



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05715**
Datum: 16.05.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	09.05.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	30.05.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	21.06.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 123 Diakoniewerk Halle - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 123 Diakoniewerk Halle, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung
Bebauungsplan Nr. 123
Diakoniewerk Halle
Satzungsbeschluss

Für das Diakoniewerk Halle wird mittels eines Bebauungsplanes die weitere Entwicklung des Standortes Lafontainestraße planungsrechtlich abgesichert. Mit der Vollendung des bereits fertiggestellten Pflegeheimes Mühlweg 2/3 (Planreifeerklärung) und der momentanen Errichtung des 3. BA Krankenhaus als Ersatz für das Gartenkrankenhaus soll die Entwicklung im Diakoniegelände weitestgehend abgerundet werden.

Die städtebauliche Entwicklung an diesem sensiblen Standort wird über den bereits aufgestellten Bebauungsplan und der erteilten Planreifeerklärung gesichert. Die Vorhaben sind im Rahmen einer Baugenehmigung nach §34 BauGB nicht möglich, deshalb ist die Schaffung von Planungsrecht über einen Bebauungsplan erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle vom 10.09.1998 entwickelt. Er weist das Plangebiet im Wesentlichen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus aus.

Parallel zum Bebauungsplan ist ein grünordnerischer Fachbeitrag entwickelt worden. In den Entwurf des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Aussagen sowie das grünordnerische Konzept des Grünordnungsplanes eingeflossen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgefüges im Mühlwegviertel, welches vorwiegend durch einzelstehende Villenbauten dominiert wird.

Bezüglich der Neubepanung galt es insbesondere, die Interessen der Anlieger, unter Beachtung der Baufeldgröße und Bauhöhen, mit den Interessen des Krankenhauses, hinsichtlich der wirtschaftlichen Tragfähigkeit am Standort, zu vereinbaren.

Die relative Verdichtung auf dem Diakonieareal begründet sich vor allem durch die wirtschaftliche Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatzbauten für den Krankenhaus- und Pflegebetrieb. Auf der anderen Seite wird durch grünordnerische Maßnahmen am Standort eine Kompensation für die baulichen Eingriffe vorgenommen. Die nach wie vor bestehende Qualität des Grundstückes zeichnet sich insbesondere durch die Beibehaltung der landschaftsgärtnerisch, gestalteten Freianlagen aus. Der Klinikneubau integriert sich zudem zum größten Teil auf einer bisherigen Brachfläche und der Fläche des ehemaligen Gartenkrankenhaus, welches durch den Neubau ersetzt werden soll. Das Gelände des Diakoniewerkes grenzt sich gegenüber den im Geltungsbereich des Bebauungsplan liegenden Privatgrundstücken durch die Integration von Abstandsgrün und in Form von Rigolen ab. Durch eine Traufkanten - und Höhenbeschränkung des Klinikneubaus wird gegenüber der Wohnbebauung Rücksicht genommen.

Mit der vertraglichen Absicherung der Tiefgaragenstellplätze innerhalb des 3. BA wird zum einen zusätzlicher oberirdischer Stellplatzbedarf vermieden und durch die Besucherstellplätze kein zusätzlicher Parkraumdruck im ohnehin schon überlasteten Mühlwegviertel erzeugt.

Durch den Beschluss werden keine Belange berührt, die eine Kinderfreundlichkeitsprüfung erfordern.

PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 Diakoniewerk Halle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Baugesetzbuch

(BauGB) neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23.09. 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06. 2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) vom 25.03. 2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundesbodenschutzgesetz

(BbodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.09.2001

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz

(BodschAG) vom 02.04.2002

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Neufassung vom 25.06. 2005 (BGBl.I, S. 1715), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06. 2005 (BGBl. I S. 1794)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt

(UVPG LSA) vom 27.08.2002 (GVBl.LSA S. 372)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt

(GO LSA) vom 05.10. 1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert am 18.11.2005 (GVBl. LSA S. 698)

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

(BauO LSA) vom 20.12. 2005 (GVBl. LSA S.698)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(NatSchG LSA) vom 23.07. 2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert am 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

(FFOG LSA) vom 16.04. 1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landeswaldgesetz

(LandeswaldG) vom 13.04. 1994 (GVBl. LSA S. 520), zuletzt geändert am 08.12. 2005 (GVBl. S. 730)

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG** FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
- 2 **RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
- 3 **ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION** FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
 - 3.1 **Übergeordnete Planungen** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 3.2 **Sonstige Planungen** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 3.3 **Planungsrechtliche Situation** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 3.4 **Verfahrensablauf** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 4 **UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG** FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
- 5 **BESTANDSAUFNAHME** FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
 - 5.1 **Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 5.2 **Baubestand (aktuelle Nutzung)** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 5.3 **Natur und Landschaft** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 5.4 **Verkehrliche Erschließung** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 5.5 **Stadttechnische Erschließung** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 6 **PLANUNGSKONZEPT** FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
 - 6.1 **Städtebauliches Zielkonzept** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 6.2 **Grünordnerisches Zielkonzept** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 6.3 **Verkehrskonzept** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 7 **BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
 - 7.1 **Art, Maß und Umfang der Nutzungen** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 7.2 **Verkehrerschließung** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 7.3 **Immissionsschutz** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 7.4 **Grünordnerische Festsetzungen** Fehler! Textmarke nicht definiert.
 - 7.5 **Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise** Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 8 **EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG** FEHLER! TEXTMARKE NICHT

DEFINIERT.

9 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNGFehler! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

9.1 Wasserversorgung Fehler! Textmarke nicht definiert.

9.2 Entwässerung Fehler! Textmarke nicht definiert.

9.3 Energieversorgung Fehler! Textmarke nicht definiert.

9.4 Telekommunikation Fehler! Textmarke nicht definiert.

9.5 Abfallentsorgung Fehler! Textmarke nicht definiert.

10 FLÄCHENBILANZ Fehler! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

11 PLANVERWIRKLICHUNG Fehler! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung Fehler! Textmarke nicht definiert.

11.2 Kostenschätzung / Kostentragung Fehler! Textmarke nicht definiert.

11.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag **25**

12 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGFehler! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.

12.1 Natur und Landschaft Fehler! Textmarke nicht definiert.

12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des OrtsteilsFehler! Textmarke nicht definiert.

12.3 Ortsbild Fehler! Textmarke nicht definiert.

12.4 Verkehr Fehler! Textmarke nicht definiert.

12.5 Belange der Bevölkerung im Plangebiet Fehler! Textmarke nicht definiert.

12.6 Wirtschaft Fehler! Textmarke nicht definiert.

12.7 Städtischer Haushalt **25**

12.8 Sonstige Planungsauswirkungen **25**

ANLAGEN: ANLAGE 1
ANLAGE 2

Übersichtsplan mit Geltungsbereich
Gestaltungsplan

B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

**zum Bebauungsplan Nr. 123 der Stadt Halle
Gebietsbezeichnung „Diakoniewerk Halle“**

1 Erfordernis der Planaufstellung

Seit der Ansiedlung des Diakoniewerks mit dem Neubau des Krankenhauses, heute Mühlweg 7, im Jahre 1868 hat sich die Diakonie kontinuierlich weiter entwickelt. Das Krankenhaus wurde mehrfach erweitert und andere soziale Einrichtungen, z.B. ein Altenpflegeheim, eine Kindertagesstätte, ein Behindertenwohnheim und eine Kranken- und Altenpflegeschule, kamen hinzu. Während der DDR-Zeit fungierte der größte Teil des Diakoniekrankenhauses als Krankenhaus für das russische Militär. Nach der Wende wurde es wieder zur Nutzung an das Diakoniewerk übergeben und in bisher zwei Bauabschnitten saniert. Das sogenannte Gartenkrankenhaus ist unsaniert und soll entsprechend der Zielplanung des Diakoniewerkes durch einen Neubau ersetzt werden.

Im Jahr 2000 wurde von der Stadt Halle ein Wettbewerb für 200 Pflegeheimplätze ausgeschrieben. Das Diakoniewerk hat sich mit seinem Konzept, am Mühlweg ein Pflegeheim zu errichten, an dem Wettbewerb beteiligt und den Zuschlag für 50 Pflegeheimplätze und 15 altengerechte Wohnungen erhalten. Daraufhin hat das Diakoniewerk einen Fördermittelantrag beim Ministerium für Arbeit, Frauen, Gesundheit und Soziales des Landes Sachsen-Anhalt gestellt und im Dezember den Zuwendungsbescheid über 3,83 Mio. EUR (7,5 Mio. DM) erhalten.

Wie bereits angedeutet, sieht die Zielplanung für das Krankenhaus nach dem 1. und 2. Bauabschnitt (u.a. Sanierung von Altbauten) einen 3. Bauabschnitt vor, in dem ein Neubau als Ersatz für das vorhandene Gartenkrankenhaus errichtet werden soll.

Das nunmehr im Bau befindliche Alten- und Pflegeheim am Mühlweg 2/3 und der geplante 3. Bauabschnitt fügen sich insbesondere aufgrund des Maßes der Nutzung nicht in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein, so dass auf der Grundlage des § 34 BauGB keine Baugenehmigung für das Alten- und Pflegeheim erteilt werden konnte bzw. für den geplanten 3. Bauabschnitt erteilt werden kann. Zudem muss durch den Umfang der Neubebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Erschließungssituation gerechnet werden.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben, zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung unter Beachtung der öffentlichen und der privaten Interessen (Grundstückseigentümer) ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt von Halle im Mühlwegviertel und wird begrenzt

- auf der Nordseite von der Lafontainestraße
- auf der Südseite vom Mühlweg
- auf der Westseite von der Burgstraße
- auf der Ostseite vom Advokatenweg

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Giebichenstein

Flur 16, Flurstücke 21, 22/1, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 36/3, 36/6, 37/7, 43/1, 70, 71

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,0 ha.

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5 000 sowie aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 500 zu ersehen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Damit entstehen keine Konflikte mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Halle.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle entwickelt (genehmigt am 27.07.1998 durch das Regierungspräsidium Halle). Er weist das Plangebiet im Wesentlichen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus aus. Lediglich die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Privatgrundstücke am westlichen Rand des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das Mutterhaus und das Martinstift sind im Flächennutzungsplan als sozialen Zwecken dienende Gebäude ausgewiesen; sie werden im Bebauungsplan aufgrund der Tatsache, dass sie sich ebenfalls in Trägerschaft des Diakoniewerkes Halle befinden, in das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinikgebiet und geriatrisches Zentrum einbezogen. Damit macht die Stadt Halle von dem o. a. Spielraum zur Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bebauungsplan Gebrauch. Die Anpassung ist zulässig, da sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planungsstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Das Gebiet wird nach derzeitigem Erkenntnisstand von keinen weiteren übergeordneten Planungen berührt.

3.2 Sonstige Planungen

Parallel zum Bebauungsplan wird ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet. In den Entwurf des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Aussagen sowie das grünordnerische Konzept des Grünordnungsplanes eingeflossen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Halle vom 23. Mai 2001 (Beschluss-Nr. III / 2001 / 01449).

3.4 Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner 21. Tagung am 23.05. 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, Diakoniewerk Halle, gemäß § 2, Absatz 1 Baugesetzbuch beschlossen (Beschluss-Nr. III/2001/01449).

Die amtliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123, Diakoniewerk Halle und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle vom 07. Juni 2001.

Der Aufstellungsbeschluss mit Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie der Vorentwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden nach § 3 (1) BauGB vom 18.06. – 13.07.2001 in der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, im 5. Obergeschoss ausgehängt.

Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 27.06.2001 in der Neumarktschule, Hermannstraße 31 eine Bürgerversammlung zum B-Plan Nr. 123 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2001 und 26.11.2003 gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 123 beteiligt bzw. mit gleichen Schreiben über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB informiert worden.

Die Planreife nach § 33(2) BauGB für das Teilgebiet A (Pflegeheim Mühlweg 2-3) des Bebauungsplanes Nr. 123, Diakoniewerk Halle, wurde am 17.01.2002 festgestellt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner 48. Tagung am 26. 11. 2003 die Offenlage des Entwurfes der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 123 Diakoniewerk Halle gemäß § 3(2) Baugesetzbuch beschlossen (Beschluss-Nr. III/2003/03607).

Nach der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) vom 04.12.2003 hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 123 in der Zeit vom 08.01.2004 bis 09.02.2004 in der Stadtverwaltung Halle, Hansering 15, im 5. Obergeschoss öffentlich ausgelegt. Anregungen wurden vorgebracht. Nach der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dieser nach § 13 BauGB geändert worden. Eine Beteiligung der Betroffenen hat stattgefunden.

4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung trat am 19. September 2001 in Kraft (BGBl. Nr. 48).

Die Prüfung der Planung ergab, dass es sich um *kein* UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 Nr. 18 dieses Gesetzes handelt, da die Größen- und Leistungswerte nicht erreicht werden. Eine Vorprüfung ist nicht erforderlich, da das Plangebiet *nicht* im Außenbereich, sondern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt. Somit besteht entsprechend § 2a BauGB keine Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichtes.

5 Bestandsaufnahme

5.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Die Fläche befindet sich überwiegend im Eigentum des Diakoniewerkes Halle. Die Flurstücke 35/1, 36/3, 36/6 und 71 sind Privateigentum.

5.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom Mai 2001.

Das Plangebiet liegt nördlich der Halleschen Altstadt im Denkmalsbereich „Mühlwegviertel und Neumarkt“. Das Mühlwegviertel entwickelte sich seit dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts aus den Ausläufern der Vorstadt Neumarkt und gewinnt in nördlicher Richtung zunehmend den Charakter einer planmäßigen „gründerzeitlichen“ Stadterweiterung. In halboffener und offener Bauweise errichtete anspruchsvolle Stadthäuser und Villen des Historismus und des Jugendstil prägen das architektonische Erscheinungsbild des Mühlwegviertels. Die Straßenräume werden von eingefriedeten Vorgärten bestimmt.

Das Areal des Diakoniewerkes hebt sich sowohl von seiner Gebäudestruktur (insbesondere hinsichtlich der Länge der Baukörper) als auch hinsichtlich der Nutzung von der Umgebung (überwiegend Wohnnutzung und Büros für Freie Berufe) ab und nimmt damit eine Sonderstellung ein.

5.2.1 Nutzung

Die bisherige Nutzungsstruktur des Plangebietes setzt sich zusammen aus der Wohnnutzung (villenartige Wohnbauten Mühlweg 1 und Burgstraße 37a), dem Wohnen für besondere Nutzergruppen (altengerechtes Wohnen und Diakonissenwohnen) sowie der Sondernutzung Krankenhaus (einschließlich Nebeneinrichtungen), Kirche und geriatrisches Zentrum. Diese Nutzungen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben.

Im Bereich der Grundstücke Mühlweg 2 und 3 (Flurstück Nr. 33 und 34) ist zur Zeit das vorgenannte Alten- und Pflegeheim im Bau.

5.2.2 Geschossigkeit/ Gebäudehöhe

Die Bebauung des Plangebietes ist zwei- bis viergeschossig mit hohen - meist ausgebauten Dachgeschossen, aber auch mit Flachdächern. Die Dächer weisen oft Gauben und Zwerchhäuser auf (z. B. Mutterhaus - Lafontainestraße 15, Jordanhaus - Burgstraße 37).

Das höchste Gebäude - abgesehen von der Kirche - ist der viergeschossige Ostflügel des Krankenhauses (Mühlweg 7), der etwa 20 m hoch ist, aber durch den Geländesprung zwischen Mühlweg und dem Gebäude noch höher wirkt. Der westliche Flügel ist ca. 16 m hoch. Das zweithöchste Gebäude des Komplexes ist das Mutterhaus (zweigeschossig mit großen Geschosshöhen und hohem ausgebauten Dach) an der Lafontainestraße, das etwa 18,50 m hoch ist. Das Martinstift (Lafontainestraße 14) ist etwa 15 m hoch.

Die Gebäude an der Burgstraße sind zweigeschossig, allerdings z.T. mit hohen Dächern, die ausgebaut sind. Die Gebäudehöhen von Jordanhaus und psychotherapeutischer Klinik (Lafontainestraße 16) liegen bei 15,80 m bzw. 15,30 m.

5.2.3 Gestaltelemente

Im Plangebiet gibt es vielfältige Dachformen. Bestimmend für die Lafontainestraße sind Mansarddächer (östlicher Flügel des Mutterhauses, Jordanhaus, Klinik für Psychotherapie). Daneben treten Walmdächer (z.B. Advokatenweg 1a), Satteldächer (z.B. Burgstraße 1) und Flachdächer (z.B.

Burgstraße 6) auf.

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen gibt es auch unterschiedliche Dachneigungen, es dominieren aber deutlich Dachneigungen größer 30°. Die Bebauung ist überwiegend traufständig, giebelständig sind nur das Jordanhaus und die Klinik für Psychotherapie. Als Dachdeckungsmaterial überwiegen Tonziegel.

Die Fenster im Plangebiet weisen unterschiedliche Formate und Teilungen auf. Bei den Klinkerbauten dominieren Segment- und Rundbogenfenster.

Bei den Fassaden herrschen im Diakoniegelände Klinkerfassaden - überwiegend aus gelbem Klinker - mit Gliederungselementen aus rotem Klinker aber auch aus rotem Klinker mit gelben Gliederungselementen vor. Sie weisen die für Klinkerarchitektur typischen Gliederungselemente wie Risalite, Lisenen und Gesimse auf. Auch die Anstaltskirche im Hof des Areals wurde aus gelben Klinkern errichtet. Geputzte Fassaden haben die Gebäude Mühlweg 1, Advokatenweg 1a, der östliche Flügel der Lafontainestraße 15, die Lafontainestraße 16 sowie das sog. Gartenkrankenhaus. Alle Grundstücke sind zum Straßenraum hin eingefriedet. Charakteristisch sind Einfriedungen aus Klinkersockel und -pfeiler mit schmiedeeisernen Zaunfeldern. Die Grundstücke an der Burgstraße sind aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Grundstück und Burgstraße mit einer teilweise 5 m hohen Porphyrmauer mit schmiedeeisernem Zaun umgeben.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass die vorhandene Bebauung vielgestaltig ist. Durch die große Baumasse bestimmen die Klinkerbauten der Diakonie das Erscheinungsbild. Ein einheitlicher Charakter entsteht durch die Einfriedungen und die starke Durchgrünung (parkartiger Charakter des östlichen Teils des Diakoniegeländes im Innenbereich und am Mühlweg, Vor- und Hausgärten entlang der Burgstraße).

5.2.4 Denkmale

Drei der vier das Plangebiet begrenzenden Straßenzüge stehen in den für die vorliegende Planung relevanten Abschnitten als städtebauliches Ensemble unter Denkmalschutz. Im Denkmalverzeichnis der Stadt Halle werden sie wie folgt beschrieben:

Advokatenweg (1a, 1b, 1c, 2-9, 36-48) „... im Denkmalbereich Mühlwegviertel gelegen, stark begrünte Wohnstraße mit repräsentativen, freistehenden Villen und anspruchsvollen bürgerlichen Stadthäusern des späten 19. Jh in allen historischen Baustilen, mit Parks und Vorgärten, im wesentlichen bebaut zwischen 1890 und 1900...“.

Lafontainestraße (1-23) „... vornehme gründerzeitliche Wohnstraße im Denkmalbereich Mühlwegviertel, repräsentative, meist zweieinhalbgeschossige Stadthäuser mit eingefriedeten Vorgärten ... vornehmlich im Stil von Neurenaissance und Neubarock, im wesentlichen bebaut 1880-1895“

Mühlweg (Nr. 1-21, 35-50, 50a, 51 und 52) „... repräsentative Wohnstraße in geschlossener und halboffener Bebauung im Denkmalbereich Mühlwegviertel, anspruchsvolle Mietshäuser des Spätklassizismus und des Jugendstils, darunter großzügige Villen, meist mit umgebenden, eingefriedeten Gärten, das Westende der Straße beherrscht vom Krankenhaus der Diakonie, bebaut letztes Viertel 19. Jh. bis Anfang 20. Jh.“

Innerhalb des Plangebietes befinden sich des weiteren die nachfolgend aufgeführten Einzeldenkmale, die nach Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) unter Schutz stehen (Beschreibung gemäß Denkmalverzeichnis der Stadt Halle):

Burgstraße 37a - „... hochherrschaftliche Villa im Stil italienischer Landhäuser in reizvoller Parklage, ein- bis zweigeschossiger Putzbau mit Mittelrisalit und nördlich angebautem Turm mit weitvorkragendem Flachdach als Bevedere in italianisierenden Neorenaissanceformen (erbaut 1859/60), Remise in Formen des Heimatstils ... „

Lafontainestraße 14 - „Hospiz (Martinstift) ... breitgelagerter, straßenbildprägender, zwei- bis dreigeschossiger, flachgedeckter Ziegelbau ... gutes Beispiel funktionaler Architektur des späten 19. Jh. im Stil der zeitgenössischen Backsteinarchitektur, erbaut 1882/83“

Lafontainestraße 15 - „Wohnstift, ehemaliges Feierabendhaus für Diakoniss(inn)en, breitgelagerter straßenbildprägender Ziegelbau ... erbaut 1886“

Mühlweg 5-7 - „Krankenhaus mit Gartenanlagen, Krankenanstalt der 1856 gegründeten Diakonissenanstalt, ... straßenbildbeherrschender viergeschossiger Ziegelbau,

... in seiner Nüchternheit typischer Krankenhausbau des 19. Jh., erbaut 1867/68 ...“

Anstaltskirche - *„kleiner, aber aufwendiger, gotisierender Zentralbau mit Vierungstürmchen in zurückgezogener Parklage, ..., gutes Beispiel einer Anstaltskirche des späten 19. Jh., erbaut 1893, ...“*

5.3 Natur und Landschaft

5.3.1 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sehr dicht bebauten Stadtkernes von Halle. Auch die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch intensive Bebauung geprägt.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Erholungseignung sowie zu den Schutzgebieten und –objekten werden im grünordnerischen Fachbeitrag (siehe Anlage) getroffen und sind diesem zu entnehmen.

5.3.2 Zusammenfassende Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Raum, der stark anthropogen überprägt ist. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges der Stadt Halle sowie die jahrzehntelange Nutzung als Krankenhausstandort führten zu einer Überformung aller Schutzgüter.

Insbesondere der Boden und seine Funktionen sind durch die Nutzungen stark beeinträchtigt. Gewachsener Boden steht im Plangebiet nicht mehr an.

Aus klimatischer Sicht ist anzumerken, dass sich das Plangebiet innerhalb eines dicht bebauten Stadtgebietes befindet. Bebauung und Versiegelung bestimmen das Klima. Ausgleichende Funktionen übernehmen innerhalb des Gebietes die zahlreich vorhandenen Bäume.

Die Vegetationsstruktur des Plangebietes wird insbesondere durch den Baumbestand geprägt. Dieser wird durch Rasenflächen, Stauden- und Bodendeckerflächen sowie Gehölzflächen ergänzt. Entlang der begrenzenden Straßen (Lafontainestraße, Advokatenweg, Mühlweg) ist eine geschlossene Baumreihe ausgebildet. Insgesamt vermittelt das Plangebiet auch aufgrund der repräsentativen Freiflächen einen sehr grünen Charakter. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die große Freifläche entlang des Mühlweges, wobei hier ökologische Gesichtspunkte zu vernachlässigen sind. Der Wert der Fläche ist vielmehr unter dem gestalterischen Aspekt zu sehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden. Eine Ausnahme bildet jedoch der Altbaumbestand, der schützens- und erhaltenswert ist.

5.4 Verkehrliche Erschließung

5.4.1 Straßen

Die Anbindung an das städtische Hauptnetz erfolgt vierseitig über den Mühlweg, die Burgstraße, die Lafontainestraße und den Advokatenweg.

Die Hauptzufahrten des Diakoniegeländes befinden sich in der Lafontainestraße (Wirtschaftshof) und im Advokatenweg (Krankenhauszufahrt).

5.4.2 Fußwege / Radwege

Straßenbegleitende Fußwege sind am Mühlweg, an der Burgstraße, an der Lafontainestraße und am Advokatenweg vorhanden. Die vorhandenen Fußwege sind zwischen 2,00 m und 3,50 m breit.

Radwege sind nicht vorhanden.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplätze sind auf den Grundstücken eingeordnet.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet selbst ist durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Haltestellen der Straßenbahn befinden sich je nach Fahrtrichtung am Mühlweg bzw. in der Burgstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Diakoniegelände. Über die Linie 8 ist das Stadtzentrum (Marktplatz) in etwa 10 min zu erreichen. Die Straßenbahnen verkehren derzeit im 20 min - Takt.

Von der östlich des Plangebietes gelegenen Bernburger Straße aus (in etwa 5 min fußläufig zu erreichen) verkehren weitere Straßenbahnlinien in Richtung Innenstadt.

5.5 Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet bebaut ist, kann davon ausgegangen werden, dass es prinzipiell versorgt ist. Anschlüsse an die Medien (Wasser, Abwasser, Energie, Gas etc.) sind vorhanden. Sofern erforderlich, sind bestehende Leitungen zu erneuern oder hinsichtlich der Kapazitäten zu verändern.

5.5.1 Entwässerung

Das Plangebiet ist abwassertechnisch erschlossen. Südlich des Waltherstiftes (Bauteil B) befindet sich eine Schmutzwasserleitung, die bis zum Übergabeschacht Eigentum der Halleschen Wasser und Abwasser GmbH ist. Weitere Abwasserleitungen, die ebenfalls bis zum Übergabeschacht Eigentum der HWA sind, befinden sich an der Lafontainestraße im Bereich der Zufahrt zum Wirtschaftshof, nördlich des Mutterhauses und an der Nordostecke des Martinstiftes. Die Sammler wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der HWA versehen (vgl. Pkt. 7.6.4).

Das Abwasser wird über folgende in den Straßenräumen vorhandene Abwassersammler der zentralen Kläranlage Trotha zugeleitet und dort geklärt:

Lafontainestraße: DN 1000/1500, DN 300

Advokatenweg: Ei 800/1320

Mühlweg: DN 500

Burgstraße: Ei 1750/2580, DN 300

5.5.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. In allen angrenzenden Straßenräumen sind Trinkwasserleitungen vorhanden (Burgstraße DN 150, Mühlweg DN 125, Advokatenweg DN 100, Lafontainestraße DN 80).

Vom Advokatenweg aus verläuft eine kurze Zuführungsleitung im Eigentum der HWA südlich des Krankenhauses. Weitere Zuführungsleitungen zu den Gebäuden des Diakoniewerks befinden sich südlich des Gebäudes Burgstraße 37 sowie nördlich des Mutterhauses und des Martinstiftes. Die Leitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten der HWA versehen (vgl. Pkt. 7.6.4).

5.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektroenergieseitig versorgt. Die mittelspannungsseitige Versorgung erfolgt derzeit vom Mühlweg aus über die Trafostation (15/0,4 kV) im Krankenhaus (Bauteil C) und über eine zweite Station (15/0,4 kV) auf dem Gelände des Diakoniewerkes (Flurstück 36/7). Über diese Stationen erfolgt die niederspannungsseitige Versorgung des Plangebietes.

Zwischen dem Mühlweg und dem Diakoniekrankenhaus (Trafo) verläuft ein Mittelspannungskabel. Eine weitere Mittelspannungsleitung verläuft zwischen Lafontainestraße und dem nordöstlich der Lafontainestraße 16 (Klinik für Psychotherapie) befindlichen Trafo der Energieversorgung Halle GmbH (EVH). Beide Leitungen befinden sich im Eigentum der EVH. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers versehen (vgl. Pkt. 7.6.4).

An den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich Straßenbeleuchtungsanlagen.

5.5.4 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Ein Teil der innerhalb der Plangebietes gelegenen Objekte wird aus dem Niederdruckgasnetz versorgt.

Zwischen dem Mühlweg und dem Diakoniekrankenhaus (Trafo) verläuft eine Erdgasleitung. Eine weitere Gasleitung verläuft von der Burgstraße kommend nördlich der Gebäude Burgstraße 37 (Jordanhaus - Ambulanz, Psychotherapie) und Lafontainestraße 16 (Klinik für Psychotherapie) zum Hauptanschluss Gas (im Bereich der Einfahrt zum Wirtschaftshof gelegen). Beide Leitungen befinden sich im Eigentum der EVH. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers versehen (vgl. Pkt. 7.6.4).

5.5.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist telekommunikationstechnisch vollständig erschlossen; der Hausanschluss befindet sich im Diakoniekrankenhaus (Bauteil C).

Südlich des Diakoniekrankenhauses verläuft parallel zum Gebäude eine Telekommunikationskabel im Eigentum der Telekom. Ein weiteres verläuft zwischen Lafontainestraße und Martinstift. Die Leitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers versehen (vgl. Pkt. 7.6.4).

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept

Anknüpfungspunkte für die städtebauliche Entwicklung sind die in der Umgebung vorhandene Bau- und Erschließungsstruktur, die Nutzungsvorgabe im Flächennutzungsplan und die Weiterführung der Entwicklung des Diakonieareals.

Insbesondere soll sich die Baustruktur am Vorhandenen orientieren. Die gründerzeitliche offene und halboffene Bauweise mit Vorgärten soll fortgeführt werden. Im Hofbereich soll eine angemessene Bebauungsdichte die Erhaltung vorhandener Grünstrukturen sichern.

Die geplante Bebauung für Pflege, gesundheitliche und soziale Zwecke (3. Bauabschnitt des Krankenhauses) wird sich jedoch aufgrund der besonderen Art der Nutzung von der umliegenden Wohnbebauung gestalterisch und strukturell abheben.

Das fertig gestellte Alten- und Pflegeheim als Ersatzbau für die zwischenzeitlich abgebrochenen Gebäude am Mühlweg 2/3 wird die städtebauliche Situation am Mühlweg aufwerten. Es vermittelt zwischen den Gebäuden Mühlweg 1 und Mühlweg 6 und schließt die Raumkante entlang des Mühlweges.

6.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ziel der Grünordnung ist es, die Wohlfahrtswirkung des „Grüns“ zu erhalten und zu fördern. Das schließt die der Umgebung angepasste Eingliederung neuer Grünbereiche und Maßnahmen der Landschaftspflege ein.

Die Elemente der geplanten Grünstruktur werden vorrangig nach gestalterischen Gesichtspunkten bestimmt. Der ökologische Aspekt tritt aufgrund der anthropogenen Überprägung an diesem Standort zurück. Im Allgemeinen ist es aber das Ziel der Grünordnung, die Entwicklung eines attraktiven Krankenhausstandortes durch grünordnerische Maßnahmen zu unterstützen.

Das grünordnerische Zielkonzept orientiert sich zunächst an den vorhandenen Grünelementen, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind. Ergänzend sind neu entstehende Freiräume zu gestalten, um so den Charakter des Standortes auch langfristig zu erhalten.

Der Parkcharakter im Innenbereich des Diakonieareals soll als zentrales Element der Grünplanung erhalten werden und der Erholung und der Kommunikation unter den einzelnen Nutzergruppen dienen. Zu erhalten ist auch der wertvolle Gehölzbestand, soweit dies mit dem Bebauungskonzept vereinbar ist.

6.3 Verkehrskonzept

Die bestehende Zufahrt in der Lafontainestraße wird zukünftig die **Hauptzufahrt** sein und auch der Erschließung des geplanten 3. Bauabschnitts und der zugehörigen Tiefgarage dienen. Die bestehende jetzige Hauptzufahrt im Advokatenweg wird ebenfalls beibehalten. Sie dient zukünftig als Feuerwehruzuegung. Die Andienung einzelner Nutzungsbereiche soll über die vorhandenen, zukünftig untergeordneten Zufahrten des Diakonieareals beibehalten werden (z.B. Taxivorfahrten, Anlieferungen, Feuerwehruzufahrten und Müllentsorgung).

Des Weiteren ist vorgesehen, dass der am Mühlweg 2/3 im Bau befindliche Neubau Altenpflegeheim eine direkte Zufahrt vom Mühlweg erhält (s. Planzeichnung).

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein *Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinikgebiet und geriatrisches Zentrum* nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungsschwerpunkte des Plangebietes ergeben sich aus der vorhandenen Nutzung des Krankenhauses und der Entwicklung eines geriatrischen Zentrums im Diakoniewerk.

Zum Krankenhauskomplex gehören außer den unmittelbaren Nebeneinrichtungen auch die nachfolgend aufgeführten bestehenden und geplanten Nutzungen:

- Wohnen für Auszubildende,
- Rehabilitationseinrichtungen,
- kirchliche Einrichtungen,
- Arztpraxen sowie
- Ausbildungszentrum für Pflegeberufe.

Das geriatrische Zentrum umfasst verschiedene Nutzungen, z.B.

- Wohnen für besondere Nutzungsgruppen (z.B. Diakonissen),
- altengerechtes und betreutes Wohnen,
- Altenpflegeheim.

Das geriatrische Zentrum soll ergänzt werden durch das im Bau befindliche Altenpflegeheim für 50 Bewohner und 15 altengerechte Wohnungen auf dem Grundstück Mühlweg 2/3 (Flurstücke 33 und 34). Für das Altenpflegeheim wurde ein unmittelbar an die Akutgeriatrie angrenzender Standort gewählt, weil zwischen beiden Nutzungen enge funktionelle Verknüpfungen bestehen.

In die Überlegungen wurde auch ein möglicher Standort für das Pflegeheim im Innenhof des Diakoniereals einbezogen. Dagegen sprachen aber folgende Gründe:

- 1. Das Altenpflegeheim bildet eine eigenständige Nutzung mit Publikumsverkehr.**
- 2. Der im Hofbereich geplante Erweiterungsbau für das Krankenhaus an Stelle des jetzigen Gartenkrankenhauses macht aufgrund seines Flächenbedarfs ein Altenpflegeheim in diesem Bereich unmöglich.**

Im Plangebiet wird des weiteren ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Wohngebiet werden die allgemein zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich einerseits durch die Lage des Plangebietes im Denkmalbereich Mühlwegviertel und durch die innerhalb der Wohnbaufläche vorhandenen Einzeldenkmale sowie andererseits durch den Flächenbedarf dieser Nutzungen, der im Widerspruch zur Größe der Wohnbaufläche steht.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen wurden entsprechend der vorhandenen Situation differenziert festgesetzt. Dabei wurde in den Teilgebieten TG 1 und TG 3 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wurde für das Teilgebiet TG 1 eine Grundflächenzahl festgesetzt, die der möglichen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht. Für das Teilgebiet TG 3 (Sondergebiet) erfolgte die Festsetzung, weil in diesem Bereich der Burgstraße im Bestand eine lockere Bebauung vorhanden ist, die auch künftig nicht wesentlich verdichtet werden soll. Die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 für das TG 2 resultiert aus der großen Fläche des Grundstücks.

Ein Überschreiten der ausgewiesenen Grundflächenzahlen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie es nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich wäre, wird in den Teilgebieten 1 bis 3 nur bis zu 25 v.H. zugelassen. Diese Festsetzung ist notwendig, um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu minimieren und unter Berücksichtigung des Umfeldes eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Sie dient der Erhaltung der Schutzgutfunktionen von Boden- und Wasserhaushalt durch Minderung der Bodenversiegelung sowie dem Arten- und Biotopschutz auch in Bezug auf die Nähe der Saaleaue.

Mit der Festsetzung einer *Grundflächenzahl* von 0,7 in den Teilgebieten TG 4 bis 7 wird die laut § 17

BauNVO mögliche Obergrenze von 0,8 für sonstige Sondergebiete nicht ausgeschöpft. Mit dieser Festsetzung soll einerseits der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen unterstützt und andererseits dem Diakoniewerk ein ausreichender Spielraum für seine Entwicklung eingeräumt werden.

Die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzten *Höhen baulicher Anlagen* orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen. Abweichend davon wurde für das im Innenbereich des Diakonieareals liegende Teilgebiet 6 eine Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, die wesentlich geringer ist als die der gegenüberliegenden Gebäude am Mühlweg und in der Lafontainestraße (Waltherstift – Gebäude B, Mutterhaus – Gebäude M) und als die des im Hofbereich vorhandenen fünfgeschossigen Gartenkrankenhauses, das abgerissen werden soll. Planerische Absicht ist, dass die Höhendominanz der bestehenden denkmalgeschützten Randbebauung des Quartiers erhalten bleibt.

Die im Teilgebiet 6 festgesetzte Oberkante wird voraussichtlich nur durch weit hinter die Traufe zurückgesetzte Technikaufbauten des geplanten Funktionsgebäudes des Krankenhauses nahezu ausgeschöpft werden. Deshalb wurde für dieses Teilgebiet zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt, die um 4 m niedriger bei 97,00 m ü. HN liegt.

7.1.3 Bauweise

Zur Absicherung einer lockeren Bebauung im Sinne des Zielkonzeptes wurde für die Teilgebiete TG 1 bis TG 3 eine offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, dass die Gebäude in diesen Teilgebieten mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

In den Teilgebieten TG 4 bis TG 7 wurde entsprechend der vorhandenen baulichen Situation eine abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Funktionsabläufe der vorhandenen und geplanten Nutzungen des Diakoniewerkes u. U. Baukörper erfordern, die länger als 50 m sind.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wurden Baugrenzen festgesetzt, um den künftigen Bauherren einen Spielraum hinsichtlich der Bebauung ihrer Grundstücke zu gewähren. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Baugrenze nicht überschreiten, können aber hinter der Baugrenze zurückbleiben. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Durch diese zeichnerische Festsetzung wird die Gebäudegröße im Plangebiet beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen für jedes Grundstück klar definiert.

Zur Sicherung der Erhaltung und der Entwicklung der den Innenbereich des Diakonieareals prägenden parkartigen Grünstrukturen (mit ihrem alten Baumbestand) werden diese Bereiche nicht in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Das gleiche gilt für die Vorgartenbereiche, die ebenfalls außerhalb der Baugrenzen liegen.

Zur Sicherung des planerischen Zieles des Erhaltes und der „Nichtbebauung“ der Hausvorgartenbereiche sind außerdem oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

Um die Solitärstruktur in der Lafontainestraße zu erhalten, wurden dort zwei separate Baufenster festgesetzt. Der Wirtschaftshof des Diakoniewerkes liegt somit außerhalb der Baugrenzen.

7.2 Verkehrserschließung

7.2.1 Straßen

Die verkehrstechnische Erschließung ist auch zukünftig über die Burgstraße, den Mühlweg, den Advokatenweg und die Lafontainestraße vorgesehen.

Mit der weiteren baulichen Entwicklung des Diakoniewerkes wird das Verkehrsaufkommen voraussichtlich nur geringfügig wachsen, da es sich bei der geplanten Bebauung zum großen Teil um Ersatzbauten für bestehende Gebäude handelt.

Dabei sollen die bisherigen Hauptzufahrten im Advokatenweg und zum Wirtschaftshof in der Lafontainestraße weiter bestehen bleiben. Die Zufahrt in der Lafontainestraße wird zukünftig die Hauptzufahrt sein und auch der Erschließung des geplanten 3. Bauabschnitts und der zugehörigen Tiefgarage dienen. Des Weiteren wird sie als Zufahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Dienstfahrzeuge, Besucher und Feuerwehr genutzt. Die bisherige Hauptzufahrt im Advokatenweg dient zukünftig als Feuerwehruwegung und zur Erschließung der Arztpraxen (vgl. Planzeichnung).

Es ist vorgesehen, den Hauptzugang und das Foyer des Krankenhauses in den westlichen Teil des Gebäudes Mühlweg 7 zu verlegen. Daraus resultiert die Notwendigkeit, auch Taxen die Nutzung der südlich des Gebäudes vorhandenen Feuerwehzufahrt zu ermöglichen. Eine Wendemöglichkeit ist durch die für die Feuerwehzufahrt verlegten Rasengitterplatten gegeben.

Das Alten- und Pflegeheim erhält eine Ein- und Ausfahrt zum Mühlweg, über die auch die Anlieferung erfolgt.

7.2.2 Fußwege/Radwege

Die Erschließung des Krankenhauses für Fußgänger wird sowohl über den geplanten neuen Haupteingang mit repräsentativen Freiflächen am Mühlweg als auch über den jetzigen Haupteingang im Advokatenweg erfolgen. Für das Altenpflegeheim ist der Zugang vom Mühlweg aus vorgesehen. Die übrigen Funktionsbereiche des Areals werden fußläufig über den Advokatenweg und die Lafontainestraße erschlossen.

Radwege werden im Plangebiet nicht festgesetzt.

7.2.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das schließt auch Besucherparkplätze ein. Eine Unterbringung im Straßenraum ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht möglich.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes ist vorgesehen, das im Innenhof geplante Funktionsgebäude (3. BA) mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 120 Plätzen zu unterlagern. Diese Stellplätze decken den Stellplatzbedarf der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen und geplanten Einrichtungen – mit Ausnahme des Martinstifts (Bauteil I) - vollständig ab. Im Martinstift befinden sich funktionell selbständige Einrichtungen, z.B. eine Nuklearmedizinische Praxis. Deshalb müssen die dort vorhandenen Stellplätze bestehen bleiben. Durch die textliche Festsetzung 4.1 ist geregelt, dass außerhalb der Tiefgarage außer den genannten Stellplätzen am Martinstift nur Behindertenstellplätze zulässig sind. Möglich ist des weiteren, dass die Dienstfahrzeuge des Diakoniewerkes im Bereich des Wirtschaftshofes abgestellt werden.

Da die Tiefgarage einem grundstücksübergreifenden öffentlichen Zweck dient, ist sie keine Nebenanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, sondern wird im Bebauungsplan als Fläche für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt (vgl. Planzeichnung und textliche Festsetzung 4.0). Für die Festsetzung sind verschiedene städtebauliche Gründe maßgeblich.

Als wichtigster Grund ist zu nennen, dass die planerische Absicht besteht, den Innenbereich des Diakonieareals mit seinen prägenden parkartigen Grünstrukturen (und einem alten Baumbestand), die der Erholung und der Kommunikation unter den einzelnen Nutzergruppen dienen, zu sichern und zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Krankenhausstandortes durch grünordnerische Maßnahmen zu unterstützen. Damit wird gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Für die zentrale Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage sprechen auch baugestalterische und denkmalpflegerische Aspekte. Durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs wird dem Umgebungsschutz der überwiegend denkmalgeschützten Bebauung Rechnung getragen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die zukünftige Hauptzufahrt des Diakoniewerkes an der Lafontainestraße. Die Lafontainestraße ist eine Einbahnstraße, die aus Richtung Burgstraße befahren werden kann. Um eine zusätzliche Lärmbelastung für den Advokatenweg durch den aus der geplanten Tiefgarage abfließenden Verkehr zu vermeiden, bestehen Überlegungen, die Einbahnstraßenregelung zwischen der zukünftigen Hauptzufahrt des Diakoniewerkes und der Burgstraße aufzuheben.

7.3 Immissionsschutz

7.3.1 Lärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig

konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm

(TA Lärm)" sowie der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit

ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

In der DIN 18 005 sind folgende Orientierungswerte vorgesehen:

	tags	nachts
besonders schutzbedürftige Sondergebiete	45 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)

(Anmerkung: Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der höhere Wert für Verkehrsgläusche.)

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung der vorgenannten Werte können Immissionskonflikte sinnvoll mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Das Ziel der Planaufstellung besteht in der Einordnung ergänzender Bebauung unter Freihaltung innerer Grünbereiche. Dabei soll der Charakter des Gebietes erhalten bleiben. Ebenso wie die Bebauung der verschiedenen Einrichtungen des Diakoniewerkes und die Wohngebäude sind die emittierenden Nutzungen - insbesondere der Straßenbahn- und Kfz-Verkehr innerhalb des Mühlweges und Burgstraße - vorhanden und prägen die bestehende Situation.

Laut Schallimmissionsplan der Stadt Halle (Saale) kommt es zu folgenden Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und für schutzbedürftige Sondergebiete:

tags:	WA bis zu 15 dB (A) SO bis zu 25 dB (A)
nachts:	WA bis zu 20 dB (A) SO bis zu 30 dB (A)

Da ein aktiver Schallschutz im Plangebiet aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen nicht sinnvoll zu realisieren ist, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. An den neu zu errichtenden Gebäuden bzw. bei Umbauten sind bauliche oder technische Vorkehrungen zum Schallschutz erforderlich. Die Möglichkeiten passiven Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Grundrisslösung, bauliche Maßnahmen an der Fassade, wie Schallschutzfenster, entsprechend DIN 4109) sind jeweils im Einzelfall zu prüfen und erforderlichenfalls zu realisieren (objekt konkreter Schallschutznachweis). Als Grundlage für die Bewertung des Verkehrslärms ist der zu diesem Zeitpunkt aktuelle Schallimmissionsplan der Stadt Halle (Saale) oder eine gleichwertige schalltechnische Untersuchung heranzuziehen. Nach den Tabellen 8, 9 und 10 der DIN 4109 folgen aus den Lärmpegelbereichen die Anforderungen an den Schalldämmwert der Außenbauteile (vgl. hierzu Textliche Festsetzungen 5.1).

In den Bereichen, in denen der Beurteilungspegel von 45 dB (A) nachts überschritten wird, ist gemäß Beiblatt 1 Punkt 1.1 der DIN 18005 Teil 1 selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen mit gekippten Fenstern nicht mehr möglich. Daher muss z.B. der gemäß DIN 1946 notwendige Mindestluftwechsel in Räumen für Alten- und Krankenpflege, die zur Lärmquelle hin angeordnet werden, durch fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, welche den erforderlichen Schalldämmwert nicht nachteilig beeinflussen, erreicht werden. Auch hier ist aus den vg. Gründen eine objekt konkrete Beurteilung und Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für dem Schlafen dienende Räume in Wohnungen gilt das oben gesagte analog.

7.3.2 Luft

Luftbeeinträchtigungen liegen nicht vor.

7.4 Grünordnerische Festsetzungen

Der Entwurf der grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich basiert auf den im Pkt 5.2 genannten Entwicklungszielen.

Das Grundgerüst der Grünstruktur innerhalb des Plangebietes wird durch den vorhandenen Baumbestand und die erhaltenswerten Freiräume gebildet.

Die parkartigen Freiflächen südlich des Martinstiftes sowie südlich des Krankenhauses sind im Rahmen der Neuordnung des Gebietes zu erhalten. Deshalb wurden der neugestaltete Garten des Krankenhauses am Mühlweg und der Garten auf der Südseite des Martinstiftes (Lafontainestraße 14) weitgehend zur Erhaltung festgesetzt.

Der vorhandene Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Halle. Darüber hinaus wurde jedoch der erhaltenswerte und gestaltprägende Einzelbaumbestand zur Erhaltung festgesetzt, sofern nicht zu erwarten ist, dass die Festsetzung sehr große Einschränkungen für die bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes zur Folge hätte.

Zur Ergänzung des Bestandes sind auch neue Baumpflanzungen festgesetzt. Diese dienen zum einem dem langfristigen Erhalt des parkartigen Charakters des Bereiches und zum anderen auch dem Ersatz für die zu fällenden Bäume.

Aufgrund der geplanten Neubebauung beschränkt sich die Ausweisung neuer Grünflächen auf Randbereiche sowie die Gestaltung gebäudenaher Grünflächen. Die Festsetzung eines Pflanzgebotes ist entlang der Grundstücksgrenze westlich des 3. Bauabschnittes möglich. Auf dieser Fläche sind flächendeckend Sträucher in unterschiedlicher Höhenstaffelung anzupflanzen, um gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung einen abschirmenden Charakter zu entwickeln. Dieser Ansatz kann durch das Aufstellen sog. Gabionen unterstrichen werden. Um diese auch hinsichtlich des Ortsbildes einfügen zu können, sind auch hier unterschiedliche Höhen auszubilden.

7.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

7.5.1 Baugrund

Die nachfolgenden Aussagen zu den Baugrundverhältnissen wurden dem Baugrundgutachten „Diakoniewerk Halle – Diakoniekrankenhaus, 3. Bauabschnitt (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen W. Bernhold, B. Backhaus, Halle, August 2002) entnommen:

„Im Ergebnis der Baugrunderkundung wird festgestellt, dass im geplanten Baugelände der Bauteile D und E eine einfache Baugrundschiebung vorhanden ist.

Das Porphyrkonglomerat wird einheitlich als Gründungsboden für die Neubauten zu erreichen sein. Infolge der Geländesituation werden sich jedoch Unterschiede im Tragverhalten des anstehenden Gesteins wie folgt ergeben.

Durch den tiefen Einschnitt in den Hang liegen die Gründungssohlen im südlichen bis mittleren Teil der Gebäude weit im sehr gut tragfähigen Festgestein. Im nördlichen Bereich ... liegen die Gründungssohlen etwa an der Oberfläche des Konglomerates, das hier stärker verwittert ist bzw. der Anteil der Sand- und Tonsteine größer ist. Damit wird die Belastbarkeit vergleichsweise geringer sein. Auch werden lokal Tieferschachtungen zum Erreichen des tragfähigen Konglomeratuntergrundes erforderlich.

In der gesamten Baufläche ist mit Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit zu rechnen. Diese können auch im Zusammenhang mit der Entfernung früherer Altlasten, mit Versorgungsleitungen sowie Verfüllungen von Arbeitsräumen an den Altbauten und den Stützwänden im Gelände stehen. Die Auffüllungen sind wegen ihrer wechselnden Zusammensetzung und Lagerung grundsätzlich als Gründungsboden ungeeignet.

Die Abschlammmassen sind aufgrund ihrer z. T. weichen Ausbildung nur gering tragfähig und setzungsempfindlich. Daher sind sämtliche Auffüllungen und die im Norden unterlagernden Abschlammmassen nicht für eine Lastabtragung heranzuziehen und vollständig auszusetzen.

Die Baumaßnahme erfordert Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bau- und Nutzungsphase.

Durch zusätzlich im Norden erforderliche Tieferschachtungen zum Erreichen des festen Konglomerathorizontes sowie die teilweise zu erwartende schwere Lösbarkeit (bis Bodenklasse 7) im tiefen Baugrubeneinschnitt, ist von einem erhöhten Aufwand für die Baumaßnahme auszugehen.

Die im südlichen Festgesteinbereich möglichen sehr hohen zulässigen Sohlpressungen werden vermutlich mit den vorhandenen Bauwerklasten nicht ausgenutzt. Es wird daher vorgeschlagen, durch eine Anpassung der Sohlpressungen an die ebenfalls ausreichend jedoch geringer tragfähigen Konglomeratbereiche bei der Gründungsbemessung einen Setzungsausgleich zu erreichen.“

7.5.2 Altlasten

Im Teilgebiet 5 befand sich eine Altlastenverdachtsfläche, die im Altlastenverdachtskataster der Stadt Halle erfasst ist.

Zu der Fläche liegt ein Gutachten der G.E:O.S Ingenieurgesellschaft mbH vom 11. Oktober 1991 vor („Umweltgeologische Gefährdungseinschätzung des Tankstellenbereichs der Liegenschaft des Evangelischen Diakoniewerks Halle ‘Am Mühlweg’, Eingehende Untersuchung“).

Dabei wurden hohe Konzentrationen von Kontaminationen mit aliphatischen Kohlenwasserstoffen im Bereich des früheren Öllagers (westliche Grenze des Flurstücks 22/1 zum Flurstück 36/6) und der angrenzenden „alten“ Tankstelle festgestellt. Als Altlast einzustufen war laut diesem Gutachten auch der ehemalige Ascheplatz, der sich oberhalb der Stützmauer südwestlich des Gartenkrankenhauses befindet.

Zwischenzeitlich erfolgte im Zuge der Umgestaltung des Geländes eine Entsorgung sämtlicher Altlasten.

Nunmehr liegt auch das unter Pkt. 7.5.1 zitierte Baugrundgutachten für den 3. Bauabschnitt des Diakonienkrankenhauses vor. In dem Gutachten wird dargestellt, dass zusätzliche Rammkernbohrungen zielgerichtet an den fünf Altlastenverdachtsstellen ehemalige Neue Tankstelle, ehemalige Alte Tankstelle und Öllager, ehemaliger Schrottplatz, ehemaliger Ascheplatz und ehemaliger Schrottplatz erfolgt sind.

Die Bodenproben wurden im Chemischen Labor für Umweltanalytik Halle (Saale) untersucht. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden *keine* Flächen mehr vorgefunden, deren Böden *erheblich* mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Somit befinden sich im Plangebiet *keine* kennzeichnungspflichtigen Altlasten. Die vorhandenen unerheblichen Bodenbelastungen sind mit der bestehenden und geplanten Nutzung vereinbar. Weitere Sanierungskosten sind nicht zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt lediglich eine fachliche Betreuung der Aushubarbeiten.

Bezüglich der Grundwasserqualität wurde in dem Gutachten festgestellt, dass *„die Mengen aller untersuchten*

Wasserinhaltsstoffe so gering (sind), dass die Indirekteinleiterwerte der Abwassersatzung von Halle deutlich unterschritten werden.“

7.5.3 Bau- und Kulturdenkmale

Die unter Pkt. 5.2.4 genannten Baudenkmale (Einzeldenkmale) wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Des weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um einen Teil eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals – einer bronze-/eisenzeitlichen Siedlung – handelt. Das Kulturdenkmal ist durch die bereits bestehenden Bauten des Diakoniewerkes in erheblichen Maße beeinträchtigt, jedoch wahrscheinlich in den nicht überbauten Bereichen noch vorhanden. Es wird deshalb ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht auf dem auch vermerkt wird, dass Erdingriffe in diesem Areal mindestens 14 Tage vorher schriftlich angezeigt werden, um ggf. Kontrollbegehungen oder erforderliche Dokumentationsarbeiten durchführen zu können.

7.5.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich nicht im Eigentum des Diakoniewerkes Halle bzw. der privaten Grundstückseigentümer befinden. Die vorgenannten Leitungsbestände wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- bzw. Entsorgers versehen.

7.5.5 Hinweise

Im Plangebiet befindet sich im Bereich der Mauer an der Burgstraße ein Naturdenkmal.

Auch für nicht zur Erhaltung festgesetzte Bäume gilt im Plangebiet die Baumschutzsatzung der Stadt Halle.

8 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für die Naturraumpotentiale Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotope sowie Orts- und Landschaftsbild kann nachfolgend aufgeführte verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung vorgenommen werden, die dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen ist:

Schutzgut Boden

Im Ausgangszustand sind innerhalb des Diakoniegeländes 2,22 ha Bodenfläche versiegelt bzw. teilversiegelt. Im Bereich des neuen Pflegeheimes wird dabei die Altbebauung in Ansatz gebracht. Für die Baustelleneinrichtung werden darüber hinaus Bodenflächen in Anspruch genommen, die aber nach Abschluss der Baumaßnahme dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind 2,28 ha Bodenfläche versiegelbar. Die Neuversiegelung wird demnach effektiv um 0,06 ha bzw. ca. 4 % zunehmen. Unter

Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung des Gebietes (z.B. Stellplätze in der Tiefgarage ausweisen) und der Ausführung einer Dachbegrünung auf dem Krankenhausneubau (0,2 ha) kann der Eingriff in das Schutzgut Boden kompensiert bzw. kann das verbleibende Defizit aufgrund seiner Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Schutzgut Wasser

Hinsichtlich dieses Schutzgutes ist festzustellen, dass sich die Situation bei Gegenüberstellung des vorhandenen und des geplanten Versiegelungsgrades als Maß der nicht für eine Versickerung zur Verfügung stehenden Flächen nicht verändern wird, da der Anteil versiegelter Flächen etwa gleich bleibt. Stellt man jedoch die zu begrünenden Dachflächen in die Betrachtung ein, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Situation, wenn auch nur geringfügig, verbessern wird. Die Planungen weisen eine begrünte Dachfläche von ca. 2.000 m² aus, auf der Niederschlagswasser durch Verdunstung dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden kann.

Schutzgut Klima/Luft

Die mikroklimatischen Bedingungen im Gebiet werden durch das Vorhaben nicht verändert, da sich der Versiegelungsgrad vernachlässigbar gering ändert und zudem eine Dachbegrünung ausgleichend wirkt.

Schutzgut Arten und Biotope

Hier sind in die Betrachtungen zum einen der Verlust an Grünflächen und zum anderen der Verlust an Bäumen einzustellen.

Im Ausgangszustand sind 0,9 ha Grün- und Freifläche innerhalb des Betrachtungsraumes vorhanden. Mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung der außerhalb der zulässigen Grundfläche verbleibenden Flächen werden 0,97 ha Grün- und Freiflächen erhalten bzw. neu gestaltet. Durch die Versiegelung gehen potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Der Verlust an bislang unversiegelten und begrünten Flächen wird durch Gestaltung der nicht zulässigen Grundfläche ausgeglichen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes eine größere zusammenhängende Gehölzfläche entwickelt. Der Eingriff in dieses Schutzgutes kann demnach ausgeglichen werden.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. die derzeit konzipierten Bauabschnitte führen zu einem Verlust von 28 Bäumen. Teilweise weisen diese Bäume bereits Schädigungen auf (z.B. Baum Nr. 58). Für den Bereich des neuen Pflegeheimes sind bereits Baumfällgenehmigungen erteilt und umgesetzt worden. Der Ersatzwert für diesen Bereich beträgt 28.528,70 EUR. Eine Bewertung des Baumbestandes gemäß Anlage 2 der Baumschutzsatzung des Stadt Halle für den Bereich des 3. Bauabschnittes führt zu einem Baumwert der zu fällenden Bäume von ca. 29.867,56 EUR.

Innerhalb des Plangebietes werden als Ersatz 27 Baumneupflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus werden zum Ausgleich der Baumfällungen im Bereich des neuen Pflegeheimes zahlreiche Bäume und Sträucher angepflanzt. Mit diesen geplanten Baum- und Strauchneupflanzungen kann der Verlust sowohl im Bereich des neuen Pflegeheimes als auch im Bereich des 3. Bauabschnittes nur teilweise kompensiert werden. Es sind demnach außerhalb des Plangebietes noch Ersatzpflanzungen von 46 Bäumen bzw. im Wert von ca. 26.319,61 EUR notwendig. Dieses Defizit wird durch den Vorhabenträger durch eine Ablösezahlung ausgeglichen, die über einen städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) abgesichert ist (vgl. auch Pkt. 11.3). Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und des Umfangs der externen Ersatzpflanzungen sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Durch die geplante Bebauung wird sich auch das Orts- und Landschaftsbild verändern. Insbesondere Sichtbeziehungen werden durch die Neubauung im Inneren des Diakoniebereiches verändert bzw. es werden neue Sichtbeziehungen entstehen. Jedoch kann nicht von einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden. Darüber hinaus ist auch in diesem Zusammenhang auf die Dachbegrünung zu verweisen, die zumindest bei einem Ausblick aus den oberen Geschossen der umgrenzenden Bebauung zu einer wesentlichen Belebung führen wird.

In der Wirkung auf die umgebenden Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes hat die Realisierung des Pflegeheimes keine Auswirkungen, da der neue Baukörper einen früheren Baukörper ersetzt. Die Bebauung des Krankenhauses wird im Innenhof des Geländes errichtet. Die neue Bauhöhe überragt die straßenbegleitende Bebauung nicht, so dass diese Bebauung von außen nicht wahrgenommen wird. Da keine Beeinträchtigungen zu verzeichnen ist, ist auch kein Ausgleich notwendig.

Zusammenfassende Betrachtung

Die verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung führt zu dem Ergebnis, dass auch aufgrund der Vornutzung des Standortes und der damit verbundenen Vorbelastung keine Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild zu verzeichnen sind. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist das nach der Bilanzierung verbleibende Defizit zu vernachlässigen. Lediglich in das Schutzgut Arten und Biotop wird durch die Überplanung des Standortes eingegriffen. Insbesondere der Verlust an Bäumen kann innerhalb des Plangebietes mit den festgesetzten Pflanzungen nicht ausgeglichen werden und ist daher extern zu realisieren.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ein Eingriff auch vor der planerischen Entscheidung zulässig wäre, da sich das Plangebiet innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Halle befindet (Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB). Demnach wäre, unter Zugrundelegung § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, ein Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes erfolgenden Eingriffe nicht erforderlich. Ausgenommen davon ist der Verlust an Bäumen, deren Ausgleich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle bemessen wird.

9 Stadttechnische Erschließung

Die technische Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt über die Burgstraße, den Mühlweg, den Advokatenweg sowie die Lafontainestraße.

9.1 Wasserversorgung

9.1.1 Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen (vgl. hierzu Pkt. 5.5.2). Größere Erhöhungen des Bedarfs sind nicht zu erwarten, da wenige unbebaute Flächen zur Verfügung stehen.

9.1.2 Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 48 m³/h (13,3 l/s) Löschwasser für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu 3 Vollgeschossen bereitzustellen. Das Arbeitsblatt enthält keine Angaben zu Sondergebieten.

Da das Gebiet bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen kann.

9.2 Entwässerung

9.2.1 Schmutzwasser

Es ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserableitung auch nach erfolgter Nutzungsverdichtung (Pflegeheim, altengerechtes Wohnen, Erweiterung des Krankenhauses) mit einem gestiegenen Schmutzwasseranfall gesichert ist. Das vorhandene Netz in den an das Plangebiet angrenzenden Straßen ist für die Schmutzwasserableitung ausreichend dimensioniert.

9.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser der vorhandenen und geplanten Bau- und Verkehrsflächen wird - soweit es nicht auf den Grundstücken versickert wird - in das vorhandene Netz eingeleitet. Durch die Verdichtung der Bebauung wird es zu einer Erhöhung des Regenwasseranfalls kommen.

Zur Grundwasseranreicherung ist möglichst viel Regenwasser auf den privaten Grundstücken zu belassen und zu versickern. Inwieweit der vorhandene Untergrund versickerungsfähig ist, kann im Moment noch nicht gesagt werden.

9.3 Energieversorgung

9.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt zukünftig in Abstimmung mit der Energieversorgung Halle GmbH über Mittelspannungskabel von der Lafontainestraße aus. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Haupteingangs im Altbau (Krankenhaus, Bauteil C) ist beabsichtigt, den dort vorhandenen Trafo in das künftige Funktionsgebäude (3. BA, Bauteil D) umzusetzen.

Die Errichtung zusätzlicher Trafostationen ist bei Bedarf auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da alle Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2, zu der Trafos gehören, nicht von der textlichen Festsetzung 3.2.3 betroffen sind.

9.3.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz.

Trotz der damit verbundenen Bedarfssteigerungen kann auch die Versorgung der zu erwartenden Neubebauung voraussichtlich über das vorhandene Netz abgesichert werden.

Für die Gasversorgung des Diakoniekrankenhauses mit dem 3. BA wird auf dem Grundstück eine neue Leitung verlegt. Der Anbindepunkt an das öffentliche Netz befindet sich im Bereich der Hauptzufahrt Lafontainestraße. Auf die Festsetzung dieser Leitung im Bebauungsplan wird verzichtet, da es sich um eine private Leitung handelt.

9.4 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung wird zukünftig so beibehalten. Der im Mühlweg 7 befindliche Hausanschluss wird lediglich in einen anderen Raum umgesetzt.

9.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Entsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Container zu nutzen und auf dem Grundstück unterzubringen. Eine Anfahrbarkeit der Grundstücke ist durch die das Plangebiet umschließenden Erschließungsstraßen gegeben.

Wertstoffsammelplätze sind entsprechend dem Bedarf im Bereich des Wirtschaftshofes einzuordnen. Eine städtebaulich verträgliche Einordnung und entsprechende Eingrünung ist zu berücksichtigen.

Die krankenhausspezifischen Abfälle werden gesondert entsorgt.

10 Flächenbilanz

Der Bereich des Bearbeitungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 123 umfasst eine Fläche von ca. 3,85 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

10.1 Bauflächen

Sonderbauflächen	3,00 ha
Wohnbauflächen	0,60 ha

10.2 Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen hier: Gehwege	0,25 ha
--	---------

Gesamtfläche	3,85 ha
---------------------	----------------

11 Planverwirklichung

11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht notwendig.

11.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Die Kosten für die Planung und für die Erschließung übernimmt das Diakoniewerk Halle als Vorhabenträger. Die Kostenübernahme für die Planung ist durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt. Der Stadt Halle entstehen im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung keine Kosten.

11.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele und der frühzeitigen Genehmigung des Bauvorhabens (3. BA) ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Halle und dem Diakoniewerk Halle geschlossen.

Mit dem städtebaulichen Vertrag ist insbesondere der Bau der - in den 3. BA des Krankenhauses integrierten – Tiefgarage, die den Stellplatzbedarf für alle im Plangebiet im Diakoniewerk Halle ansässigen Einrichtungen (Gebäude A bis H, K bis O) außer dem Martinstift (Gebäude I) abdeckt, gewährleistet.

Außerdem ist die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen gesichert.

Wie bereits ausgeführt (Pkt.8), kann der Ausgleich für den Baumverlust innerhalb des Plangebietes nicht vollständig erbracht. Diesbezüglich sind auch externe Ersatzpflanzungen notwendig. Der externe Ersatz kann beispielsweise durch den Vorhabenträger auf einem eigenen oder von der Stadt Halle bestimmten Grundstück erfolgen. Es ist aber auch möglich, den Ersatzwert abzulösen und die Stadt Halle wird dann die Ersatzpflanzungen vornehmen.

Die Umsetzung des externen Ersatzes ist jedoch unabhängig von der o.g. Lösung durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Sowohl durch den Vorhabenträger als auch durch die Stadt wird die Zahlung des Ersatzwertes als Ablösung bevorzugt, deren Höhe über eine vertragliche Vereinbarung fixiert und gesichert werden ist.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Natur und Landschaft

Für die geplante städtebauliche Neuordnung wird ein Bereich als Standort gewählt, der durch seine jahrzehntelange Nutzung als Krankenhausstandort einer starken Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild unterlegen hat.

Sowohl für die Schutzgüter Boden und Wasser als auch für das Schutzgut Klima/Luft sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine positiven Wirkungen zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastung des Standortes sind die Beeinträchtigungen, die durch die Umsetzung der Planung hervorgerufen werden, nur gering. Sie sind insbesondere auf eine Versiegelung bislang unversiegelter bzw. nur teilversiegelter Flächen zurückzuführen. Hinsichtlich der teilversiegelten Flächen im Innenbereich des Diakoniegeländes ist auf die bisherige Nutzung für Stellplätze zu verweisen, so dass aufgrund dessen von einer starken Verdichtung auszugehen ist und somit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht mehr möglich sein dürfte.

Hervorzuheben ist der Großbaumbestand, der im Bereich der neu zu errichtenden Baukörper entfällt. Neupflanzungen sollen diesen Verlust ersetzen bzw. langfristig den parkartigen Charakter erhalten.

Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind auch nicht zu erwarten, da sich die neuen Baukörper in die vorhandene Bebauung einfügen und diese auch insbesondere der Höhen nicht überragen.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten bzw. diese aufgrund der Vorbelastung zu vernachlässigen sind.

12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils

Negative städtebauliche Impulse für die Gesamtstadt sind durch die Planung nicht gegeben, da die Auswirkungen auf die Gesamtheit wegen der geringen Größe und Wirksamkeit völlig untergeordnet sind. Die geplante Bebauung ergänzt das Quartier behutsam und trägt zur Abrundung und Ergänzung der vorhandenen Funktionen bei.

Durch die Möglichkeit des Baus von altengerechten Wohnungen, kann es zu einer geringfügigen Zunahme der Bevölkerung im Mühlwegviertel kommen, die aber wegen der geringen zur Verfügung stehenden potentiellen Baufläche unerheblich sein wird. Der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann in der näheren Umgebung des Plangebietes abgedeckt werden.

Durch die konsequente Freihaltung der Vorgärten und die grünordnerischen Festsetzungen wird der Charakter des stark durchgrüntes, z.T. parkartigen Klinikgeländes erhalten.

12.3 Ortsbild

Mit den baugestalterischen Festsetzungen, der Bauweise sowie dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich das Diakonieareal auch zukünftig harmonisch in das Denkmalensemble Mühlwegviertel einfügt.

12.4 Verkehr

Durch die Bebauung des Gebietes wird im vorhandenen Straßennetz Verkehr erzeugt. Wegen der Begrenzung der Baufelder und den wenigen potentiellen Bauplätzen werden sich nur unwesentliche Veränderungen ergeben. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung wird auch die geplante Tiefgarage mit ihrer Zufahrt nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung der derzeitigen Situation führen.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Wohnqualität der Umgebung zu erwarten.

12.5 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Durch die Festsetzung werden die Qualität und der hohe Wohnwert des Gebietes gesichert und ein „Zubauen“ mit all seinen negativen Auswirkungen verhindert. Damit wird einem Anliegen der Bewohner des Plangebietes Rechnung getragen.

Mit den geplanten Nutzungen ergibt sich für ältere Bewohner die Möglichkeit des altengerechten bzw. betreuten Wohnens im vertrauten Wohnumfeld. Dieser Aspekt gewinnt unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung der Altersstruktur des Mühlwegviertels zunehmend an Bedeutung.

Da das Plangebiet vollständig erschlossen ist, wird die Allgemeinheit nicht belastet.

12.6 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden von der vorliegenden Planung kaum berührt.

12.7 Städtischer Haushalt

Der Stadt Halle entstehen im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung keine Kosten.

12.8 Sonstige Planungsauswirkungen

Sonstige Planauswirkungen sind nicht zu erwarten.