wird, ist die Festsetzung in dieser Form zulässig. Sie ist erforderlich, weil ergänzend zum Inhalt der Planfeststellung eine Überbaubarkeit des geplanten nördlichen Geh- und Radweges der neu gestalteten Mansfelder Straße ab dem 1. Obergeschoss festgesetzt werden soll und insofern die darunter befindlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich einbezogen sein müssen.*

*Die Möglichkeit der Überbauung - unter Berücksichtigung der verkehrlich erforderlichen lichten Höhe - ist städtebaulich erforderlich, um angesichts der weitgehenden Abweichung zwischen planfestgestellter und bestehender Straßengrenze eine baulich-gestalterische Vermittlung zuzulassen.*

### 6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Westlich und südlich der geplanten Parkpalette wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der HWA zu belegende Fläche festgesetzt.

Innerhalb dieser Fläche muss der bisherige Weg von der Schwimmhalle zum Kotgraben ersetzt werden. Er dient als Wartungsweg für die Kotgrabenstrasse. Der bisherige Weg kann mit der Parkpalette überbaut werden.

Die bereits genannten, mit Gehrechten zu belegenden Bereiche dienen auch als Fluchtweg für die Schwimmhalle Saline in Richtung der Grünflächen.

### 6.5 Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen bezüglich der Immissionsgrößen auf den Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka Nr. 688.1/97 und 688.1E/97.

Die maßgebliche Immissionsquelle für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist der Straßen- und Straßenbahnverkehr.

Dabei ist nach dem Schallimmissionsgutachten von einer maximalen Belastung mit 69,9 dB (A) tagsüber und 61,0 dB (A) nachts an der südlichen Gebäudekante der Mansfelder Straße auszugehen.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist räumlich nicht möglich.

Zur Reduzierung der Auswirkungen sind daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.

*Es sind Maßnahmen zur Gewährleistung von zumutbaren Innenraumpegeln notwendig. Hierbei wird auf die DIN 4109 zurückgegriffen, die bei den ermittelten Außenlärmpegeln ein resultierendes Schalldämm - Maß von 30 dB bzw. 40 dB für sonstige Aufenthaltsräume vorsieht. Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109 bei Neubauten vorgenommen werden muss.*

Im Bereich der südlichen Gebäudekante der Mansfelder Straße ist zum Schutz der

Aufenthaltsräume die Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen notwendig.

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

## 6.6 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

*Bei der Überbauung des verrohrten Kotgrabens (Grünfläche) sind besondere Vorkehrungen insbesondere bei der Gründung der Gebäude erforderlich. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Rohrtrasse statisch nicht mit zusätzlichen Lastannahmen belegt werden kann.*

### 7. Stadttechnische Erschließung

*Für den Neubauteil der Klinik wird die Erschließung durch die in der Mansfelder Straße befindlichen Versorgungsleitungen sowie den dortigen Schmutzwasserkanal gewährleistet. es sind entsprechende Grundstücksanschlüsse herzustellen.*

Für das anfallende Regenwasser ist die Ableitung über den verrohrten Kotgraben in die Saale vorgesehen.

### 8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Größe in qm	Anteil in % von Gesamtfläche
<b>Sondergebiet</b>	4.671	60,08
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>	220	0,03
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	1.416	18,21
<u>Private Grünflächen</u>	1.468	21,68
<b>SUMME</b>	<b>7.775</b>	<b>100,00</b>

### 9. Planverwirklichung

#### 9.1 Bodenordnung

Da die Planung im wesentlichen auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse abgestellt ist wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB nicht erforderlich werden. Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

Für den Anbau an die Grenz wand des Hauses Mansfelder Straße 48a wird eine Grenzregelung erforderlich. Die Flurstücksgrenze weicht von der Grenz wand um bis zu 55 cm ab.

#### 9.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Durch die festgesetzte Bebauung entsteht kein Erfordernis öffentlicher Erschließungsanlagen. Soweit Grundstücksanschlüsse geschaffen werden müssen, ist dies Sache des Investors.

#### 9.3 Erschließungsverträge und andere städtebauliche Verträge

*Erschließungsverträge und andere städtebauliche Verträge werden durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.*

Soweit durch die Festsetzungen ein Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen entsteht, wird die Stadt diese vornehmen und gemäß der Kostenerstattungssatzung abrechnen.

### 10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

#### - Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, durch arrondierende Bebauung einen städtebaulich ungeordnet wirkenden Bereich neu zu ordnen. Dabei werden bisher öffentliche Grünflächen, die jedoch sowohl für den Naturhaushalt als auch von ihrem Erholungswert her

von untergeordneter Bedeutung sind, zugunsten der Erweiterung für die bestehende Rehaklinik überplant. Die Rehaklinik ist für den Bereich der Saline eine städtebaulich wünschenswerte Nutzung, da sie erheblich zur Aufwertung und Attraktivität dieses innenstadtnahen Bereiches beiträgt. Von ihrer Erweiterung werden daher positive Impulse für die weitere städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers erwartet.

- Ortsbild

Durch eine Realisierung des Bebauungsplanes werden gegenwärtig ungeordnete Bereiche neu geordnet und das Ortsbild wird damit verbessert.

- Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Merkbare Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsaufkommen sind angesichts der Größenordnung von 60 zusätzlichen PKW-Stellplätzen nicht zu erwarten. Von den 60 Stellplätzen sind nach Stellplatzschlüssel der VV zur BauO LSA ca. 10 Mitarbeiterplätze mit einmaliger werktäglicher An- und Abfahrt. Die ca. 50 Besucherstellplätze werden einen eher geringen Belegungswechsel von vier bis fünfmal am Tag aufweisen. Dabei wird von einer zehnstündigen Öffnungszeit der Klinik und einer durchschnittlich zwei - dreistündigen Verweildauer der Patienten ausgegangen. Dies ergibt überschlägig ca. 500 Fahrzeugbewegungen zusätzlich am Tag. Aufgrund kontinuierlicher Auslastung der Behandlungskapazitäten wird nicht von Belastungsspitzen, sondern einer nahezu gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs ausgegangen. Bei einem bisher für 2015 prognostizierten Verkehrsaufkommen auf der Mansfelder Straße von ca. 4.000 (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) macht die geplante Nutzung eine Steigerung von ca. 12,5 % aus. Dies führt nicht zu Überlastungseffekten in der Mansfelder Straße und dem angrenzenden Straßennetz.

Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

- Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden mit der geplanten Erweiterung der Rehaklinik als hochwertigem Dienstleistungsbetrieb gefördert. Für die umgebende und gesamtstädtische Wohnbevölkerung entsteht ein zusätzliches therapeutisches Angebot.

Planungsinhalte, die einer Kinderfreundlichkeit der Planung entgegen stehen würden, bestehen nicht.

- Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die für die Bauleitplanung und Gutachten belaufen sich die Kosten auf ca. 2.000 Euro. Die sonstigen planbedingten Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Erstattungsbeiträge gedeckt werden.

Die Stadt wird durch den Verkauf von Grundstücken Einnahmen erlösen, die den planbedingten Aufwand übersteigen.

**Zu dieser Begründung gehört als Teil B der nachfolgende Umweltbericht.**



**HALLE (SAALE)  *FB Stadtentwicklung und -planung***  
Team Grünordnung/Landschaftsplanung

**BEBAUUNGSPLAN NR. 136**  
**Salineinsel, südwestlicher Planbereich**

**UMWELTBERICHT**

*nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB*

**- ENTWURF -**

Version 1-8

Halle, den 21. September 2005

---

Stadt Halle (Saale)  
GB II Planen, Bauen  
und Straßenverkehr

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG 24**

- 1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER ZIELE DES BAULEITPLANS 24
- 1.2 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES MIT BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN UND DIE ART DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND UMWELTBELANGE 24

### **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER IN DER UMWELTPRÜFUNG ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 29**

- 2.1 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDS EINSCHLIEßLICH DER UMWELTMERKMALE, DIE VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSST WERDEN 29

- 2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraumes 29
- 2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 31
  - 2.1.2.1 Tiere und Pflanzen 31
  - 2.1.2.2 Boden 35
  - 2.1.2.3 Wasser 36
  - 2.1.2.4 Luft, Klima 37
  - 2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-4 37
  - 2.1.2.6 Landschaft 38
  - 2.1.2.7 Biologische Vielfalt 39
  - 2.1.2.8 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit) 40
  - 2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 40
  - 2.1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter 41
  - 2.1.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete 41
  - 2.1.2.12 Weitere Schutzgebiete 41
  - 2.1.2.13 Zusammenfassende Bewertung 41

- 2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 43

- 2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft 43
  - 2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Zielkonzept 43
  - 2.2.1.2 Vorhabenbezogenes Zielkonzept 43
  - 2.2.1.3 Weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Planungsgebietes 43
- 2.2.2 Konfliktanalyse 44
  - 2.2.2.1 Planungs-Prognose 44
  - 2.2.2.2 Status-quo-Prognose 48

- 2.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 48

- 2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen 48
  - 2.3.1.1 Maßnahmekonzept der Eingriffsregelung 48
  - 2.3.1.2 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz 49
- 2.3.2 Begründung weiterer umweltbezogener Festsetzungen 49
  - 2.3.2.1 Maßnahmen zum Immissionsschutz 49
  - 2.3.2.2 Sonstige Maßnahmen 49

- 2.4 IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 50

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 51**

- 3.1 MERKMALE DER VERWENDETEN VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 51

- 3.1.1 Methodik 51
- 3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten 51
- 3.1.3 Quellen 51

- 3.2 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN 51

- 3.2.1 Absicherung der Maßnahmen 51
- 3.2.2 Monitoringkonzept 51

- 3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 52

### **ANLAGEN 54**

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans**

##### **Planungsanlass**

Die Saline-Reha-Klinik möchte ihr bisheriges Angebot in einem Erweiterungsneubau zur Mansfelder Straße hin ergänzen. Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) soll eine anspruchsvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Einordnung dieser Erweiterung abgesichert werden. Um qualitätsvolle Entwürfe für dieses anspruchsvolle Vorhaben zu erlangen, hat die Stadt Halle in Abstimmung mit dem Klinikbetreiber und Investor ein Gutachterverfahren durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf bildet in modifizierter Form die Grundlage für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans.

##### **Aufgabenstellung**

Der eigenständige Charakter der ursprünglichen Salineinsel („Salinehalbinsel“) ist zu bewahren, auch um seine herausgestellte Bedeutung für den Tourismus in der Stadt zu stärken. Die Salineinsel mit dem für die Salzstadt Halle bedeutsamen Salinemuseum soll stärker als grünes Bindeglied zwischen der Altstadt mit dem künftigen Museumsufer am Mühlgraben und dem geplanten Jachthafen im Bereich Sophienhafen / Elisabeth-Saale fungieren und in ihrer Naherholungsfunktion aufgewertet werden. Dazu ist der durch das B-Plangebiet in einem Geländeeinschnitt verlaufende Grünzug, der einem Altarm der Saale folgt und wo heute der hier verrohrte Kotgraben verläuft, zu erhalten. Um den Inselcharakter zu stärken, soll die möglichst weitgehende Offenlegung dieses Gewässerabschnittes abgesichert werden.

Die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen soweit möglich vermieden werden. Dazu sind insbesondere der Grünraum entlang des Kotgrabens zu erhalten und Beeinträchtigungen des Großbaumbestandes zu minimieren. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst im näheren Umfeld des Eingriffsortes festzusetzen.

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

##### **Gesetzliche Ziele des Umweltschutzes**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die *Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB)* zu berücksichtigen:

- „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d..“

Weitere Umweltbelange sind auch in § 1 (6) Nr. 5 BauGB enthalten:

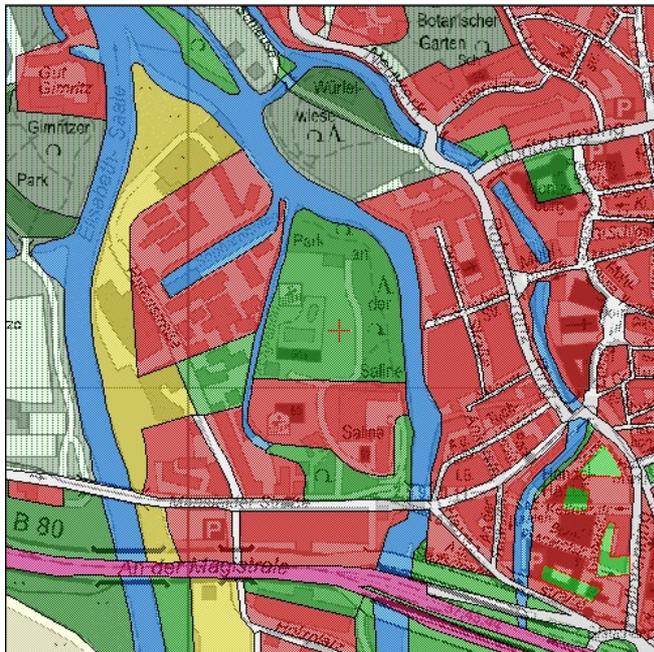
„die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes...“

Fachspezifische Ziele und Grundsätze finden sich in den einzelnen Umweltfachgesetzen. Zu nennen sind hier vor allem das *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* bzw. das *Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)*, das *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)*, das *Wasserhaushaltsgesetz (WHG)* bzw. das *Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)*.

## Landschaftsplanung

### Landschaftsrahmenplan

Im *Landschaftsrahmenplan (LRP)* nach § 15 NatSchG LSA ist die ursprüngliche Salineinsel zum überwiegenden Teil als zu erhaltende Freifläche dargestellt. Die bauliche Nutzung im Bereich ehem. Königliche Saline und Schwimmhalle wird nicht in Frage gestellt. Deutlich ablesbar ist als Zielvorstellung und Anforderung an die Nutzungen der Erhalt des Grünzuges im Verlauf des ehemaligen Saalearmes zwischen Saale und Kotgraben, der die Möglichkeit zur Wiederoffenlegung einschließt.



Landschaftsrahmenplan (1997)

Das Leitbild sieht für den Bereich Saline keine bauliche Entwicklung in die freie Fläche vor; stattdessen ist die Nutzung innerörtlicher Reserveflächen und Baulücken für Grünflächenentwicklung oder Bebauung festgeschrieben. Die Saaleaue als zentraler Grünzug des Stadtgebietes und Überschwemmungsgebiet ist von weiterer Bebauung freizuhalten. Die Saaleaue ist auch als zentrales Erholungsgebiet der Stadt zu erhalten bzw. zu entwickeln. Die Entwicklung der Salineinsel orientiert auf eine Nutzung für Wohnen, Freizeit, Kultur und zentrale Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gestaltung der Saaleaue.

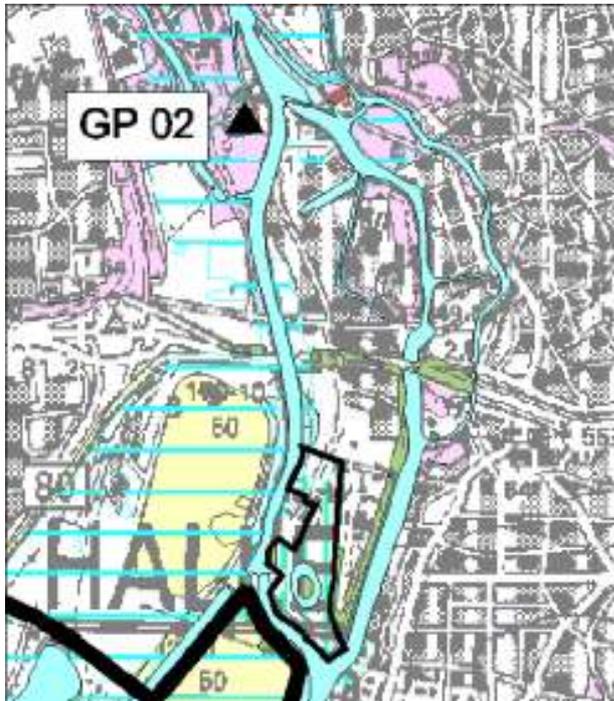
### Ökologisches Verbundsystem Sachsen-Anhalt

Die Saale einschließlich Kotgraben ist in der Bestandskarte des Ökologischen Verbundsystems für Halle und den Saalkreis (ÖVS) des Landesamtes für Umweltschutz als besonders wertvoller Lebensraum, abgeleitet vom Biotoptyp Gewässer, eingestuft.

„Das Hallesche Saaletal ... ist als Grünachse von Halle zu erhalten und durch Aufwertung des südlichen Auenbereichs in ihrer Lebensraum- und Verbundfunktion zu verbessern. Die wertvollen Auenlebensräume müssen erhalten werden. Voraussetzung für den Erhalt der

Auenlandschaft ist, dass keine weitere Regulierung der Saale erfolgt, so dass periodische Überschwemmungen weiterhin erfolgen können. In einigen Bereichen sind verfüllte oder verlandete Altarme und Tümpel zu renaturieren... Die genannten Maßnahmen dienen neben dem Biotopverbund auch der Entwicklung eines attraktiven Naherholungsraumes.“

Als für die örtliche Biotopverbundplanung wertvolle Flächen in der Stadtlandschaft Halle werden im Plangebiet die Freiflächen im Bereich des Kotgrabens eingestuft, also ein Band nördlich davon zwischen Schwimmhalle und Saale einschließlich der Grünfläche vor dem Salinemuseum sowie die Grünfläche zwischen Mansfelder Straße und Kotgraben, die im B-Plan für die Klinikerweiterung vorgesehen ist.



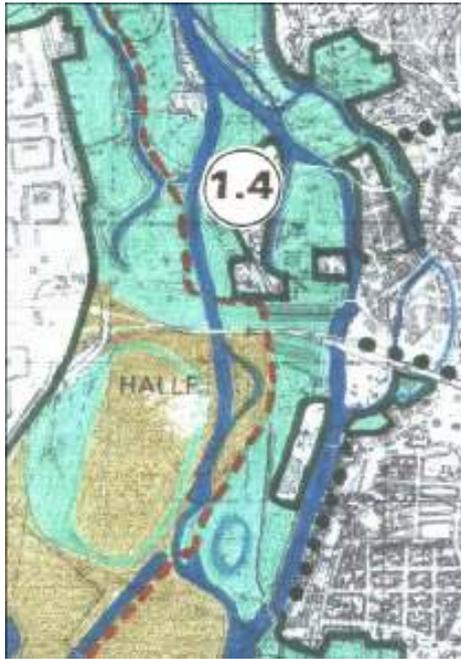
Ökologisches Verbundsystem, Bestandskarte (2000)

„Der ... überörtliche Biotopverbund ist auf örtlicher Ebene weiter zu verdichten und zu ergänzen. Insbesondere in den stark ausgeräumten Ackerlandschaften und den stark besiedelten Gebieten kommen auch sehr kleinen, linearen oder punktuellen Biotopelementen wie Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Dorfteichen, Park- und Friedhofsanlagen wesentliche belebende, strukturierende und verbindende Funktionen zu. Für das Gesamtsystem des Biotopverbundes kann auch ihre Trittsteinfunktion wesentliche Bedeutung erlangen. ... Der örtliche Biotopverbund ist in der kommunalen Landschaftsplanung weiter auszuführen.“

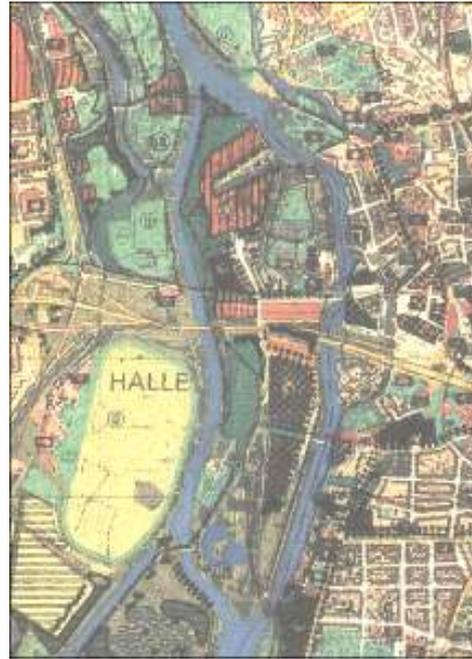
### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplanerischen Leitbild des Landschaftsplans (LP - Vorentwurf 1994) nach § 16 NatSchG LSA ist die Salineinsel (Bereich zwischen Kotgraben und Saale) mit Ausnahme der Saline als Grünfläche dargestellt. Leitvorstellung ist die Entwicklung eines zusammenhängenden Grüngerüstes, welches die urspr. Salineinsel mit dem Holzplatz, den Pulverweiden und der Jungfernwiese vernetzt. Die Barrierewirkung und Teilung des Salineinselkomplexes durch das Karstadt-Kaufhaus und die Hochstraße soll (durch Rück – oder Umbau) abgebaut werden, um den eigenständigen Charakter als Saaleinsel zu stärken.

Das Saaletal einschließlich der Salineinsel ist im Landschaftsplan als Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Der Bereich der Salineinsel ist, analog wie Peißnitzinsel, Ziegelwiese, Sophienhafen, Jungfernwiese und Pulverweiden, als zentrales Naherholungsgebiet zu entwickeln. Die Salineinsel ist Kernbestandteil des städtischen Freiraumsystems. Der Landschaftsplan schlägt vor, die Grünbereiche der Salineinsel in das Landschaftsschutzgebiet Saaletal einzubeziehen.



Leitbild Landschaftsplan (1994)



Zielkonzept Landschaftsplan (1994)

Die wesentlichen landschaftsplanerischen Zielvorstellungen werden bei der Bauleitplanerstellung berücksichtigt, indem der Grünzug entlang des teilweise verrohrten Kotgrabens von Bebauung weitgehend freigehalten und eine Wiederoffenlegung des ehemaligen Salearmes abgesichert wird sowie Regelungen zum Schutz der Gehölzbestände getroffen werden.

### **Umweltpläne**

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltfachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht vor, die für die Planung relevante Ziele enthalten.

### **Regional- und Bauleitplanung**

#### ***Regionaler Entwicklungsplan Halle***

In Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes (2004) ist die planerische Absicherung der Salineinsel mit dem Salinemuseum als *Vorbehaltsfläche für Tourismus und Erholung* vorgesehen. Dort ist auch der touristische Saale-Radwanderweg, der unmittelbar am Plangebiet vorbeiführt, dargestellt.

Das umliegende Vorranggebiet für Hochwasserschutz berührt die B-Planflächen nur randlich.

#### ***Flächennutzungsplan***

Der Flächennutzungsplan (FNP) weist im Geltungsbereich des B-Plans 136 überwiegend *Grünflächen mit Versorgungsfunktion* aus. Ein kleiner Streifen im Norden ist als *Gemeinbedarfsfläche* klassifiziert. Durch die Zweckbestimmungen *sportlichen bzw. kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* sind damit die Nutzungen der Schwimmhalle und der Saline als Planungsabsicht fortgeschrieben. Das gegenwärtig als Reha-Klinik genutzte Gebäude liegt überwiegend außerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche im Grünbereich.

Der Flächennutzungsplan enthält im Erläuterungsbericht als allgemeines Ziel für einen größer umrissenen Bereich, zu dem die „Salinehalbinsel“ gehört, keine bauliche Entwicklung in die freie Fläche zu vollziehen. Er präzisiert für die Salineinsel insgesamt als Ziel die Entwicklung für Freizeit, Kultur und zentrale Einrichtungen unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gestaltung der Saaleaue.

Das im B-Plan ausgewiesene Sondergebiet geht über die im FNP ausgewiesenen Bauflächen um ca. 0,3 bis 0,4 ha hinaus in die Grünflächen. Aufgrund der obigen Zielaussagen des FNP, die eine explizite Begründung für den Grünbereich an der Mansfelder Straße nicht enthalten, ist dies als geringfügige Abweichung vom FNP als unerheblich zu bewerten. Das Entwicklungsgebot für B-Pläne nach § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt. Die Nutzung Reha-Klinik fügt sich in das vom FNP vorgegebene Nutzungsspektrum ein. Auf ein Änderungsverfahren des FNP kann verzichtet werden.

Es ist zu beachten, dass der B-Plan 136 die Möglichkeit der Freilegung und Renaturierung des Kotgrabens offen hält.

#### **Bauleitpläne**

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im rechtsverbindlichen *B-Plan 102.1 Saaleaue, Hafestraße/Sophienhafen Südost* überplant, für die südlich anschließenden Flächen wurde der *B-Plan 102.3 Ehemaliges Gaswerk* am 17.12.03 als Satzung beschlossen.

#### **Planfeststellungsbeschluss Straßenbahn Neustadt – Hauptbahnhof**

Das Plangebiet wird berührt durch die in einem Planfeststellungsbeschluss vorgesehene Verschwenkung der vorhandenen Straßenbahntrasse nach Norden und dem Neubau einer Haltestelle.

## **2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraumes**

##### **Lage**

Das ca. 0,8 ha große Planungsgebiet befindet sich auf dem Salineinselkomplex westlich der Altstadt von Halle. Der nördliche Teil mit der vorhandenen Reha-Klinik liegt auf der eigentlichen Salineinsel und bildet einen stadträumlichen Zusammenhang mit der Saline. Der südliche Teil, getrennt durch einen Landschaftseinschnitt, grenzt unmittelbar an die Mansfelder Straße, im Westen schließen unmittelbar benachbarte Gebäude an.

##### **Gebietsstruktur, betroffenes Umfeld**

Im Westen schließt sich die gründerzeitliche Bebauung aus Einzelvillen und, weiter westlich, Mietshäusern an, die sich entlang der Mansfelder Straße und der Hafenstraße entwickelt hat, südlich der Karstadt-Komplex. Es gibt eine große Baulücke an der Mansfelder Straße und ungeordnete Hinterhofräume. Im Osten jenseits der Salineinsel grenzt der Baukörper des Mitteldeutschen Medienzentrums an.

Hauptbetroffen durch die bauliche Veränderung der Sichtbeziehungen ist die etwas weiter nordwestlich liegende Saline mit ihren Vorflächen im Verlauf des ehemaligen Saalearmes und die touristischen Entwicklungspotenziale des Salinemuseums. Durch Umweltauswirkungen betroffenen sein könnten außerdem die rückwärtigen Gärten der Bebauung, die sich zum Kotgraben hin orientieren.

##### **Siedlungs- und landschaftsgeschichtliche Entwicklung**

Um 1635 waren Jungfernwiese und Pulverweiden noch ein von Wiesen und Bäumen geprägter Auenbereich, die Insel im Bereich der heutigen Klosterstadt war bereits durch barocke Gartenanlagen gestaltet. Die Saale konnte in Höhe der Mansfelder Straße gequert werden.

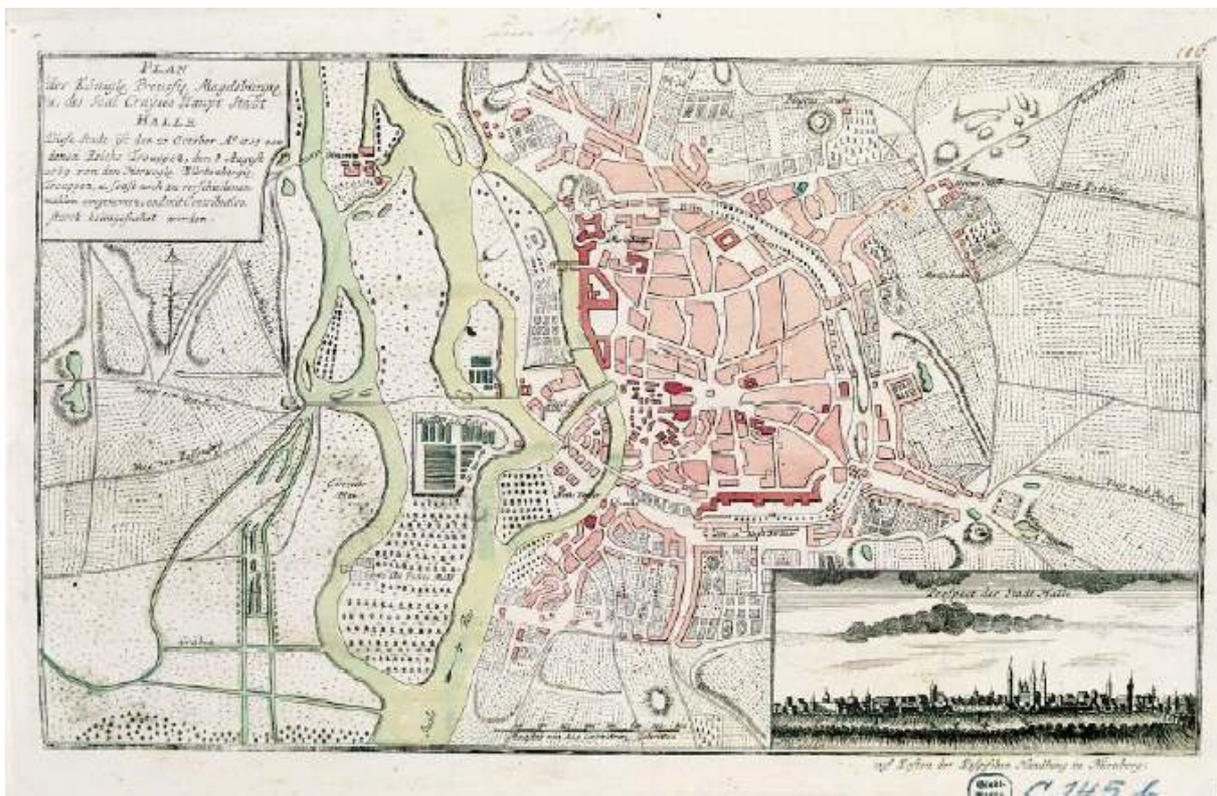
Auf der Salineinsel, dem ehemaligen, auch gehölzbestandenen Spittelwerder, wurde auf Anweisung des Kurfürsten Friedrich III. von Preußen in den Jahren 1719 bis 1722 die Anlage der Königlichen Saline erbaut. Zu dieser Zeit wurde die Insel nicht nur im Osten (Schiffersaale), sondern auch im Westen von der Saale umflossen, im Strom lag eine kleine Insel.

Der Bau der Saline führte zu umfangreichen Veränderungen der übrigen Inselbereiche. Auf der Nordspitze der Insel wurden Aschen der Saline abgelagert. Auf dem Holzplatz wurden Hölzer (aus dem Thüringer Holzland) angelandet, die auch für den Salinebetrieb benötigt wurden.

Doch bereits im 18. Jh. wurden die Saaleinseln stärker zur Erholung genutzt, so wurde 1793 auf den Pulverweiden ein größerer Gasthof „Goldene Egge“ erbaut.

Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der westliche Saalearm stärker ausgebaut und dabei im Lauf begradigt und verschmälert. Er wird nun als *Kotgraben* bezeichnet, weil hier die Salzkote der Saline (salzhaltige Abwässer) eingeleitet werden.

Im Zuge der Ansiedlung industrieller und gewerblicher Nutzung entsteht 1856 die erste städtische Gasanstalt in der Hafenstraße, 1889/91 die neue Gasanstalt auf dem Holzplatz. 1857 wird das Hafenbecken errichtet, 1895 folgt der Bau der Hafenbahn, Speicheranlagen entstehen. Anfang des 20. Jh. werden die Wohnbauten an Mansfelder Straße und Hafenstraße errichtet, 1927 folgt die Straßenbahn. Bereits in den 20er und 30er Jahren verlor die Insel wieder ihre Bedeutung als Industriestandort.



Von der Saale umflossene Salineinsel und benachbarte Inseln im Jahre 1760

Im Zuge des Ausbaus der Mansfelder Straße wurde der Kotgraben dort verrohrt. Zwischen 1968 und 1978 wurden umfangreiche Flusslaufveränderungen vorgenommen, z.B. im Bereich Stadtschleuse, Ratswerder, Wilder Saale. Der Bau der Hochstraße zwischen Halle-Neustadt und Halle (Inbetriebnahme 1971) brachte einschneidende Veränderungen für das Plangebiet, weil damals der Kotgraben im südlichen Teil des Plangebietes verrohrt wurde, dieser Bereich wird heute auch „Salinehalbinsel“ genannt. 1981 öffnete das Centrum-Warenhaus. Die Saline, stillgelegt 1964, wird seit 1967 in Teilen als Halloren- und Salinemuseum genutzt. Die Aschehalde im Norden wurde bis 1974 zu einer Naherholungszone mit Freibad umgenutzt, im Zuge dessen auch der Parkweg im Bereich des Kotgrabens und die öffentliche Grünfläche an der Mansfelder Straße angelegt wurde.

### **Gegenwärtige Flächennutzungen und anderweitige Entwicklungstendenzen**

Die auf der Salineinsel befindliche, dreigeschossige Villa ist denkmalgeschützt und wird als Reha-Klinik, Mitte der 1990er Jahre durch einen Neubau ergänzt, genutzt. Beiderseits des freistehenden Einzelbaus sind Parkplätze angelegt. Nutzbare Außenanlagen für die Klinikpatienten gibt es keine.

Zwischen Schwimmhalle und Mansfelder Straße um das Klinikgelände herum, mit einem Abzweig zur Saline, verläuft ein Fußweg zur Erschließung der öffentlichen Grünfläche. Diese folgt als Grünes Band dem Einschnitt des hier verrohrten Kotgrabens und weist einen weitgehend geschlossenen Baumbestand auf. Auf der unmittelbar an die Mansfelder Straße angrenzenden Grünfläche, jenseits der Salineinsel, überwiegt die Ziernutzung, hier ist eine alte Lorenbahn auf Schienen als Technisches Denkmal ausgestellt.

An der Mansfelder Straße grenzt westlich an das Plangebiet mit einer ungestalteten Brandbauer ein ebenfalls denkmalgeschütztes gründerzeitliches Wohnhaus (48a) an, die nördlich anschließende viergeschossige Stadtvilla stammt aus den 1990er Jahren.

Die rückwärtigen Bereiche sind nicht gestaltet und bieten Entwicklungspotenziale für bauliche Verdichtungen oder gestalterische Aufwertungen. Weiter westlich sind große Baulücken an der Mansfelder Straße, teilweise als Autoverkauf zwischengenutzt.

### **Baurechtliche Situation**

Die Reha-Klinik sowie die Grundstücksflächen, die unmittelbar von der Mansfelder Straße aus erschlossen werden, sind als Bauland nach § 34 BauGB einzustufen. Die öffentlichen Grünflächen haben nicht den Charakter von Bauland, auch wenn sie nicht als baulicher Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen sind.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke liegen alle in der Gemarkung Halle, Flur 12. Die Reha-Klinik (Flst. 48/2) und eine schmales Teilstück des verrohrten Kotgraben (Flst. 47/4) sowie das westliche Teilstück der öffentlich genutzten Grünfläche befinden sich in Privateigentum (Flst. 1341/46, kleine Teilfläche von 46/17).

## **2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **2.1.2.1 Tiere und Pflanzen**

#### **Bestand**

##### **Tierwelt**

Die naturnahen Gehölzflächen und Einzelbäume bieten vielen heimischen Tieren Lebensraum. Der Altbaumbestand ist besonders wertvoll für Vögel.

##### **Potentielle natürliche Vegetation (PNV)**

Unter der Voraussetzung, dass der Kotgraben wieder offengelegt wird, wäre entlang dessen ein Weiden-Pappel-Auwald oder Eschen-Ulmen-Auwald bzw. bei schmalere Gerinne ein Erlen-Eschen-Auwald zu erwarten. Auf den höherliegenden, nicht bebauten Flächen entspricht ein Eichen-Hainbuchen-Wald in feuchter Ausprägung der PNV.

##### **Biotoptypen und Einzelbäume**

Die Biotoptypen und Einzelbäume des Plangebietes wurden 2004 kartiert, Nacherfassungen erfolgten 2005 (siehe Anlage: Biotoptypen). Das Bearbeitungsgebiet ist charakterisiert durch den prägenden Biotopkomplex aus überwiegend bedingt naturnahen Gehölzflächen entlang des Kotgrabens zwischen früherer Salineinsel und der Hauptinsel. Ein weiterer geschlossene, naturnaher Baumbestand befindet sich auf der Salineinsel südlich der Reha-Klinik.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen werden von Rasenflächen und Ziergehölzen geprägt, ähnlich sind die Freiflächen der Reha-Klinik.

Der Baumbestand, 72 Bäume im Plangebiet, setzt sich aus neun Arten zusammen, die sich auf 39 % Bergahorn, 14 % Esche, 14 % Roteiche, jeweils 7 % Spitzahorn, Robinie und Ulme sowie je 4 % Feldahorn, Eschenahorn und Winterlinde verteilen (s. Kartierung in den Anlagen).

Besonders geschützte Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA sind keine vorhanden.

##### **Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Die standortheimischen, überwiegend an feuchte Standortverhältnisse angepassten Gehölzarten können ihr Standortpotenzial nicht voll entfalten, da der Graben im Plangebiet verrohrt ist.

##### **Bewertung**

Die Bewertung nach den Indikatoren *Naturnähe/Naturbelassenheit, Vielfalt an Arten mit enger Standortbindung / faunistische Bedeutung, Strukturvielfalt, zeitliche und standörtliche Wiederherstellbarkeit* sowie *Gefährdung / Seltenheit* findet sich in nachfolgender Tabelle.

Der Kotgraben böte nach einer Offenlegung aufgrund seines wechselnden Wasserstandes mit zeitweiligen Trockenständen Lebensmöglichkeiten für daran angepasste, im und am Wasser lebende Tiere wie Schnecken und Insekten. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat der Biotopkomplex entlang des Kotgrabens eine mittlere bis hohe Bedeutung, die übrigen Flächen sind von geringer Bedeutung.



<b>Biotoptyp</b>	<b>Charakterisierung</b>	<b>Lage</b>	<b>Fläche (m²) / Anzahl</b>	<b>Naturnähe (1-5)</b>	<b>Faunistische Bedeutung (1-5)</b>	<b>Strukturvielfalt (1-5)</b>	<b>Zeitl. u. standörtl. Wiederherstellbarkeit (1-5)</b>	<b>Gefährdung / Seltenheit (1-5)</b>	<b>BEWERTUNG Bedeutung gesamt (1-5)</b>
<b>Gehölzflächen mit Altbaubestand</b>	überwiegend standortheimische Gehölze (Bergahorn, Esche, Spitzahorn, Ulme, Feldahorn, Winterlinde), teils Relikt des Eschen-Ulmen-Auenwaldes, nach Baumschutzsatzung geschützter Altbaubestand (Stammumfang bis 240 cm), nur einzelne nicht standortgerechte Gehölze	entlang Kotgraben, auf Salineinsel	1.829 m²	bedingt naturnah bis bedingt naturfern (2-3)	hoch (2)	sehr hoch (1)	50-150 Jahre (2)	mittel (3)	mittel (3)
<b>Ziergeholzflächen</b>	überwiegend Park-, Außenanlagenbepflanzung, Stellplatzbegrünung aus Zierarten (Roteiche, Robinie, Eschenahorn) und standortheimischen Arten	Grünanlage an Mansfelder Straße	339 m²	naturfern (4)	mittel (3)	hoch (2)	15-25 Jahre (3)	gering (4)	gering (4)
<b>Einzelbäume</b>	freistehende Einzelbäume bzw. im geschlossenen Bestand einzeln erfasste Bäume mit Stammumfang > 50 cm (bei mehrtriebigen > 30 cm), geschützt nach Baumschutzsatzung, Arten s.o.; Neupflanzungen	Ganzes Plangebiet	72 St., 58 geschützt (48 > 50 cm, 4 > 30 cm), 20 Neupflanzungen	bedingt naturnah bis bedingt naturfern (2-3)	sehr hoch – mittel (1-3)	sehr hoch – mittel (1-3)	1-150 Jahre, je nach Alter (4-2)	hoch – mittel (4-3)	hoch (24 St.) – mittel (14 St.) – gering (34 St.) (4-3)
<b>Rasenflächen</b>	überwiegend Scherrasenflächen	Reha-Klinik, Grünanlage an Mansfelder Straße, südlich Schwimmhalle	2791 m²	naturfern (4)	gering (4)	gering (4)	1-15 Jahre (4)	keine (4)	gering (4)
<b>Fließgewässer</b>	Verrohrter Kotgraben	quert Plangebiet	-	künstlich (5)	keine (5)	keine (5)	1-15 Jahre (4)	nicht relevant (5)	keine (5)
<b>Teilversiegelte Flächen</b>	Wege mit wassergebundener Decke, Pflaster	Grünanlage	620 m²	künstlich (5)	keine (5)	gering (4)	nicht relevant (5)	nicht relevant (5)	keine (5)
<b>Vollversiegelte Flächen</b>	Gebäude, Zufahrten und Stellplätze, Treppen- und Terrassenanlagen, Verkehrsflächen	Reha-Klinik, Treppen in Grünanlage, südlich	2.026 m²	künstlich (5)	keine (5)	keine (5)	nicht relevant (5)	nicht relevant (5)	keine (5)



Von den 72 Bäumen werden 58 als erhaltenswert eingeschätzt, darunter 24 besonders erhaltenswerte (Stammumfang 50 – 240 cm, gute Einzelwuchsform, standortheimische Arten) sowie 20 Neupflanzungen. Weniger erhaltenswert sind 14 Bäume (geringerer Stammumfang, schlechter Wuchs oder Qualität). Ohne B-Plan würden 52 Bäume, d.h. alle außer den Neupflanzungen, unter die Baumschutzsatzung fallen (Stammumfang > 50 cm: 48 Stück; Mehrtriebige > 30 cm: 4 Stück).

### **2.1.2.2 Boden**

#### **Bestand**

##### ***Geologie***

Vor rund 10.000 Jahren haben sich im Holozän, dem jüngsten Zeitalter des Quartär, in der Saaletalniederung Auenmergel abgelagert, deren sandige, karbonatische Schluffe und Tone den geologischen Untergrund der Bodenbildung im Plangebiet waren.

##### ***Geländere relief/Hangneigung***

Durch das Plangebiet verläuft der Geländeeinschnitt des Kotgrabens, der im Grabenprofil von 78 m im Süden auf 75 m im Norden abfällt, an den Böschungsoberkanten von 80 m auf 78 m. Die Grünfläche an der Mansfelder Straße hat eine Höhe von etwa 80 m, die Grünfläche nördlich des Kotgrabens und das Klinikgelände fallen von etwa 80,5 m im Süden auf 80 m ab.

##### ***Bodentypen***

Aus dem geologischen Substrat haben sich Schwemmböden (Vega) entwickelt. Die ursprünglichen Auenlehmböden wurden durch anthropogene Überformungen zu Siedlungsböden über Auesedimenten, vorwiegend lehmiger Zusammensetzung, überformt, kommen aber kleinflächig noch im Wechsel mit den Siedlungsböden vor.

##### ***Bodenphysikalische und -chemische Eigenschaften***

Unter den teilweise 3-4 m mächtigen Auffüllungen wechselnder Zusammensetzung folgen als Bodenarten in einer Mächtigkeit von 2-2,5 m Schluffe (Auenlehm). Darunter sind Sande und Kiese des Grundwasserleiters anzutreffen. Der Bodenwasserhaushalt wird durch die Grundwasserleiter der Saaletalniederung beeinflusst.

Die Wasserdurchlässigkeit und Versickerungseignung der Böden, wichtig zur Abschätzung der Möglichkeiten einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung, kann erst nach Vorliegen

##### ***Vorbelastungen/Beeinträchtigungen***

Durch die jahrzehntelang andauernde anthropogene Nutzung und Einflussnahme ist das natürliche Bodenprofil durch Abgrabungen und Aufschüttungen (insbesondere im Bereich des Kotgrabenverlaufs) stark verändert worden.

Das Klinikgrundstück ist mit Gebäuden und Parkplatzflächen zu 57 % versiegelt.

Die geplante Baumaßnahme liegt nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde gemäß „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)“ auf einem altlastenverdächtigen Grundstück (Gutachten Kap. 3.1.3).

„...Von besonderer Bedeutung ist der Verlauf des (jetzt verrohrten) Kotgrabens über das vorgesehene Baugebiet. Hier können sich Konsequenzen für die Baugrundverhältnisse ergeben. ... Die relevanten Bohrungen weisen das Vorhandensein von Auffüllung nach. In dieser Auffülle sind die Schwermetallgehalte erhöht. Die Schadstoffparameter sind typisch für die anthropogenen Veränderungen des über Jahrhunderte intensiv genutzten Geländes.“ (Gutachten Dr. Weißling GmbH 2004).

Die untere Bodenschutzbehörde beauftragt aus diesem Grund Untersuchungen für den Bereich des B-Planes, um feststellen zu können, ob die vorhandenen Belastungen des Bodens nach der neuesten Gesetzgebung den Planungen nicht entgegenstehen.

## **Bewertung**

### **Naturnähe**

Die ehemaligen Auenböden und Füllböden sind durch die anthropogenen Überformungen als naturfern einzustufen.

### **Seltenheit/Gefährdung**

Seltene oder gefährdete Böden kommen nicht vor.

### **Biotopentwicklungspotential**

Für die Auffüllböden ist das Biotopentwicklungspotenzial nicht bestimmbar. Im Bereich des Kotgrabens können durch Rückbau der Auffüllungen bzw. Verrohrungen und damit einhergehender Wiedervernässung Bodenbildungsprozesse in Richtung Auenlehm Böden initiiert werden. Diese bilden zusammen mit den noch vorhandenen Vegaböden das Potenzial für „gering spezialisierte, schutzwürdige Vegetation der Sonderstandorte“, hier also an feuchte Standortverhältnisse angepasste Auengehölze.

## **2.1.2.3 Wasser**

### **Bestand**

#### **Grundwasser**

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet etwa 5 m, wobei mit den Schwankungen des Saalewasserstandes entsprechend hohe Grundwasserstände auftreten.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der wechselhaften Substrate nicht bestimmbar.

#### **Oberflächengewässer**

Ursprünglich verlief der sogenannte Kotgraben, welcher im Zusammenhang mit den Salzsiedekoten der benachbarten Saline eine wichtige Funktion hatte, als durchgängig offenes *Fließgewässer* durch das Bearbeitungsgebiet. Dieser wurde im Zuge des Ausbaus Mansfelder Straße im südlichen Abschnitt unterirdisch geleitet, die Verrohrung im Bereich des Bearbeitungsgebietes erfolgte erst Anfang der 70er Jahre. Der Kotgraben verliert trotz seiner Verrohrung nicht seine Gewässereigenschaften. Ursprünglich zweigte der Salearm bzw. der spätere Kotgraben von der Schiffersaale südlich der Mansfelder Straße ab.

Der Wasserstand im Kotgraben bzw. Rohr hängt auch von den Wasserständen in der Stromsaale im Norden ab.

Im Allgemeinen ist davon auszugehen, dass das Bearbeitungsgebiet durch mögliche *Hochwasser* und Überschwemmungen kaum berührt wird. Durch die Topographie bedingt kann beim 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) ein kleinflächiger Bereich durch den nördlich angrenzenden, oberirdisch verlaufenden Kotgraben überschwemmt werden. Die überschwemmungsgefährdeten Bereiche entsprechen dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Kap. 2.1.2.12).

#### **Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Der Kotgraben ist etwa um 3 m mit Boden aufgefüllt worden. Bei der Verrohrung ist ein Gefällewechsel des Kotgrabens eingetreten, d.h. der höchste Punkt der Rohrleitung befindet sich unterhalb der Mansfelder Straße. Ein Teil entwässert von hier direkt nach Südosten in die Saale genau entgegen des ursprünglichen Gefälles. Der längere Teil entwässert in Richtung Nordwesten in den Kotgraben (Rohrmündung). Gespeist wird das Rohr auch von Regenwasserabflüssen umliegender befestigter Flächen. Direkte Wasserzuflüsse aus der Saale im Süden erfolgen erst bei höheren Wasserständen.

## **Bewertung**

### **Naturnähe/Naturbelassenheit**

Der Kotgraben im benachbarten offenen Bereich ist mäßig ausgebaut mit standortgerechtem Ufergehölzbestand, ist daher bis zur Mündung in die Saale als bedingt naturnah zu bezeichnen, im Plangebiet selbst aufgrund der Verrohrung künstlich.

**Retentions-/Hochwasserschutzfunktion**

Mit dem Ausbau des Saalearmes zum Kotgraben hat sich die Durchlassmenge und damit das Retentionsvermögen im Hochwasserfall verringert. Durch die Verrohrung ist die Durchlassfähigkeit massiv reduziert worden, so dass sich die Wassermengen auf die anderen Saalearme verteilen müssen. Bei einer Offenlegung im Plangebiet zusammen mit einer neuen, dem ursprünglichen Gefälle entsprechenden Einbindung in die Saale im Süden könnte die Retentionsfunktion wiederhergestellt werden, ohne dass eine stärkere Hochwassergefährdung der anliegenden Flächen zu erwarten ist.

**Gefährdung**

Im Stadtgebiet sind zahlreiche Arme und Nebengräben der Saale verrohrt und überbaut worden, was die Durchlassfähigkeit und das Retentionsvermögen des Flusses insgesamt verringert hat.

**Empfindlichkeit**

Eine Überbauung oder zu nahe Randbebauung kann eine spätere Offenlegung des Fließgewässers erschweren oder verhindern.

**2.1.2.4 Luft, Klima****Bestand****Geländeklima**

Das Plangebiet ist zusammen mit der Altstadt Teil eines dicht bebauten Gebietes, in dem es zu durch Wärmestauereffekte zu höheren Temperaturen als in den Außenbereichen kommt. Dieses wird gemildert durch die nördlich angrenzenden Freiflächen des Bades und des Salineparks.

**Niederschlag**

Die Niederschlagsmengen im Stadtgebiet von Halle liegen bei ca. 480 mm im Jahresdurchschnitt. Die Niederschläge, die nicht direkt versickern, werden direkt oder indirekt über Rohrzuleitung über den Kotgraben als Vorfluter abgeführt.

**Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Das B-Planbearbeitungsgebiet wird lufthygienisch noch unmittelbar durch die Hochstraße (mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Kfz/24h) beeinträchtigt. Das Gebiet zählt daher zu den Siedlungsbereichen, die sowohl eine hohe lufthygienische Langzeit- wie auch eine hohe bis sehr hohe lufthygienische Kurzzeitbelastung aufweisen.

**Bewertung****Eignung**

Der Grünzug stellt zusammen mit dem Salinepark und den Grünflächen des Freibades einen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsraum für die angrenzenden dicht bebauten Quartiere der Altstadt dar. Die dichten Gehölzbestände tragen zur Staubbindung in trockenen Zeiträumen bei, in diesen Zeiträumen trägt der Kotgraben wie auch die Saale zur Luftbefeuchtung bei.

**Empfindlichkeit**

Aus der hohen lufthygienischen Belastung leitet sich aus klimatischer Sicht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung ab.

**2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-4**

Auf Wechselwirkungen innerhalb des Naturhaushalts wird bei den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

### 2.1.2.6 Landschaft

#### Bestand

##### **Naturraum**

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Landschaftstyp Flussniederung, hier der Landschaftseinheit Saaletal.

##### **Kulturhistorische Besonderheiten, Kulturlandschaft**

Auf der Salineinsel befindet sich die ehemals königliche Saline, deren Nutzung sich prägend auf die Umgebung auswirkte. So ist der dadurch bedingte Ausbau eines Saalearmes ein frühes Beispiel von Flussregulierungen.

##### **Landschafts- und Ortsbild**

Prägendes Landschaftselement ist der Einschnitt des Kotgrabens, der 2 m (im Süden) bis 3 m (im Norden) tiefer als das umliegende Gelände liegt. An ihm lässt sich noch der ursprüngliche Saalearm ablesen und damit der eigentliche Inselcharakter der Salineinsel erklären. Der weitgehend noch vorhandene gewässerbegleitende Gehölzbestand verdeutlicht diese Wirkung noch. Hier vollzieht sich der Übergangsbereich zwischen geschlossener, gründerzeitlicher Bebauung zu Frei- und Grünflächen mit ihren locker eingebetteten Einzelgebäuden. Die Saline als Solitärkomplex im Freiraum ist die auch auf das Plangebiet ausstrahlende Dominante.

##### **Landschafts- und freiraumbezogene Erholungsmöglichkeiten**

Das derzeit überwiegend sich aus Freiflächen zusammensetzende Bearbeitungsgebiet korrespondiert hinsichtlich seiner Erholungsfunktion mit den benachbarten touristisch- und erholungswirksamen Anziehungspunkten wie dem östlich angrenzende Museum Saline und mit dem sich dahinter befindenden Salinepark oder der sich nördlich anschließenden Schwimmhalle Saline mit dem Freibad.

Durch das Plangebiet verläuft die vom Autoverkehr getrennte fußläufige Erschließung der Schwimmhalle in einer kleinen Parkanlage. Es ist das erste Teilstück eines Wege, der im Zuge der Anlage eines Sol- und Freibades bis zur Mündung des Kotgrabens in die Saale fortgeführt werden sollte.

In der Grünfläche befindet sich eine alte Lorenbahn.

##### **Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Die Ablesbarkeit des Saalearmes ist durch die derzeitige Verrohrung des Kotgrabens, die Auffüllung um etwa 3 m und die fehlende sichtbare Fortsetzung des Gewässerverlaufes vor dem Salinemuseum erschwert. Auch reagiert die Gestaltung der Grünanlage mit Ziergehölzen im Bereich der Mansfelder Straße nicht ausreichend auf die naturräumliche Situation.

#### Bewertung

##### **Vielfalt**

Die deutliche Raumgliederung, welche die kleinere Salineinsel von der größeren, stärker durch dichtere Bebauung geprägten Insel differenziert, ist von hohem Wert. An den Sichtbeziehungen entlang dieser Zäsur und zum Salinemuseum wird die Vielgestaltigkeit dieses Inselraumes deutlich, hier gibt es auf kleinstem Raum eine hohe Zahl an Landschaftselementen.

##### **Naturraumtypische Eigenart**

Die Grünfläche erinnert, abgesehen vom Teil an der Mansfelder Straße, mit den linearen Gehölzstrukturen an die naturraumtypische Eigenart des Standortes.

Durch vollständige Überbauung sind landschaftliche Zusammenhänge, wie sie hier noch erkennbar sind, im geschlossenen Siedlungsraum vielfach nicht anschaulich. Eine offene Wasserführung zur Verdeutlichung des Ursprungs ist außerhalb von Gebäude- und Straßenflächen relativ leicht wiederherstellbar.

**Naturnähe/Naturbelassenheit**

Die gewässerparallelen Gehölze wirken naturnah auf den Betrachter, die Grünfläche an der Mansfelder Straße dagegen ist künstlich und nutzungsintensiv.

**Innen- und Außenqualität des Ortsbildes**

Hinter den unmittelbar angrenzenden Einzelvillen, die mit der gut eingegrüntem Villa der Reha-Klinik auf der Salineinsel korrespondieren, geht die Bebauung in straßenseitige Mietshäuser mit ungestalteten Hinterhöfen über. Erst die Hafenstraßenbebauung weist in Richtung Kotgraben wieder gartenartige Strukturen auf. Südlich grenzen der unmaßstäbliche Gebäudekomplex von Karstadt und die ebenso als Barriere wirkende Magistrale an. Die nicht eingegrünte, hohe Umzäunung der Reha-Klinik ist gestalterisch unbefriedigend und engt optisch den Landschaftsraum ein.

**Eignung für Natur- und Landschaftserleben**

Es lässt sich die Abfolge und Unterschiedlichkeit der Siedlungs- und Landschaftsgeschichte ablesen, wie Halle sich schrittweise auf die Saaleinsel ausgedehnt hat: Bau der freistehenden Saline auf einer Insel neben einer bedeutenden Handelsstraße (Mansfelder Straße), im Gegensatz dazu die dichte Bebauung auf der Jungfernwiese (Hafenstraße) und vor dem Kloster (Klostervorstadt).

Die Grünfläche grenzt unmittelbar an die ungestalteten Brandmauern der westlich anschließenden Gebäude. Sie hat stärker eine Verbindungs- als Aufenthaltsfunktion, da es ihr in Teilen an Gestaltqualität fehlt. Durch die fehlende Diagonalquerung der Grünfläche parallel zum Graben ist der Zugang aus Richtung Altstadt weniger attraktiv. Die Verbindung bricht an der Schwimmhalle ab und wird aufgrund der fehlenden Fortsetzung überwiegend von Schwimmhallenbesuchern, teilweise des Freibades, frequentiert. Eine Fortsetzung des Weges am Kotgraben würde einen Rundweg rund um die Salineinsel ermöglichen und damit die Nutzungsmöglichkeiten vermehren. Durch die geplante Salinebrücke von der Franz-Schubert-Straße und einen Steg an der Saalemündung über den Kotgraben wird die Besucherfrequenz der Salineinsel stark zunehmen.

Der geplante Ausbau des Salinemuseums und die im Inselinnern erforderlichen Stellplätze für Besucher erhöhen die Bedeutung eines autonomen, attraktiven Wegesystems für Spaziergänger. Die Salineinsel mit der Erschließung des Kotgrabens ist nicht nur der nächste Erholungsbereich der Bewohner von Hafen- und Mansfelder Straße, sondern hat eine aufgrund der geplanten Brücke künftig wachsende Bedeutung für die Altstadtbewohner und -besucher.

**Empfindlichkeit**

Eine weitere Einengung des Gewässerverlaufes würde die Erkennbarkeit des Inselcharakters erschweren, auch ein Wegfall der Wegeverbindung.

**2.1.2.7 Biologische Vielfalt****Bestand****Gefährdete Arten und Biotop der Roten Listen**

41-50 Brutvogelarten der Roten Liste können im Geltungsbereich des B-Planes nachgewiesen werden.

**Deduktive Ableitung potentiell vorkommender Tierarten aus den Biotopstrukturen  
Räumlich-funktionale Beziehungen**

Insekten, die Althölzer nutzen, und Fledermäuse sind im Gebiet zu erwarten.

**Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Im Grünzug einzeln vorhandene nicht standortgerechte Gehölze mindern die Bedeutung für die Tierwelt.

**Bewertung****Arten- und Biotopschutzfunktion**

Die Gehölzstrukturen in Verbindung mit den benachbarten Wasserflächen sind neben Vögeln auch für viele Insekten und Fledermäuse von Bedeutung, die ihre Flugbahnen entlang der Gewässer haben.

**Empfindlichkeit**

Durch Verlust der wertbestimmenden Gehölze, insbesondere Altbäume, oder weitere Gewässerverrohrungen können die Biodiversität vermindern.

**2.1.2.8 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)****Bestand****Menschliche Nutzungen**

Die Grünanlage ist zur Erholungsnutzung frei zugänglich. Die übrigen Flächen werden von der Reha-Klinik genutzt. Der Fußweg dient als zweiter Fluchtweg der Schwimmhalle, der aufgrund der Chlorgasanlage nötig ist.

**Bevölkerung**

Das Plangebiet wird nicht nur von den Anwohnern zur Naherholung genutzt, sondern liegt auch im Einzugsbereich der Altstadt.

**Vorbelastungen/Beeinträchtigungen**

Die Mansfelder Straße ist mit Straßenbahnen und Autoverkehr (Erschließung, Kaufhaus) Schallemissionen ausgesetzt. Dazu kommen die Belastungen durch die südlich angrenzende Hochstraße.

**Bewertung****Barrierefreiheit**

Die bestehende Grünanlage ist aufgrund der Treppenanlage nicht barrierefrei nutzbar, der im Zuge der Umgestaltung vorzulegende Freiflächengestaltungsplan gibt der Stadt die Möglichkeit, auf Barrierefreiheit hinzuwirken.

**Kinderfreundlichkeit**

Da die öffentliche Parkanlage entfällt und keine Wohnbebauung vorgesehen ist, sind keine öffentlichen Spielflächen erforderlich.

In der Reha-Klinik gibt es eine Spielecke im Wartebereich, einen Wickel- und einen Kinderwagenraum. Angeboten werden therapeutisches Babyschwimmen und weitere therapeutische Angebote für Kinder zur Rehabilitation nach chirurgischen und anderen Behandlungen.

**Empfindlichkeit**

Im Havariefall der Schwimmhalle kann Chlorgas austreten.

**2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter****Bestand****Baudenkmale, Archäologische Fundstellen**

Die Villa der Reha-Klinik ist denkmalgeschützt. Das Umfeld des Plangebiets ist von der ebenfalls denkmalgeschützten Saline bestimmt.

**Bodendenkmale, Historische Kulturlandschaften**

Nicht vorhanden.

**Sonstige Sachgüter**

Weite Teile der Grünfläche und der Kotgrabenbereich sind in städtischem Besitz. Die Lagegunst des Standortes wird durch die Reha-Klinik genutzt.

Für den verrohrten Kotgraben und einbindende Entwässerungsleitungen ist nach Aussage der Unteren Wasserbehörde (14..07.2004) ein Schutzstreifen von 10 m zu beachten, wobei eine Überbauung der Rohrleitung grundsätzlich nicht erlaubt ist und innerhalb des Schutzstreifens keine betriebsfremden Bauwerk errichtet werden dürfen.

## Vorbelastungen/Beeinträchtigungen

Nicht vorhanden.

## Bewertung

### **Baugeschichtliche, historische, wissenschaftliche Bedeutung**

Die Saline und die baugeschichtliche Entwicklung ihres Umfeldes sind von hoher Bedeutung, gerade vor dem Hintergrund der Salzstadt Halle.

### **Empfindlichkeit**

Der baugeschichtliche und museale Charakter der Saline sind empfindlich gegenüber baulichen Veränderungen im Umfeld, die durch Unmaßstäblichkeit, Unterbrechung von Sichtbeziehungen u.ä. die unverstellte Wahrnehmung behindern können.

### **2.1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Zwischen den Schutzgütern Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaft bestehen im Plangebiet enge Wechselbeziehungen, die Zusammenhänge sind v.a. beim Schutzgut Landschaft aufgeführt.

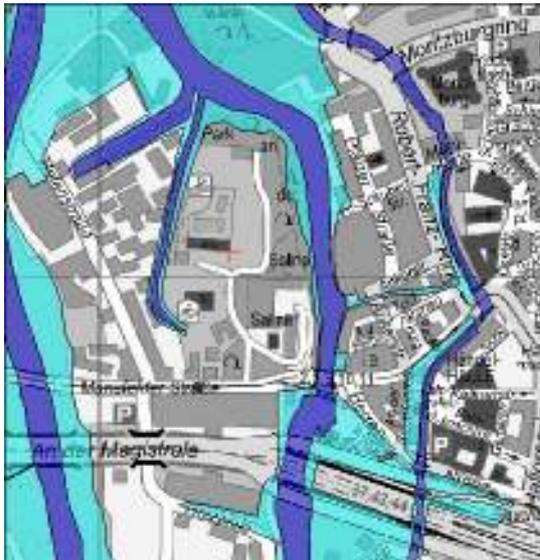
### **2.1.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Keine vorhanden.

### **2.1.2.12 Weitere Schutzgebiete**

Das Gebiet wird randlich berührt durch das gesetzlich festgelegte *Überschwemmungsgebiet* der Saale gemäß Landeswassergesetz.

Die auf der Salineinsel befindliche, dreigeschossige Villa ist *denkmalgeschützt* gemäß Denkmalschutzgesetz.



Gesetzliches Überschwemmungsgebiet für das hundertjährige Hochwasser HQ 100

### **2.1.2.13 Zusammenfassende Bewertung**

Im Plangebiet hat der Kotgrabenbereich für den Naturhaushalt eine mittlere (Schutzgut Tiere und Pflanzen) bis hohe (Schutzgut Wasser) Bedeutung.

Dieser Grünraum ist für die Schutzgüter Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter von hoher Bedeutung und besitzt erhebliche Entwicklungspotenziale für diese. Hervorzuheben ist der siedlungs- und landschaftsgeschichtliche Stellenwert, aus dem sich trotz Mängeln in der derzeitigen Erschließung der Wert der Fläche für die Erholung ergibt.

Der Grünflächenteil an der Mansfelder Straße ist von im Vergleich zum Grünzug untergeordneter Bedeutung.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

#### **2.2.1.1 Vorhabenunabhängiges Zielkonzept**

Der landschaftliche Grünzug entlang des alten Saalearmes bleibt erhalten und wird durch eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung eines naturnahen linearen Gehölzbandes gestärkt. Auch der Altholzbestand südwestlich der Reha-Klinik ist zu dauerhaft zu erhalten.

Der Kotgraben sollte im Plangebiet offengelegt und hydraulisch möglichst wieder direkt von der Saale im Süden gespeist werden. Eine zumindest gestalterische Fortsetzung des Gewässers vor der Saline wäre zu prüfen. Da der Kotgraben in einem Einschnitt verläuft, müsste der vorhandene Weg bei einer Offenlegung weichen, als Ersatz könnte ggf. ein Weg an einem Steilufer auf der Nordseite am Graben entlang geführt werden. Nach Norden sollte dann der Weg unter Erhalt des Baumbestandes am Rande des Freibades bis zum künftigen Steg über den Kotgraben an der Saaleeinmündung geführt werden.

#### **2.2.1.2 Vorhabenbezogenes Zielkonzept**

Mit dem im B-Plan vorgesehenen Bauvorhaben soll o.g. Zielkonzept soweit möglich umgesetzt werden. Der prägende Landschaftseinschnitt und durchgehende Grünraum mit dem Graben wird in seinem Verlauf gesichert und darf nicht durch Gebäude abgeschnitten werden, d.h. unterirdische Gebäude müssen unter Einhaltung des jetzigen Geländeneives verlaufen bzw. oberirdische Gebäudeteile im Grabenprofil müssen den Geländeeinschnitt unverbaut lassen. Zum Erhalt der Gehölzbestände darf deren Geländeneiveu nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden.

Die Möglichkeit zur Offenlegung des Kotgrabens in weiten Teilen wird durch Sicherung als öffentliche Grünfläche festgeschrieben. Eine Überbauung des Kotgrabens soll auf ein Minimum begrenzt werden, der ungehinderte Durchfluss ist zu gewährleisten. Ein späterer Gefällewechsel, um eine direkte hydraulische Anbindung an die Saale zu gewährleisten, darf nicht behindert werden.

Die vorhandenen Gehölze, welche die Kriterien der Baumschutzsatzung erfüllen, sind außerhalb der durch Bebauung betroffenen Bereiche einzeln festzusetzen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen, die übrigen Gehölzbestände als flächige Bepflanzungen zu sichern.

Die aus rechtlichen Gründen in öffentlichem Eigentum verbleibende Grünfläche soll zusammen mit den privaten Grünflächen der Reha-Klinik umgestaltet werden, um funktional und gestalterisch abgestimmte Freianlagen zu entwickeln. Die dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit entfällt, es sind privatrechtliche Regelungen über Betretungsmöglichkeiten während der Kliniköffnungszeiten anzustreben. Der an der Mansfelder Straße gelegenen Teil der Grünfläche wird zugunsten einer straßenparallelen Bebauung an der Brandmauer aufgegeben, da mit den genannten Festlegungen die wesentlichen Funktion des Freiraums erhalten bleiben bzw. gestärkt werden können.

Das Regenwasser kann bei ausreichender Abflussverzögerung (Zisterne, Retentionsmulde) ggf. in den Kotgraben eingeleitet werden.

Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst in Eingriffsnähe im Bereich der Saaleinseln festzulegen.

#### **2.2.1.3 Weitere Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfeld des Planungsgebietes**

Die Salineinsel soll als ein Kernbestandteil des öffentlichen Grünsystems in seinem eigenständigen Charakter gestärkt und für die freiraumbezogene Erholungsnutzung im Stadtraum attraktiver gestaltet und besser an das übergeordnete Wegenetz angebunden werden (siehe Anlage: Salineinsel im öffentlichen Grünsystem).

Im Mittelpunkt der Salineinsel steht die Saline, deren Museumskomplex zusammen mit qualitätsvollen Außenanlagen (Halophytengarten, Außengastronomie am Saaleufer usw.), auch die Badenutzung und die Rehabilitation behalten ihren Stellenwert und sind auf ansprechende und nutzbare Außenanlagen angewiesen. Notwendige Stellplätze sollen sich, den Gebäuden zugeordnet, im Inselinneren konzentrieren.

Die Randbereiche der Insel sind naturnah und weitgehend über einen durchgehenden Rundweg erlebbar zu gestalten. Mit dem Bau der Salinebrücke von der Franz-Schubert-Straße wird die Salineinsel direkt in den touristischen Saale-Radwanderweg eingebunden, es ergeben sich neue Rundwege zwischen Altstadt – Spitze – Salinemuseum und künftigen Museumsufer am Mühlgraben. Die Weiterführung des Weges mit einem Steg über den Mühlgraben stellt die Verknüpfung mit dem künftigen Sportbootshafen im Bereich Elisabeth-Saale/Sophienhafen her. Die Saaleaue ist insgesamt eine wichtige Biotopverbundachse im Stadtgebiet und gleichzeitig Naherholungsschwerpunkt mit vielfältigen Nutzungsansprüchen.

Während die zur Altstadt orientierten Saaleufer schwerpunktmäßig für die intensivere Erholungsnutzung entwickelt werden sollen, sind die Uferbereiche der Wilden Saale und Westufer der Elisabeth-Saale vorrangig als naturnahe Auenebereiche zu entwickeln. Die Salineinsel westlich der Altstadt soll sich daher in Übereinstimmung mit dem Gesamtsystem als überwiegender Freiraum, aber für die intensivere Freizeit- und Erholungsnutzung entwickeln. Breite Hauptwege, auch für Radfahrer, sind dabei der Saale-Radwanderweg und die Fortführung zum Sophienhafen, während ein möglicher schmalerer Weg am Kotgraben überwiegend Besuchern der Reha-Klinik vorbehalten bliebe.

## 2.2.2 Konfliktanalyse

### 2.2.2.1 Planungs-Prognose

#### **Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen (Eingriffe) in Natur und Landschaft - Städtebauliche Eingriffsregelung**

Durch den Erweiterungsbau entfällt die öffentliche Grünfläche südlich des Kotgrabens in Höhe der Mansfelder Straße vollständig. Die offenen Böden werden versiegelt. Durch die Bauphase kann es durch die Nähe der Bäume zu den Bauflächen zu weiteren Gehölzverlusten kommen.

Der B-Plan schließt einen unterirdischen Trakt zwischen Reha-Klinik und Erweiterungsbau aus, so dass es nicht zu einer zwingenden Verrohrung des Kotgrabens in einem Teilbereich kommt, die Offenlegung bleibt möglich. Dadurch konnte die Konfliktintensität des Vorhabens gegenüber dem Wettbewerbsentwurf deutlich reduziert werden. Dieses minimiert den sonst zu erwartenden massiven Verlust von Einzelbäumen und Sträuchern. Die im Wettbewerbsentwurf vorgesehene 2 m hohe Auffüllung des Geländes, um den Verbindungsbau optisch zu versenken, hätte zu einem weitgehenden Verlust des Altholzbestandes v.a. im Bereich südwestlich der Reha-Klinik geführt und die Sichtbeziehung zum Grünzug aus Blickrichtung Altstadt vollständig unterbrochen. Die für die Erholung vorhandene landschaftliche Wegeverbindung wird in Richtung Mansfelder Straße voraussichtlich unterbrochen, ebenso die Verbindung zur Saline. Zur Mansfelder Straße verbleibt nur ein Fluchtweg (Chlorgasanlage Schwimmbad) durch das neue Gebäude. Wird der Graben offengelegt, müsste der Weg, soweit möglich, neu gebaut werden. Ohne attraktive Wegeverbindung sind die potenziellen Möglichkeiten zum Erleben der Insel hier erschwert.

Die im einzelnen zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima zeigt die Tabelle „Konfliktanalyse – Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für Natur und Landschaft“.

Nachhaltige erhebliche Umweltauswirkungen sind v.a. für die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen und Boden zu erwarten. Die Planung ist von hoher Konfliktintensität, wesentliche umweltbezogene Planungsziele wie Erhalt des Grünzuges und Gehölzbestandes sowie Offenlegung des Kotgrabens sind durch Festsetzungen abgesichert. Die Planung ist im B-Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar.

## Konfliktanalyse – Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für Natur und Landschaft

Schutzgut	Vorbelastung	Konflikt / Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / Anzahl	Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Ausgleich (A)	Fläche / Anzahl	Bilanz
<b>Tiere, Pflanzen</b>	Kotgraben verrohrt, standortgerecht e Gehölze daher von Gewässer isoliert	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bau- u. anlagebedingte Fällung bzw. starke Gefährdung von Einzelbäumen, Verlust ca. 50 % <ul style="list-style-type: none"> <li>Bedeutung hoch</li> <li>Bedeutung mittel</li> <li>Bedeutung gering</li> </ul> </li> <li>Verlust Ziergehölze</li> <li>Verlust Rasenflächen</li> </ul>	<p>30 St.</p> <p>4 St.</p> <p>5 St.</p> <p>21 St.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihaltung des Grünzuges u. Grabenprofils von Überbauung u. Zufahrten (V)</li> <li>Weitgehender Erhalt der Einzelbäume u. Strauchgehölze (V)</li> <li>Neuanlage hochwertiger Biotope außerhalb des Plangebietes (A)</li> <li>Ersatzpflanzungen Bäume außerhalb des Plangebietes (A)</li> <li>Umfangreiche Eingrünung versiegelter Flächen (Parkdeck) (A)</li> <li>Offenlegung, Begrünung Kotgraben (A)</li> </ul>	auf 750 m <sup>2</sup> Aufforstung naturnaher Wald	Durch die <b>Unterbrechung des Grünzuges</b> am Kotgraben und <b>hohen Verlust des Altbambestandes</b> (Fällung) gehen wichtige Lebensraumfunktionen für Tiere u. Pflanzen verloren. Insgesamt <b>verbleibt</b> ein erhebliches <b>Gesamtdesizit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen</b> . Diese wäre durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen, hier ca. 750 m <sup>2</sup> <b>Aufforstung von naturnahem Wald außerhalb des Plangebietes (Silberhöhe, Karlsruher Allee)</b> zu kompensieren. <i>Durch die Offenlegung des Kotgrabens könnten die Verluste der Biotopfunktionen auch im Plangebiet voll ausgeglichen werden.</i>
<b>Boden</b>	Abgrabungen u. Aufschüttungen, Altlasten; Versiegelung	Neuversiegelung von Boden durch Gebäude, Wege u. Parkplätze. <i>Dadurch Verlust wichtiger Bodenfunktionen.</i>	1.647 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Bodenarbeiten auf das niedrigste Maß (V)</li> <li>Teilversiegelung Fuß- u. Wartungswege</li> <li>Entsiegelung vorhandener Wege (A)</li> <li>Bodenaufwertung außerhalb des Plangebietes (A)</li> <li>Offenlegung Kotgraben (A)</li> </ul>	auf 1.100 m <sup>2</sup> Entsiegelung	Durch die Begrenzung der Neuversiegelung reduziert sich der Eingriff in die Bodenfunktionen auf das notwendige Maß. Insgesamt verbleibt ein <b>Gesamtdesizit von ca. 1.100 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden</b> . Dieses wäre durch o.g. <b>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Silberhöhe, Karlsruher Allee)</b> kompensiert. <i>Durch die Offenlegung des Kotgrabens könnten die Verluste der Bodenfunktionen auch im Plangebiet ausgeglichen werden.</i>
<b>Wasser</b>	Kotgraben durch Verrohrung in ökologischen Funktionen erheblich beeinträchtigt, Einleitung von Regenwasser; Versiegelung	Dauerhafte Überbauung Kotgraben; Neuversiegelung von Boden durch Gebäude, Wege u. Parkplätze, Weg in Grabenböschung. <i>Dadurch Offenlegung Kotgraben in Teilstück nicht mehr möglich; erhöhter Abfluss anfallenden Niederschlagswassers, Verminderung der Grundwasserneubildung, Veränderung des Boden-Wasser-Haushaltes.</i>	1.647 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihaltung des Grünzuges u. Grabenprofils von Überbauung u. Zufahrten (V)</li> <li>Teilversiegelung der Wege u. Zufahrten</li> <li>Versickern u./o. Ableiten d. anfallenden Niederschlagswassers über naturnahe Regenrückhalte mulde o. Zisterne (V)</li> <li>Entsiegelung vorhandener Wege (A)</li> <li>Bodenaufwertung außerhalb des Plangebietes (A)</li> <li>Offenlegung Kotgraben (A)</li> </ul>	auf 1.100 m <sup>2</sup> Entsiegelung	Durch die Begrenzung der Neuversiegelung u. weitgehende Freihaltung des Kotgrabens von Überbauung sowie die Abflussverzögerung reduziert sich der Eingriff in die Wasserfunktionen auf das notwendige Maß. Insgesamt verbleibt ein <b>Gesamtdesizit von ca. 1.100 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Wasser</b> . Dieses wäre durch o.g. <b>Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes</b> kompensiert. <i>Durch die Offenlegung des Kotgrabens könnten die Verluste der Wasserfunktionen auch im Plangebiet voll ausgeglichen werden.</i>
<b>Luft, Klima</b>	Einschränkung der kleinklimatische n u. lufthygienischen Ausgleichsfunktionen auf versiegelten Flächen.	Versiegelung von Vegetationsbestandem Boden; Verlust von Einzelbäumen u. Strauchgehölzen. <i>Dadurch erhöhte Erwärmung u. geringere Abkühlung. Stärkere lufthygienische Belastung (Staub, Immissionen).</i>	1.647 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitgehender Erhalt der Einzelbäume u. Strauchgehölze (V)</li> <li>Begrünung von Neubaudachflächen (V)</li> <li>Umfangreiche Eingrünung versiegelter Flächen (Parkdeck) (A)</li> <li>Offenlegung, Begrünung Kotgraben (A)</li> </ul>	-	Durch weitgehenden Erhalt der Gehölze u. Eingrünung versiegelter Flächen kann es zu einer Reduzierung der klimatischen Belastungen führen. Insgesamt <b>verbleiben geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft, Klima</b> . <i>Durch eine Dachbegrünung u. Offenlegung des Kotgrabens könnten die Verluste der klimatischen u. lufthygienischen Funktionen auch im Plangebiet voll ausgeglichen werden.</i>
<b>Landschaft</b>	Verrohrung Kotgraben u. Auffüllung um ca. 3 m	Unterbrecen des Grünzuges. Wegfall einer Sicht- u. Wegeverbindung sowie einer Grünfläche. <i>Dadurch nachhaltige Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes</i>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>An Landschaftsraum angepasste Neugestaltung des Grünzuges (A)</li> <li>Eingrünung Parkdeck (A)</li> <li>Erhalt Grünzug durch Änderung des Verbindungsgebäudes (V)</li> <li>Neubau Wegeverbindung (Steg) (A)</li> </ul>	-	Durch die erfolgte Veränderung des Verbindungsgebäudes bleibt der Grünzug erhalten (Eingriffsminderung). Die <b>Unterbrechung des Grünzuges ist teilweise ausgleichbar durch Neugestaltung der Freiraumanlagen</b> . Insgesamt <b>verbleibt ein erhebliches Gesamtdesizit für das Schutzgut Landschaft</b> , welches durch die Maßnahmen für Arten und Biotope kompensiert wird.

***Gesamtbeurteilung des Eingriffs***

Nachhaltige erhebliche Umweltauswirkungen sind v. a. für die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen und Boden zu erwarten. Die Planung ist von hoher Konfliktintensität, wesentliche umweltbezogene Planungsziele wie Erhalt des Grünzuges und Gehölzbestandes sowie Offenlegung des Kotgrabens sind durch Festsetzungen abgesichert. Die Planung ist im B-Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar. Würde der Kotgraben in Teilen wieder offengelegt, wäre ein weitgehender Ausgleich im Plangebiet möglich.

### Konfliktanalyse – Bilanz für die übrigen Schutzgüter

Schutzgut	Vorbelastung	Konflikt / Art des Eingriffs Art der Auswirkung	Fläche / Anzahl	Sonstige umweltbezogene Maßnahmen	Fläche / Anzahl	Bilanz
<b>Biologische Vielfalt</b>	Einzelne nicht standortgerechte Arten	Verlust von Altgehölzen; Einengung Grünzug. <i>Dadurch Verlust an Nahrungs- u. Lebensraum für Insekten u. davon lebende Tier sowie Verschlechterung der Biotopverbundfunktion.</i>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihaltung des Grünzuges am Kotgraben von Überbauung (V)</li> <li>Weitgehender Erhalt der Einzelbäume u. Strauchgehölze (V)</li> <li>Ersatzpflanzungen Bäume außerhalb des Plangebietes (A)</li> <li>Offenlegung und Begrünung Kotgraben (A)</li> </ul>	-	Durch das Bauvorhaben treten nur in geringem Umfang Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt ein. Insgesamt können die <b>Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biologische Vielfalt</b> durch umweltbezogene Maßnahmen <b>ausgeglichen</b> werden. <i>Bei einer Offenlegung des Kotgrabens würde die Biologische Vielfalt im Gebiet sogar verbessert.</i>
<b>Mensch</b>	Immissionsbelastung; hohe Schallbelastung an der Mansfelder Straße (max. 69,9 dB (A) tagsüber und 61,0 dB (A) nachts)	Zusätzlicher Autoverkehr durch Vergrößerung Reha-Klinik u. Bau eines Parkdecks; Wegfall Wegeverbindung abseits des Autoverkehrs im Wohnumfeld u. einer Grünfläche von untergeordneter Bedeutung. <i>Dadurch geringfügige Zunahme der Immissionsbelastung; Einschränkung Naherholung im Wohnumfeld.</i> Die vorhandene hohe Schallbelastung kann die Nutzung als Reha-Klinik beeinträchtigen.	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ggf. Schallschutz für Parkdeck (V)</li> <li>An Landschaftsraum angepasste Neugestaltung des Grünzuges (A)</li> <li>Festsetzungen zum passiven Schallschutz zur Gewährleistung von zumutbaren Innenschallpegeln <ul style="list-style-type: none"> <li>bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109; Schalldämm-Maß von 30 dB bzw. 40 dB für sonstige Aufenthaltsräume</li> <li>im Bereich der südlichen Gebäudedekte Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen)</li> <li>vgl. Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka Nr. 688.1/97 und 688.1E/97</li> </ul> </li> </ul>	-	Durch das Bauvorhaben sind nur <b>geringfügige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch</b> zu erwarten. Durch die Maßnahmen zum <b>passiven Schallschutz</b> ist der Schutz der Menschen in den Innenräumen abgesichert.
<b>Kultur- u. sonstige Sachgüter</b>	keine	Möglicher Bau eines nicht in das sensible Umfeld passenden Gebäudes. Überbauung 10 m Schutzstreifen Kotgraben. <i>Dadurch mögliche Beeinträchtigung der stadträumlichen Gesamtwirkung der Saline;</i>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>An das bauliche Umfeld, insbesondere Saline angepasste Bauweise über Baulinien u. Baugrenzen sowie Fassadengestaltung festlegen, um Gesamtbild der lockeren Bauweise zu bewahren (V)</li> <li>Einhaltung DIN 19630 u. 10 m Schutzstreifen an Kotgraben (V)</li> </ul>	-	Durch das Bauvorhaben sind <b>keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen</b> zu erwarten, <b>da</b> entsprechende <b>Regelungen</b> getroffen werden.
<p><b>Gesamtbewertung der Konflikte</b> Nachhaltige erhebliche Umweltauswirkungen können vermieden werden bzw. sind ausgleichbar, da entsprechende Vorkehrungen im B-Plan getroffen werden.</p>						

### **Beschreibung weiterer zu erwartender erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bei einer Kappung der öffentlichen Wegeverbindung wird die Erholung im Wohnumfeld eingeschränkt. Durch einen massiven Baukörper kann die Saline in ihrer Solitärwirkung und ihrem Denkmalcharakter durch starke optische Konkurrenz beeinträchtigt werden.

Einzelheiten sind auch in der Tabelle „Konfliktanalyse – Bilanz für die übrigen Schutzgüter“ zu finden.

Nachhaltige erhebliche Umweltauswirkungen können vermieden werden bzw. sind auszugleichen, wenn entsprechende Vorkehrungen im B-Plan getroffen werden.

### **Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, der Abfälle, des Anfalls von Abwasser, der Nutzung und Gestaltung von Naturgütern**

Das Abwasser wird in die Kanalisation abgeleitet, Regenwasser kann in den Kotgraben abgeführt werden. Weitere erhebliche Emissionen u.ä. sind nicht zu erwarten.

#### **2.2.2.2 Status-quo-Prognose**

Der eigenständige Charakter der Salineinsel mit dem prägenden Grünzug bleiben erhalten. Ohne Neubebauung könnte der Kotgraben wieder offengelegt werden, unter Neubau des Weges. Die Grünfläche an der Mansfelder Straße bedürfte einer Neugestaltung.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen (1.6-1.7 der Satzung)**

#### **2.3.1.1 Maßnahmekonzept der Eingriffsregelung**

##### **Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

##### **Freihaltung des Grünzuges und Grabenprofils von Überbauung und Zufahrten**

Der Grünzug wird als Grünfläche festgesetzt. Die Fläche soll in öffentlichem Eigentum verbleiben wegen dem darin verlaufenden Fließgewässer und seine mögliche spätere Offenlegung. Die Zweckbestimmung bleibt privat, da eine öffentliche Nutzung ohne gesicherte Wegeverbindung nicht gewährleistet werden kann. Zufahrten im Böschungsbereich zum Parkdeck sind nicht zulässig.

##### **Weitgehender Erhalt der Einzelbäume und Strauchgehölze**

Die schutzwürdigen Einzelbäume werden durch Einzelbaumfestsetzung gesichert, sie sind bei Abgang zu ersetzen. Auffüllungen oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig, um Schäden und Abgang der Bäume zu verhindern. Zusätzlich werden die Gehölzflächen durch Bindungen für Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchgehölzen gesichert, entlang des Kotgrabens in linearer Form. Geeignete Arten sind in der Liste im Anhang aufgeführt.

##### **Reduzierung der Bodenarbeiten auf das notwendigste Maß**

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen während der Bauphase.

##### **Teilversiegelung der Fuß- und Wartungswege**

Vermeidung des Verlusts von Bodenfunktionen durch wassergebundene Decke oder versickerungsfähigem Pflaster.

##### **Versickern und Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über naturnahe**

##### **Regenrückhalte mulde o. Zisterne**

Anstelle das Regenwasser zu Kläranlage zu führen, soll eine gedrosselte Ableitung in den Vorfluter erfolgen. Durch Zisternen und Retentionsmulden können Abflussspitzen vermieden werden.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

### An Landschaftsraum angepasste Neugestaltung des Grünzuges

Eine einheitliche, an den Landschaftsraum angepasste Gestaltung ermöglicht werden. Leitbild der Gestaltung ist eine Gewässertaleinschnitt mit begleitenden linearen Gehölzen. Denkbar ist dazu auch die Einbeziehung der Fläche in das Klinikgelände und eine damit verbundener Rückbau des Zaunes parallel zum Grünzug.

### Entsiegelung und Ersatzpflanzungen Bäume (naturnahe Waldaufforstung) außerhalb des Plangebietes

Auf der Silberhöhe östlich der Karlsruher Allee werden auf 1.100 m<sup>2</sup> Parkflächen entsiegelt, 750 m<sup>2</sup> davon werden mit standortheimischen Laubgehölzen aufgeforstet.

### Umfangreiche Eingrünung versiegelter Flächen (Parkdeck)

Die Außenfassaden und ggf. die Dachflächen sind mit Klettergehölzen flächig zu begrünen, ggf. notwendige Rankhilfen sind vorzusehen. Dadurch soll das Parkdeck in das sensible Umfeld eingebunden werden.

### Offenlegung und Begrünung Kotgraben

Die Möglichkeit zur künftigen Wiederöffnung des Kotgrabens wird durch die Festsetzung der Grünfläche abgesichert. Die Gewässeröffnung verbessert die hydraulische Leistungsfähigkeit und macht das Gewässer wieder erlebbar. Die Biotop- und Lebensraumfunktion wird gestärkt.

### Entsiegelung vorhandener Wege

Nicht mehr benötigte Wege sind zu entsiegeln und begrünen.

## **2.3.1.2 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz**

Die schutzgutbezogene Bilanzierung enthält obige Tabelle „Konfliktanalyse – Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für Natur und Landschaft“. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz ist abgestimmt mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Planung ist im B-Plangebiet nicht ausgleichbar.

Nur durch Modifizierung der Baukörper können die Konfliktintensität minimiert und der externe Ausgleichsbedarf deutlich verringert werden. Würde zusätzlich der *Kotgraben in Teilen wieder offengelegt*, wäre ein *weitgehender Ausgleich im Plangebiet möglich*..

## **2.3.2 Begründung weiterer umweltbezogener Festsetzungen**

### **2.3.2.1 Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Aufgrund der hohen Schallbelastung an der Mansfelder Straße (max. 69,9 dB (A) tagsüber und 61,0 dB (A) nachts) sind Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz sichern die Gewährleistung von zumutbaren Innenschallpegeln ab. Maßgabe ist die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109, d.h. ein: Schalldämm-Maß von 30 dB bzw. 40 dB für sonstige Aufenthaltsräume ist einzuhalten. im Bereich der südlichen Gebäudekante ist die Einrichtung von schalldämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Einzelheiten sind dem Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka Nr. 688.1/97 und 688.1E/97 zu entnehmen.

### **2.3.2.2 Sonstige Maßnahmen**

Mögliche archäologische Funde sind den Denkmalbehörden zu melden.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Vorhabenalternativen

Zur Erweiterung der Klinik bestehen keine Alternativen.

### Standortalternativen

Aufgrund der Lagegunst der Reha-Klinik auf der Salineinsel mit dem Salinepark und der Saline in unmittelbarer Nähe und den bereits getätigten Investitionen kommt eine vollständige Standortverlagerung nicht in Frage. Zu prüfen ist daher, ob es Standortalternativen für einen Erweiterungsbau gibt bzw. bestehende Gebäude umgenutzt werden können. Ein Erweiterungsbau als zusätzlicher Baukörper auf der Salineinsel ist mit dem Freiraumbelangen unvereinbar und wird nicht weiter verfolgt. Denkbar wäre ein Neubau der Schwimmhalle und gleichzeitiger Nutzung für die Reha-Klinik, diese Variante kommt aus finanziellen Gründen nicht zum tragen. Auch die Nutzung von Teilen der Saline wurde geprüft, die Gebäude sind wenig geeignet und sollen künftig auch museal genutzt werden.

Denkbar wäre ein Neubau in einer der Baulücken an der Mansfelder Straße. Hier besteht nach § 34 BauGB Baurecht. Nicht möglich wäre aber die direkte Verbindung von Reha-Klinik und Erweiterungsbauten. Eine realistische Alternative wäre auch die Nutzung der westlich benachbarten Gebäude bzw. der baulich nutzbaren rückwärtigen Flächen. Dieses wäre aus Sicht von Umwelt, Natur und Landschaft ebenso unproblematisch, da die Flächen bereits überbaut bzw. überwiegend versiegelt sind. Die Gebäude könnten über eine Brücke (ggf. auch als schwebender Baukörper) verbunden werden.

### Ausführungsalternativen

Durch eine andere Anordnung und Dimensionierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen konnte die Konfliktintensität deutlich verringert werden. Alle anderen Planungsalternativen hätten deutlich schwerere Eingriffe in Natur und Landschaft bedeutet.

Im Vergleich zu den ursprünglichen Entwürfen wird mehr Baumasse auf den Flurstücken südlich des Grabens untergebracht. Ein weiterer Aspekt zur Konfliktverminderung war, die Breite und Höhenlage der Überbauung des Kotgrabens zu vermindern. Bei einem breiteren Verbindungsbau wären die Eingriffsfolgen ungleich höher.

Wenn das Verbindungsgebäude unterirdisch verlief, könnte das jetzige Geländenniveau nicht mehr eingehalten werden, der Eingriff wäre deutlich höher.

Mehr baulicher Spielraum könnte noch gewonnen werden, wenn auf die Verlegung von Straße und Straßenbahn nach Norden verzichtet wird. Der Bau einer Haltestelle unmittelbar vor dem Salinemuseum ist zwar praktisch, ist in der Wirkung für das Museumsvorfeld und das Freiraumumfeld aber sehr problematisch. Zudem erschwert die Nordverschiebung eine Freilegung des Kotgrabens vor dem Museum.

### Empfehlung

Insgesamt ist festzustellen, dass aus Sicht von Umwelt, Natur und Landschaft durch eine Modifizierung der Planung eine deutliche Reduzierung der Konfliktintensität erreicht wurde, die anderen Planungsalternativen bedeuteten eine höhere Eingriffsschwere.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Methodik**

###### **Scoping**

Am 22. Februar 2005 hat eine Beratung zur vorläufigen Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) zwischen FB 61.1.2 und FB Umwelt, Untere Behörden (Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde) stattgefunden.

###### **Einholung umweltbezogener Stellungnahmen**

Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen liegen von den FB 31 und 40 vor (siehe Anlagen).

###### **Bewertungsmethodik**

Die Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern erfolgt i.d.R. verbal-argumentativ. In den Bereichen, wo verbindliche Grenz-, Richt- und Schwellenwerte u.ä. vorliegen, werden diese mit herangezogen.

##### **3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Ob kennzeichnungspflichtige Altlasten im Plangebiet vorkommen, kann erst nach Vorlage eines Einzelgutachtens dazu festgelegt werden.

Zu den Tiefenlagen und hydraulischen Abflussverhältnissen des Kotgraben liegen keine umfassenden Angaben vor.

##### **3.1.3 Quellen**

###### **Umweltbezogene Gutachten**

Umweltrelevante Einzelgutachten, die zum Plangebiet vorliegen, liegen vom FB 31, Untere Bodenschutzbehörde vor (siehe Kap. 2.1.2.2 und Anlagen). Diese hat für den Bereich des B-Planes vertiefende Untersuchungen beauftragt.

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

##### **3.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, der vor Planreife und Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes werden von der Stadt Halle auf dessen Kosten durchgeführt, dazu ist eine Bürgschaft in entsprechender Höhe zu hinterlegen. Die Pflege der Grünfläche am Kotgraben sollte per Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden, um eine einheitliche Gestaltung zu gewährleisten und die Stadt eine intensive, parkartige Pflege nicht zu leisten vermag. Darin sollte auch die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung während der Öffnungszeiten der Reha-Klinik abgesichert werden.

##### **3.2.2 Monitoringkonzept**

Wichtiger Kernbestandteil des Monitoring ist die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Diese gezielte Kontrolle erfolgt durch den Fachbereich Umwelt, die Untere Naturschutzbehörde, die ein Kataster der Kompensationsmaßnahmen führt. Bei Verstößen gegen die Festsetzungen kann diese in Verbindung mit der Stabsstelle für Erschließung und Baukoordinierung und dem Bauordnungsamt die Maßnahmedurchsetzung veranlassen oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen in Ersatzvornahme treten. Für externe Ausgleichsmaßnahmen, die i.d.R. die Stadt durchführt, sind Bürgschaften mit Erschließungsträgern vor Satzungsbeschluss und Planreife abzuschließen.

Kontrolliert wird im Hinblick auf Fristeinhaltung des Maßnahmevollzugs, Vollständigkeit und fachliche Qualität der Umsetzung sowie deren ökologische Wirksamkeit. Die Einhaltung weiterer umweltbezogener Maßnahmeauflagen erfolgt durch dieselben Stellen sowie weiterer fachlich zuständiger Unterer Behörden im Fachbereich Umwelt. Über die Ergebnisse der Vollzugskontrolle wird der FB 61 regelmäßig informiert.

Die Überwachung der Auswirkungen des Eingriffs erfolgt gemeinsam durch die FB 61, 63 und 31. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung ohnehin durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses routinemäßige Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.

Die planende Stelle (FB 61) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen FB, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen. Dieses steht auch der Öffentlichkeit zur Einsicht zur Verfügung.

Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden, gezogen werden.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### **Planungsziele**

Die Saline-Reha-Klinik soll durch einen Erweiterungsneubau zur Mansfelder Straße hin ergänzt werden. Der Bebauungsplan soll eine anspruchsvolle städtebauliche und landschaftsplanerische Einordnung dieser Erweiterung absichern. Die Salineinsel mit dem für die Salzstadt Halle bedeutsamen Salinemuseum soll stärker als grünes Bindeglied zwischen der Altstadt mit dem künftigen Museumsufer und dem geplanten Jachthafen fungieren und in ihrer Naherholungsfunktion aufgewertet werden. Dazu ist der durch das B-Plangebiet in einem Geländeeinschnitt verlaufende Grünzug, der einem Altarm der Saale folgt und wo heute der hier verrohrte Kotgraben verläuft, zu erhalten. Um den Inselcharakter zu stärken, soll die möglichst weitgehende Offenlegung dieses Gewässerabschnittes abgesichert werden.

#### **Analyse und Bewertung**

Im Plangebiet hat der Kotgrabenbereich für den Naturhaushalt eine mittlere (Schutzgut Tiere und Pflanzen) bis hohe (Schutzgut Wasser) Bedeutung. Von den 72 Bäumen werden 58 als erhaltenswert eingeschätzt. Eine Überbauung des Kotgrabens oder zu nahe Randbebauung kann eine spätere Offenlegung des Fließgewässers erschweren oder verhindern. Der Grünzug stellt zusammen mit dem Salinepark und den Grünflächen des Freibades einen klimatisch-lufthygienischen Ausgleichsraum für die angrenzenden dicht bebauten Quartiere der Altstadt dar.

Dieser Grünraum ist für die Schutzgüter Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter von hoher Bedeutung und besitzt erhebliche Entwicklungspotenziale für diese. Hervorzuheben ist der siedlungs- und landschaftsgeschichtliche Stellenwert, aus dem sich trotz Mängeln in der derzeitigen Erschließung der Wert der Fläche für die Erholung ergibt. Prägendes Landschaftselement ist der Einschnitt des Kotgrabens. An ihm lässt sich noch der ursprüngliche Saalearm ablesen. Das freiflächengeprägte Plangebiet korrespondiert hinsichtlich seiner Erholungsfunktion mit den benachbarten touristisch- und erholungswirksamen Anziehungspunkten wie Saline-Museum, dem Salinepark oder der

Schwimmhalle Saline mit dem Freibad. Durch die geplante Salinebrücke und einen Steg an der Saalemündung über den Kotgraben wird die Besucherfrequenz der Salineinsel stark zunehmen. Eine weitere Einengung des Gewässerverlaufes würde die Erkennbarkeit des Inselcharakters erschweren, auch ein Wegfall der Wegeverbindung.

### **Zielkonzept**

Der landschaftliche Grünzug entlang des alten Saalearmes soll erhalten und durch eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung eines naturnahen linearen Gehölzbandes gestärkt werden. Auch der Altholzbestand südwestlich der Reha-Klinik ist zu dauerhaft zu erhalten. Der Kotgraben sollte im Plangebiet offengelegt und hydraulisch möglichst wieder direkt von der Saale im Süden gespeist werden. Nach Norden sollte der Weg unter Erhalt des Baumbestandes am Rande des Freibades bis zum künftigen Steg über den Kotgraben an der Saaleinmündung geführt werden.

Der prägende Landschaftseinschnitt und durchgehende Grünraum mit dem Graben wird in seinem Verlauf gesichert und darf nicht durch Gebäude abgeschnitten werden, d.h. unterirdische Gebäude müssen unter Einhaltung des jetzigen Geländeneiveaus verlaufen bzw. oberirdische Gebäudeteile im Grabenprofil müssen den Geländeeinschnitt unverbaut lassen. Zum Erhalt der Gehölzbestände darf deren Geländeneiveau nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert werden. Die Möglichkeit zur Offenlegung des Kotgrabens in weiten Teilen wird festgeschrieben. Eine Überbauung des Kotgrabens soll auf ein Minimum begrenzt werden, der ungehinderte Durchfluss ist zu gewährleisten. Die vorhandenen Gehölze, welche die Kriterien der Baumschutzsatzung erfüllen, sind außerhalb der durch Bebauung betroffenen Bereiche einzeln festzusetzen und bei Abgang mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen, die übrigen Gehölzbestände als flächige Bepflanzungen zu sichern. Eine fußläufige Wegeführung durch das Plangebiet, auch als Fluchtweg vom der Schwimmhalle, bleibt erhalten, deren Zugänglichkeit wird für die Öffentlichkeit als Gehrecht abgesichert. Der an der Mansfelder Straße gelegenen Teil der Grünfläche wird zugunsten einer straßenparallelen Bebauung an der Brandmauer aufgegeben, da mit den genannten Festlegungen die wesentlichen Funktion des Freiraums erhalten bleiben bzw. gestärkt werden können. Das Regenwasser kann bei ausreichender Abflussverzögerung (Zisterne, Retentionsmulde) ggf. in den Kotgraben eingeleitet werden. Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst in Eingriffsnähe im Bereich der Saaleinseln festzulegen.

### **Konfliktanalyse**

Nachhaltige erhebliche Umweltauswirkungen sind v.a. für die Schutzgüter Landschaft sowie Tiere und Pflanzen und Boden zu erwarten. Die Planung ist von hoher Konfliktintensität, wesentliche umweltbezogene Planungsziele wie Erhalt des Grünzuges und Gehölzbestandes sowie Offenlegung des Kotgrabens sind durch Festsetzungen abgesichert. Die Planung ist im B-Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar.

### **Alternativenprüfung**

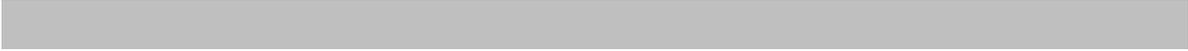
Aufgrund der Lagegunst der Reha-Klinik auf der Salineinsel mit dem Salinepark und der Saline in unmittelbarer Nähe und den bereits getätigten Investitionen kommt eine vollständige Standortverlagerung nicht in Frage.

Durch eine gegenüber dem Wettbewerbsentwurf modifizierte Anordnung und Dimensionierung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen konnte die Konfliktintensität deutlich verringert werden. Alle anderen Planungsalternativen hätten deutlich schwerere Eingriffe in Natur und Landschaft bedeutet.

### **Fazit**

Insgesamt ist festzustellen, dass aus Sicht von Umwelt, Natur und Landschaft die Planung von hoher Konfliktintensität, wesentliche umweltbezogene Planungsziele wie Erhalt des Grünzuges und Gehölzbestandes sowie Offenlegung des Kotgrabens aber durch die Festsetzungen des B-Planes abgesichert.

## **ANLAGEN**

- 1. Bestandsaufnahme – Biotoptypen und Einzelbäume**
  - 2. Salineinsel im öffentlichen Grünsystem**
  - 3. Pflanzliste**
  - 4. Lageplan externer Flächen für Ausgleichsmaßnahmen**
  - 5. Umweltbezogene Gutachten**
  - 6. Umweltbezogene Stellungnahmen**
- 

### 3. Pflanzliste

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

#### Zu bevorzugende Verwendung von Gehölzarten

##### Bäume und Großsträucher:

- Einzelbäume:

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: 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.

Verkehrsrgrün - 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. Lorbeer-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).



## **1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

### **1.6.1 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)**

#### **1.6.1.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Die durch Einzel- oder Flächenfestsetzung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und vor negativen Einwirkungen zu schützen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen zu ersetzen. Sie sind bei Abgang durch in Mitteleuropa einheimischen Laubbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 mal versetzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu ersetzen, zeichnerisch einzeln festgesetzte Bäume können ausnahmsweise bis zu 3 m verschoben werden. Vegetationsflächen innerhalb entsprechend festgesetzter Flächen sind überwiegend zu erhalten, gestalterische Veränderungen sind zulässig.

Muss in begründeten Ausnahmefällen der Kronentraufbereich unterschritten werden, ist eine Leitungsverlegung im Abstand zwischen Kronentraufe bis 1,0 m von der Stammfußaußenfläche nur im Rohrtriebsverfahren oder in Handschachtung zulässig. Hierbei sind Wurzeln ab einem Durchmesser von  $\rightarrow$  3 cm grundsätzlich zu erhalten. Leitungsverlegungen im Abstand unter 1,00 m von der Stammfußaußenfläche sind nicht zulässig.

Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2 m<sup>2</sup> aufweisen. Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereichs von Bäumen vorzusehen.

#### **1.6.1.2 Begrünung der Fassaden des Parkdecks**

Fensterlose Wände und Fassaden des Parkdecks ab einer Größe von 25 qm sind nach je 3,0 m Fassadenlänge mit mindestens 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen.

#### **1.6.1.3 Freiflächengestaltungsplan**

Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein genehmigungspflichtiger Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzenliste zu erarbeiten und mit dem Bauantrag einzureichen, dabei ist die in öffentlicher Hand verbleibende Grünfläche gestalterisch einzubeziehen.

### **1.6.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **1.6.2.1 Private Grünflächen**

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Fußwegen bis zu einer Breite von 2 m zulässig. Fuß- und Wartungswege sind in wassergebundener Decke bzw. mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen. Nicht mehr benötigte Wege sind zu entsiegeln und begrünen.

#### **1.6.2.2 Öffentliche Grünfläche (Teilfläche Kotgraben)**

Innerhalb der Grünfläche kann der Kotgraben wieder als Gewässer offengelegt werden, dabei ist vorhandener grabenparalleler Baumbestand möglichst zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen.

### **1.6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf den Flurstücken der Gemarkung Wörmnitz, Flur 6, 373, 374 und 375 auf der Silberhöhe (östlich der Karlsruher Allee) sind 1.100 m<sup>2</sup> Parkflächen zu entsiegeln und mit Mutterboden aufzufüllen, auf 750 m<sup>2</sup> davon ist ein standortgerechter naturnaher Wald aus in Mitteleuropa einheimischen Laubbäumen zu entwickeln. Diese Maßnahmen sind den

Sonderbauflächen im B-Plangebiet, auf denen Eingriffe zulässig werden, zum Ausgleich zugeordnet.

#### **1.7 Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)**

Auf den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt über ein Graben- und Muldensystem bzw. Zisterne in den Kotgraben einzuleiten.