



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/06129**
Datum: 17.01.2007
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	09.01.2007	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.02.2007	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	31.01.2007	öffentlich Entscheidung

**Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk -
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk wird als Satzung beschlossen. Die der Planung beigefügte Begründung sowie der Umweltbericht, als Teil der Begründung, werden gebilligt.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk Satzungsbeschluss

Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Halle hat am 26.04.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk beschlossen. Am 21.06.2006 wurde der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.143 durch den Stadtrat beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese erfolgte vom 13.07.2006 – 14.08.2006.

Im Ergebnis der Offenlage, musste die Planzeichnung geändert, ergänzt und in der geänderten Fassung erneut ausgelegt werden. Dies erfolgte in der Zeit vom 05.10.2006 – 20.10. 2006.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gesamtensemble, das ca. 1880 für die Nutzung einer Gestütsanlage errichtet wurde. Der Vorhabenträger plant die Entwicklung und Umnutzung des ca. 48 000 qm großen Geländes des ehemaligen Königlich Preußischen Landesgestüt Kreuz zu einem Wohngebiet mit anteiliger gewerblicher Nutzung.

Aufgrund der einzigartigen Lage des ehemaligen Gutes auf einer plateauartigen Erhebung über dem westlichen Saaleufer, welches sich fortsetzt in einem leicht abfallenden Terrain, mit ehemaliger gärtnerischer Nutzung und dem hohen Denkmalwert der vorhandenen Bausubstanz, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude auf einem Areal mit wertvollem Baumbestand sollen einer sinnvollen Nutzung vorwiegend zu Wohnzwecken bzw. in einem untergeordneten Maß einer Nutzung im Gesundheitsbereich zugeführt werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von Neubauten als städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Struktur vorgesehen.

Es ist eine komplette Neuerschließung des Geländes erforderlich. Alle Verkehrsanlagen auf dem weitläufigen Grundstück sollen den Charakter von Privatstraßen besitzen. Zuwegungen, Stellplätze und mögliche Neubauten können nur unter Beachtung des benachbarten geschützten Landschaftsbestandteils „Kreuzer Teiche und Amselgrund“, der besonders geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA und des hochwertigen Baumbestandes angelegt werden.

Vermerk zur Kinderfreundlichkeitsprüfung

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Das Sozialdezernat hatte dementsprechend bereits am 8.Mai 2006 dem Planentwurf zugestimmt.

Vermerk zum Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger trägt die Kosten.

Die Leistungsfähigkeit des Durchführungsvertrages wurde nachgewiesen.

Es wird keine öffentliche Erschließung hergestellt.

Der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger der IH Immobiliengesellschaft GmbH und der Stadt Halle (Saale) wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Der Vertrag ist der Beschlussvorlage zur Information und Kenntnisnahme durch die Stadträte beigelegt.

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143

für das Vorhaben „Kreuzvorwerk“

Die Stadt Halle

vertreten durch die Oberbürgermeisterin, Frau I. Häußler,
diese wiederum vertreten durch
den Beigeordneten für Planen, Bauen und
Straßenverkehr
Herrn Dr. Thomas Pohlack
(nachfolgend "Stadt" genannt)

und

die Firma
IH Immobilienverwaltungs GmbH
Schongauer Straße 29 – 31
04329 Leipzig
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn I. Hesse
(nachfolgend "Vorhabenträger" genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Stand: 19.01.2007

Präambel

Der Investor IH Immobilienverwaltungs GmbH beabsichtigt die Entwicklung des ca. 46.000 qm großen Geländes des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüts Kreuz. Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude auf einem Areal mit wertvollem Baumbestand sollen einer sinnvollen Nutzung vorwiegend zu Wohnzwecken bzw. in einem untergeordneten Maß einer Nutzung im Gesundheitsbereich zugeführt werden. Darüber hinaus ist auch die Errichtung von Neubauten als städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Strukturen gedacht. Es ist eine komplette Neuerschließung des Geländes erforderlich. Alle Verkehrsanlagen sollen den Charakter von Privatstraßen erhalten. Dieser Durchführungsvertrag trifft Regelungen zu Inhalt, Ausführung und Fristen für das Investitionsvorhaben.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vorhabenträger führt auf Grund der ihm gemäß § 12 BauGB obliegenden Pflichten das Vorhaben "Wohnbebauung Kreuzvorwerk, Gestüt Kreuz" sowie die nachfolgend genannten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet 143 durch.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst alle im Gebiet der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143, Kröllwitz, Kreuzvorwerk gelegenen Grundstücke.

§ 2

Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages. Gegenstand des Vorhabens sind insbesondere die Sanierung und Errichtung von Gebäuden, die privaten Erschließungsanlagen (u. a. Straßen, Wege, Plätze und Stellplätze) und die Herstellung privater Grünflächen einschließlich eines Kinderspielplatzes im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der Kompensationsmaßnahmen nach § 4.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Abs. 1 spätestens bis zum 31.12.2008 fertig zu stellen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben entsprechend den für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten gestalterischen Grundzügen auszuführen (Pläne 1, 3 und 4 der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die detaillierte Gestaltung einschließlich Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl ist vor der Bauantragsstellung mit der Stadt (FB Bauordnung und Denkmalschutz für Denkmalschutz, FB Stadtentw./-planung) abzustimmen und bedarf deren Zustimmung.

§ 3

Private Erschließungsanlagen

- (1) **Die verkehrliche Erschließung im Plangebiet erfolgt über private**

Verkehrsanlagen. Der Vorhabenträger wird die privaten Verkehrsanlagen in der

festgesetzten Qualität entsprechend dem Fortgang der Bebauung so herstellen, dass

die baulichen Anlagen in angemessener Form erreicht werden können. Die festgesetzte Qualität des Endausbaus ergibt sich aus den für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellten Straßenquerschnitten (Plan 4 der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger führt alle im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie alle sonstigen, grünordnerischen Maßnahmen, welche sich innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aus. Zur Realisierung der Kompensationsmaßnahmen „Waldsaumentwicklung“ (m1) sowie „Waldentwicklung“ (m2 und m3) sind die Pflanzenlisten inklusive Pflanzschema entsprechend Anlage 2 zugrunde zu legen.
Alle Maßnahmen sind innerhalb der Fristen nach § 2 Abs. 2 fertig zu stellen.**

§ 5 Spielplatz

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich bis spätestens 31.12.2007 zur Errichtung eines privaten Spielplatzes entsprechend Anlage 3.**

§ 6 Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Maßnahmen nach §§ 2-5 schriftlich an. Er setzt gemeinsam mit der Stadt und dem Baubetrieb als Auftragnehmer einen Schlußabnahmetermin innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt, dem Vorhabenträger und dem Auftragnehmer gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen.**

§ 7 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtung zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen leistet er Sicherheit in Höhe der Kosten laut Kostenberechnung durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank. Eine Hinterlegung von Einzelbürgschaften ist möglich.
Die Freigabe der Erfüllungsbürgschaft erfolgt nach erfolgter Abnahme der**

Ausgleichsmaßnahmen.

Sicherheit kann durch den Vorhabenträger auch in anderer geeigneter Weise nach Genehmigung durch die Stadt Halle geleistet werden.

- (2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen aus der Sicherheitsleistung zu befriedigen.

§ 8

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem etwaigen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung lückenlos weiterzugeben.
Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entläßt.
- (2) Die Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Bürgerschaften zur Sicherung der Durchführung des Vertrages übergeben hat.

§ 9

Haftungsausschluß

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, daß sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahren herausstellen sollte.

§ 10

Anlagen

Anlage 1: Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus den Plänen:

- Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)
- Plan 2: Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Plan 3: Ansichten
- Plan 4: Straßenquerschnitte

Anlage 2: Pflanzlisten gemäß Anlage zum Umweltbericht

Anlage 3: Detailplan Spielplatz gemäß Anlage zum Umweltbericht

§ 11
Schlußbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4 fach ausgefertigt. Die Stadt erhält 2 und der Vorhabenträger 2 Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12
Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird wirksam mit der Übergabe der in § 7 Abs.1 vereinbarten Vertragserfüllungsbürgschaft an die Stadt.

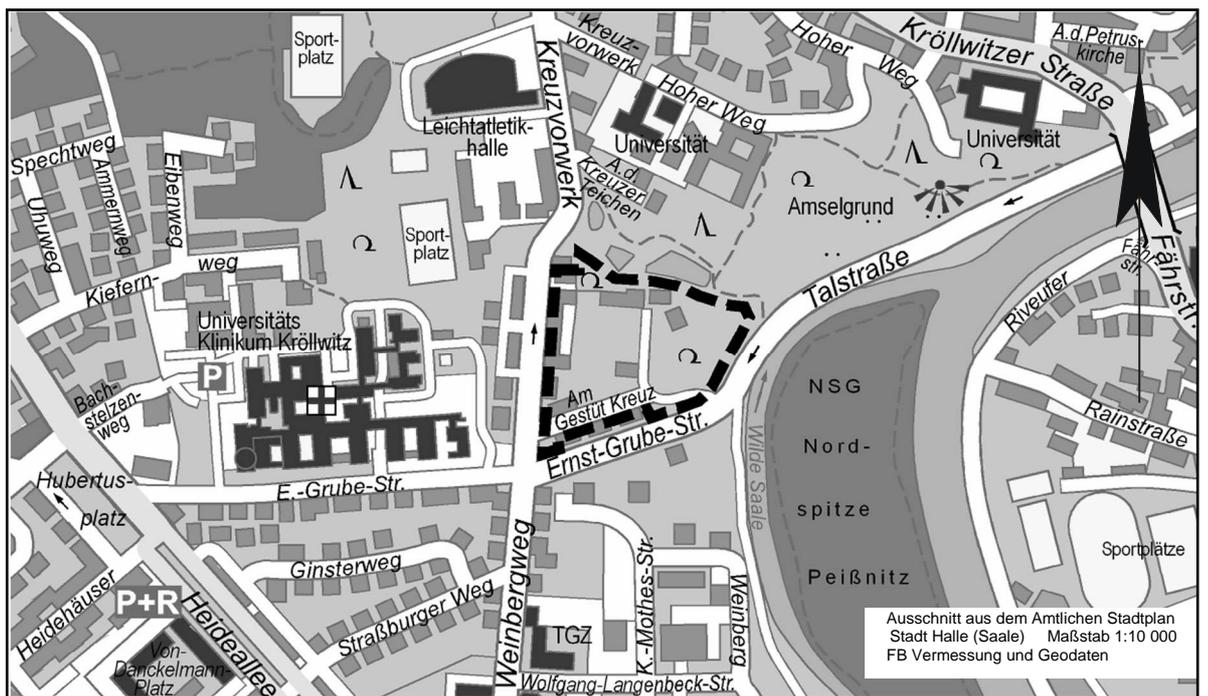
Halle, den

Für die Stadt

Für den Vorhabenträger

.....
Dr. Th. Pohlack
Beigeordneter für Planen, Bauen
und Straßenverkehr

.....



STADT HALLE (SAALE)

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

PRÄAMBEL

Auf Grund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle (Saale) vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, bestehend aus 4 Plänen, erlassen.

- Plan 1: Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B)
- Plan 2: Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Plan 3: Ansichten
- Plan 4: Straßenquerschnitte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, ber.1998 I S. 137) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I, S. 3316) m.W.v.1.1.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I, S. 1310); zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I, S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GOLSA) vom 05.10.1993 (GVBL. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004

Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl.LSA S. 454); geändert durch Gesetz vom 14.01. 2005 (GVBl. LSA S. 14)

Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FFOG LSA) vom 16.04.1997 (GVBL. LSA, S. 476), 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), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (BVBl. S. 372)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 02.04. 2002

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.9.2002 (BGBl. I S.3830)

Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

Teil A **Festsetzungen durch Planzeichen**

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1 Bau NVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Bau NVO)

III

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 Bau NVO)



- Baugrenze



- Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 abs.1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(befahrene Straßen) einschließlich Leitungsrechten zu
Gunsten Dritter



private Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung
(befahrene Wege mit beschränkter Nutzung)

M

Mischsystem

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 14 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen und
für die Abfallentsorgung



Elektrizität / neue Trafo-Station



Abwasser (Regenwasser) Bauwerk

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

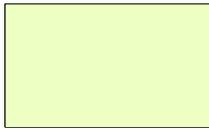
(§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs.6 BauGB)



unterirdisch, (Art der Leitung entspr. Angabe in der
Planzeichnung)

Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs.6 BauGB)



private Grünfläche



Kleinkinderspielplatz, max. Höhenbegrenzung 2m

Flächen für Landwirtschaft und Wald

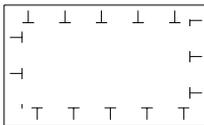
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)



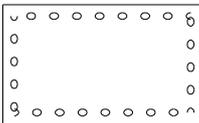
privater Wald, Zweckbestimmung
gemäß Angabe in der Planzeichnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



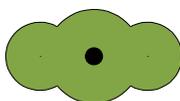
Anpflanzen von Bäumen (gemäß textl. Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern



Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(gem. textl. Festsetzung)



Erhaltung: Sträucher



Beseitigung eines Baumes

pm1 / m1

Bezeichnung von Pflanzmaßnahmen und Maßnahmen entspr. Textlichen Festsetzungen für Entwicklungs- und Ausgleichmaßnahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)



Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen (zeichnerische Festsetzungen)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 Bau GB)

ST

private Stellplätze

GA

private Garagen



L (UKK) Leitungsrechte zu Gunsten Universitätsklinikum Kröllwitz und Fernwärmetrasse der EVH

TH: 95.90-96.90

Traufhöhe bei Neubauten als Mindest- und Höchstgrenze, bezogen auf NHN



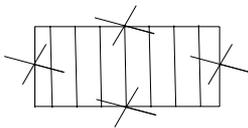
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) Bau GB)



Abgrenzung des Maßes der zulässigen baulichen Nutzung



Bemaßungslinien mit Maßangaben in Meter



Abbruch vorhandener baulicher Anlagen



Geplante neue Gebäude (gem. textl. Festsetzungen und zeichnerischer Darstellung)

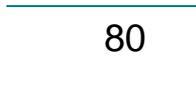


Stützmauer / Einfriedung / Gabionenwände

Planzeichen ohne Festsetzungsgehalt

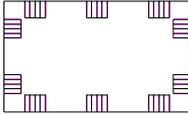
+95.1

vorhandene Geländehöhe (Höhenbezugssystem NHN)



Flurstücks-Nr. und Flurstücksgrenze
(bei Neubauten mit Parzellierungsvorschlag des Investors)

Nachrichtliche Übernahmen von Planzeichen mit Festsetzungsgehalt



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
im Sinne des Naturschutzrechts
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet



Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)

Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

Teil B Textliche Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Textliche Festsetzungen vorhabenbezogener Bebauungsplan (gesamter Geltungsbereich) (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO):

Unzulässige Nutzungsarten
Nach § 1 (6) Bau NVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die in § 4 (3) Bau NVO benannten Ausnahmen nicht zugelassen werden. Nach § 13 BauNVO sind Gebäude und Räume für freie Berufe zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse (§16 BauNVO)
Sofern in der Planzeichnung kein abweichender Planeintrag vermerkt ist, sind 3 Geschosse zulässig.
(Geschosse gemäß Begriffsbestimmung BauO LSA)

1.3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB und §§ 14 und 23 Bau NVO)

Auf Grundstücken innerhalb des Bereiches von denkmalgeschützten Hochbauten, ist die Neuerrichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) Bau NVO, die Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO LSA sind, nicht zulässig.

Auf den anderen Baugrundstücken, für die der Neubau von Wohngebäuden zulässig ist, ist eine Nebenanlage pro Haus, die Gebäude im Sinne des §2 (2) BauO LSA sind, von maximal 5 qm Grundfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist die Neuerrichtung von Terrassen, die keine Gebäude sind, bis zu 15m² je Einheit zulässig. Für den Bereich des ehemaligen Hengststalles sind die Flächen für Terrassen in der Planzeichnung eingetragen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.4.1 Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen, wie Wintergärten und Balkonen, mit Ausnahme des ehemaligen Hengststalles und des mittleren nördlichen Bestandsgebäudes B5 (entsprechend Plan 2 - Ansichten) zulässig. Terrassen dürfen die Baulinien und Baugrenzen im festgesetzten Maß überschreiten.

1.5 Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 Bau GB und § 12 Bau NVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

1.6 Nutzung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

1.6.1 Außerhalb von Einzeldenkmalen ist zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 0,02 cbm/ qm überdachter Fläche des Hauptbaukörpers einzurichten. Ein Überlaufanschluss an das Kanalnetz ist vorzusehen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung errichtet wird.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Leitungen und Leitungstrassen sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen, zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten vorzusehen.

1.7.2 Alle Fußwege und alle PKW-Einstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.7.3 Kompensationsmaßnahme Maßnahmeart m1 (Waldsaumentwicklung)
Alle nichteinheimischen Gehölze sind zu roden, soweit erforderlich konkurrenzbedingte Baumfällungen vorzunehmen und zur Entwicklung eines stabilen Waldmantels eine vollflächige Pflanzung von Straucharten gemäß Pflanzenliste m1 herzustellen.

1.7.4 Kompensationsmaßnahme Maßnahmeart m2 + m3 (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum und Fraxino-Aceretum)
Außerhalb von Einzelbaumfestsetzungen sind alle nichteinheimischen Gehölzarten vollflächig zu roden und konkurrenzbedingte Jungholzentnahmen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen hat je gekennzeichnetem Bereich mit einheimischen Pflanzmaterial entsprechend Pflanzenliste m2 und m3 zu erfolgen.

1.7.5 Maßnahmeart m4 (Terrassenringweg)
Der im GLB befindliche Terrassenringweg ist in wassergebundener Decke wiederherzustellen. Der mit dem Weg umschlossene Bereich ist als gestaltete, rasengeprägte Vegetationsfläche zu entwickeln, in den parkseitig gekennzeichneten Wegeaufweitungen des Ringweges sind Bankplätze zulässig.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Pflanzmaßnahme pm1 (geschnittene Hecke)
Ausgenommen notwendiger Durchwegungen bis jeweils max. 1,2m Breite, ist eine geschlossene, geschnittene Hecke aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 100-125cm, herzustellen.

- 1.8.2 Pflanzmaßnahme pm2 + pm3 (Strauchpflanzung)
In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine vollflächige, strauchgeprägte Laubgehölzpflanzung zu entwickeln, die in pm 2 als mittelhohe Pflanzung und in pm 3 ausschließlich als bodendeckende Pflanzung vorzunehmen ist.
- 1.8.3 Pflanzmaßnahme pm4, pm5 + pm6 (Einzelbäume)
Die gekennzeichnete Einzelbaumpflanzungen sind in pm 4 mit Aesculus x carnea (Rotblühende Roßkastanie), in pm 5 mit Quercus petraea (Traubeneiche) und in pm6 mit Carpinus betulus „Fastigiata“ (Pyramiden-Hainbuche), jeweils in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x v., 16-18cm, vorzunehmen.
- 1.8.4 Pflanzmaßnahme pm7 (garagen- und stellplatzverdeckende Strauchpflanzung)
Im durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine vollflächige, mittelhohe bis hohe Laubgehölzstrauchpflanzung zu entwickeln.
- 1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG):
Die zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Ersatz ist außerhalb von Haus- und Vorgärten ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzarten und bei den festgesetzten Bäumen an der zentralen Grünfläche artgleich vorzunehmen.
- 1.10 Maßnahmen zum Schallschutz
Für schutzbedürftige Räume in Gebäuden die unmittelbar östlich, parallel zur Straße Kreuzvorwerk angrenzen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die Bemessung erfolgt nach DIN 4109 und wird für den ehemaligen Hengststall in den Lärmpegelbereich III, für die anderen Gebäude in diesem Bereich in den Lärmpegelbereich IV eingestuft.

2. Ergänzende textliche Festsetzungen für den Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan

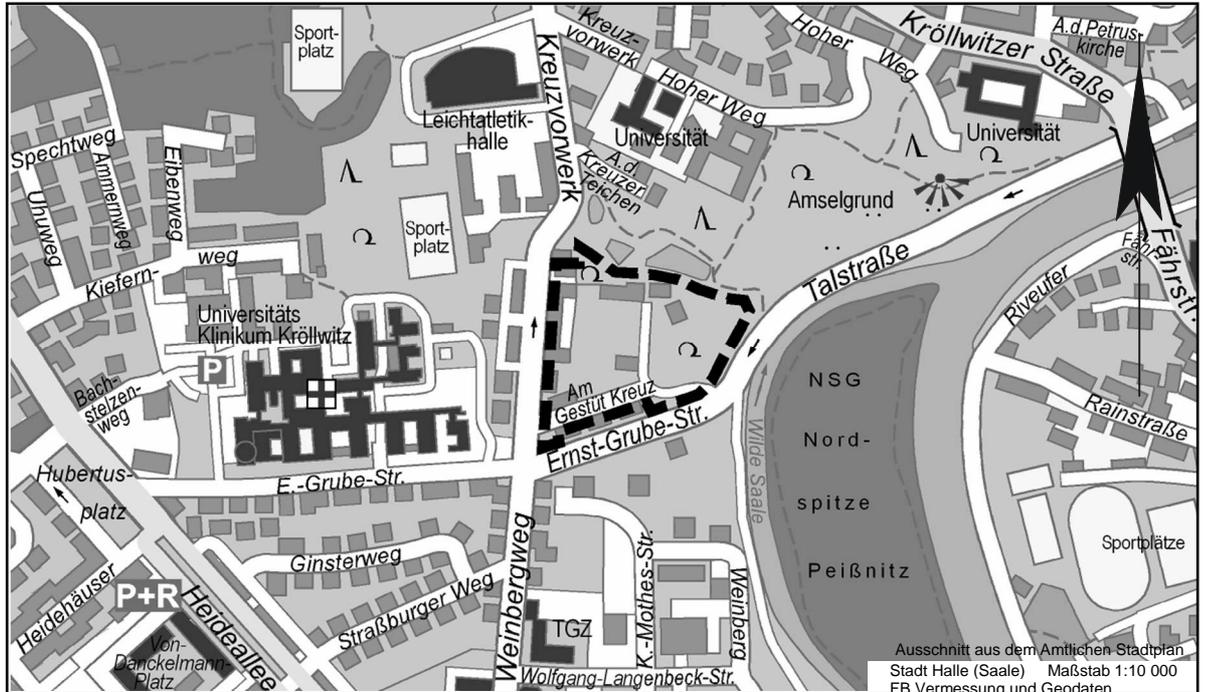
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Die bestehenden Klinkerwandflächen sind zu erhalten.
Die Außenwandflächen der neuen Gebäude bzw. der Gebäude mit vorh. Putzfassaden sind oberhalb des Spritzwassersockels als einheitlich einfarbige Putzfassaden auszuführen. Im Bereich der denkmalgeschützten Hochbauten um den ehemaligen Reitplatz, ist der Farbton der Neubauten auf die vorh. Klinkergebäude zusammen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Alle anderen Gebäude sind einheitlich in einem hellen Ockerfarbton zu gestalten. Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 2.2 Im Bereich der südlich des Hengststalls geplanten Doppelhäuser ist das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss entsprechend der Ansicht der Prototypen auf Plan 3 auszuführen.
(Geschoss gemäß Begriffsbestimmung BauO LSA)
- 2.3 Für die Neubauten sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Die Bestandsbauten unterliegen den denkmalrechtlichen Festsetzungen.
- 2.4 Begrünung baulicher Anlagen – Dach.
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 30 Grad, die zusammenhängend über 20m² betragen, sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Bestandsgebäude. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Neubauten befreien von der Begrünungspflicht. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig, wenn eine

Niederschlagswasserverwendung für Haushaltszwecke (z.B. Toilette oder Waschmaschine) vorgesehen ist.

- 2.5 Einfriedungen privater Grundstücke sind nur mit Laubgehölzhecken herzustellen. Heckenergänzende Einfriedungen sind mit Zäunen zulässig, wenn sie auf der der halböffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone unter der jeweiligen Heckenobergrenze bleibt. Zur Talstraße hin ist dabei die Zaunführung so vorzunehmen, dass Eingriffe in die vorhandenen Felsen nicht erforderlich werden.
- 2.6 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter
Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum halböffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mittels einer Laubhecke einzugrünen. Müllschränke und sonstige Sichtschutzkonstruktionen sind mit Rankgehölzen zu begrünen.
- 2.7 Unmittelbar nördlich des Zusammentreffens der 3 Verkehrsstrassen „Am Gestüt Kreuz 4-18a“, der Zufahrt zur Klinik (Villa) und des vorh. Weges zur Talstraße (Kastanienallee) ist mind. 1 Kastenrinne quer über die Fahrbahn zu legen, um Niederschlagswässer in eine vorhandene Mulde am Südrand des Waldes zu leiten.
- 2.8 Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein genehmigungspflichtiger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 3 BauVorIVO mit Pflanzenliste der Gehölze zu erarbeiten und mit den Bauvorlagen einzureichen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1 Landschaftsschutzgebiet
LSG „Saaletal“ (Reg.-Nr. LSG0034_ Saaletal); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 32 NatSchG LSA.
- 2 Geschützter Landschaftsbestandteil
GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ (Reg.-Nr. GLB0010HAL Amselgrund und Kreuzer Teiche); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 35 NatSchG LSA.
- 3 Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt
Auf Grund von vorhandenen archäologischen Kulturdenkmälern (bronze- und eisenzeitliche Funde) ist für Erdarbeiten grundsätzlich die Abstimmung und ggf. die Durchführung von Dokumentationsarbeiten entsprechend Denkmalschutzgesetz LSA erforderlich
- 4 Aus der Stellungnahme des Ressort Denkmalschutz
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein Baudenkmal im Sinne von § 2(2) 1 Denkmalschutzgesetz LSA einschließlich der Frei- und Parkflächen sowie der Einfriedungsmauer zum Kreuzvorwerk.



STADT HALLE (SAALE)

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143

Kröllwitz, Kreuzvorwerk

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

Begründung zur Satzung

A. Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziele,

Inhaltsverzeichnis

1. **Erfordernis der Planaufstellung**
2. **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**
 - Regionalplanung, Flächennutzungsplan u.a.
 - Planerische Vorgaben der Landschaftsplanung
4. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**
 - 4.1 Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)
 - 4.3 Verkehrliche Erschließung
 - 4.4 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)
5. **Planungskonzept**
 - 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
 - 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept
 - 5.3 Verkehrskonzept
6. **Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
 - 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen
 - Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
 - 6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.3 Sonstige Festsetzungen
 - 6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise
7. **Stadttechnische Erschließung**
 - Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser)
 - Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)
 - Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme)
 - Abfallentsorgung
8. **Flächenbilanz**
 - Bauflächen
 - Erschließungsflächen
 - Grünflächen
9. **Planverwirklichung**
 - 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

- 9.2 Kostenschätzung / Kostentragung (u.a. zu grünordnerischen Maßnahmen)
- Zuständigkeiten
- Realisierung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 9.3 Erschließungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag
(u.a. zu Vermeidung und Ausgleich)
10. **Wesentliche Auswirkungen der Planung**
- auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils
- auf den Verkehr
- auf die Belange der Bevölkerung im Plangebiet
- auf die Wirtschaft
- auf den städtischen Haushalt

B. Umweltbericht

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

ANLAGEN:

- Pflanzlisten
 - Biotopwertkartierung
 - Spielplatz, Gestaltungsentwurf
-

Begründung zur Satzung

Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Objekt Gestüt Kreuz handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gesamtensemble, errichtet um ca. 1880 für die Nutzung einer Gestütsanlage. Der Vorhabenträger/Investor plant die Entwicklung und Umnutzung des ca. 48.000 qm großen Geländes des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüt Kreuz zu einem Wohngebiet mit anteiliger gewerblicher Nutzung.

Auf Grund der einzigartigen Lage des ehemaligen Gutes auf einer plateauartigen Erhebung über dem westlichen Saaleufer welches sich fortsetzt in einem leicht abfallenden Terrain, mit ehemaliger gärtnerischer Nutzung, und dem hohen Denkmalwert der vorhandenen Bausubstanz, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2006 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk wurde festgelegt, mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, mit dem inhaltlich konkretisierten Vorhaben und der Vereinbarung von Fristen, abzuschließen.

Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude auf einem Areal mit wertvollem Baumbestand sollen einer sinnvollen Nutzung vorwiegend zu Wohnzwecken bzw. in einem untergeordneten Maß einer Nutzung im Gesundheitsbereich zugeführt werden. Darüber hinaus ist die Errichtung von Neubauten als städtebauliche Ergänzung der vorhandenen Struktur vorgesehen. Es ist eine komplette Neuerschließung des Geländes erforderlich. Alle Verkehrsanlagen auf dem weitläufigen Grundstück sollen den Charakter von Privatstraßen besitzen. Zuwegungen, Stellplätze und mögliche Neubauten können nur unter Beachtung des benachbarten geschützten Landschaftsbestandteils – Amselgrund und Kreuzer Teiche -, der besonders geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA und des Baumbestandes angelegt werden.

Die Planung und Integration der möglichen Neubauten fand unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates der Stadt Halle statt. Zusätzlich wurde ein Gutachterverfahren in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse Grundlage dieser Begründung sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Halle (Saale) - Stadt, Gemarkung Kröllwitz, Flur 13. und umfasst das vom Investor erworbene ehemalige Flurstück 19/37 sowie das im städtischen Besitz befindliche Flurstück 31/19.

Der Investor hat eine neue Parzellierung, entspr. Planzeichnung vorgenommen. Er hat das Flurstück 80 an eine Eigentümergemeinschaft außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verkauft.

Westlich wird das Gebiet begrenzt von der Straße Kreuzvorwerk. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet unter Aussparung eines mit einem Trafo der HAVAG bebauten Flurstücks an die hochwertigen Landschaftsbestandteile Kreuzer Teiche und Amselgrund. Im Süden wird das Gebiet durch die Grundstücke einer

kleinen Wohnsiedlung Am Gestüt Kreuz sowie durch die Ernst-Grube-Straße selbst begrenzt. Die Fläche des gesamten Planungsgebietes umfasst ca. 4,8 ha.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

- Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- planerische Vorgaben der Landschaftsplanung und des Naturschutzes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist in Übereinstimmung mit dem bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle aus dem Jahr 1998, der das Gebiet als Wohnbaufläche ausweist, aufgestellt.

Bestandteil der Planung ist auch eine bauliche Nachnutzung der Villa Kreuzvorwerk 5, ganz am östlichen Rand der vorhandenen Bebauung gelegen. Diese Abweichung vom Flächennutzungsplan ist so geringfügig, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan in diesem Punkt dem Entwicklungsgebot gerecht wird und eine Änderung der Bauflächenausweisung im Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist. Diese Villa soll wegen ihrer peripheren Lage in nächster Nachbarschaft zur durch das Naturschutzgesetz geschützten Landschaft nicht bevorzugt zu Wohnzwecken genutzt werden, sondern eher für eine Nutzung im medizinischen Bereich (kleine Privatklinik) hergerichtet werden.

Auch die unmittelbar an der Straße Kreuzvorwerk gelegene Baufläche südlich des Gebäudes Kreuzvorwerk 5a soll nicht bevorzugt zu Wohnzwecken genutzt werden. Daraus entsteht ebenfalls keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gebietsausweisung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird gemäß §12 des Baugesetzbuches aufgestellt.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Flurstück 19/37, welches durch den Vorhabenträger komplett erworben und zwischenzeitlich neu parzelliert wurde sowie das städtische Flurstück 31/19 mit öffentlichen Flächen und dem Weganteil an der Zufahrt zur Kastanienallee. Das neu gebildete Flurstück 80 wurde verkauft.

4.2 Bestand (aktuelle Nutzung)

Das Areal wurde seit dem 16. Jahrhundert landwirtschaftlich genutzt. 1740 entstand dort eine Schäferei, später wurde dann eine Pferdezucht betrieben.

Die größtenteils um 1888 errichteten Gebäude des ehemaligen Königlich Preußischen Landgestüts Kreuz sowie in den 1960er Jahren errichtete Gebäude stehen seit 1990 leer, befinden sich aber in verhältnismäßig gutem Zustand. Bis 1990 wurde die Anlage als Rinderbesamungsstation genutzt.

4.3 Verkehrstechnische Erschließung

Das Grundstück verfügt über zwei Grundstückszufahrten an der Straße Kreuzvorwerk, außerdem gibt es noch die nördlich der Wächterhäuser gelegene Privatstraße Am Gestüt Kreuz, die ebenfalls an die Straße Kreuzvorwerk angebunden ist. Darüber hinaus gibt es eine von der Ernst-Grube-Straße abzweigende, am östlichen Plangebietsrand gelegene Grundstückszufahrt, die insbesondere die zwei vorhandenen leer stehenden Wohngebäude erschließt.

4.4 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

Die vorhandene Erschließung ist verschlissen und komplett erneuerungsbedürftig. Das Gelände muss neu erschlossen werden.

5. **Planungskonzept**

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Im Mittelpunkt der geplanten Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken, steht der Ausbau des ehemaligen Hengststalles zu einer hochwertigen Eigentumswohnanlage. Die historischen Gebäude werden so umgebaut, dass im Inneren reihenhausartige Wohneigentumsstrukturen entstehen. Die Anlage bildet zusammen mit den um den ehemaligen Reitplatz gruppierten Gebäuden ein denkmalgeschütztes Ensemble, welches durch Lückenschließungen mit den geplanten Neubauten ergänzt und gestärkt wird. Der Reitplatz und alle östlich davon gelegenen Flächen sind von einer Neubebauung freizuhalten. Auf der noch unbebauten ehemals gärtnerisch genutzten Fläche südlich dieses Ensembles entstehen hochwertige Wohnbebauungen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die am Standort bestehenden städtebaulichen Missstände sollen beseitigt werden, der Standort eine dem Umfeld angemessene landschaftliche Einbindung erfahren. Die Übernahme der Ergebnisse des Umweltberichts in die Planung stellt sicher, dass die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen des Baugebietes geschützt, entwickelt und darüber hinaus die mit den Baumaßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wieder ausgeglichen werden. Zudem wird sichergestellt, dass der an das Gebiet angrenzende, Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ und das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“, welche sich beide zudem auch noch auf Teile des B-Planes erstrecken, naturschutzseitig vorteilhafte Randmaßnahmen erfahren und für die im B-Plan gelegenen Teile den satzungsgemäßen Zielen des Gebietes entsprechen.

5.3 Verkehrskonzept

Die vorhandene Erschließungssituation soll dem Grunde nach beibehalten und entsprechend der geplanten künftigen Nutzung neu hergerichtet werden. Da das Areal ausschließlich von zwei Einbahnstraßen (Ernst-Grube-Straße und Kreuzvorwerk) erschlossen wird, sollen auch zukünftig die internen Privatstraßen nur sektoral das Gelände erschließen um

1. die angrenzenden hochwertigen Naturräume zu schonen und
2. öffentlichen Durchgangsverkehr über das Privatgelände zu vermeiden.

Insgesamt wird es 3 Zufahrten geben, welche ausschließlich im Mischsystem hergestellt werden. Eine Durchfahrt durch das Gebiet wird durch die sackgassenartige Anordnung nicht möglich sein, was dem Ruhe- und Sicherheitsbedürfnis der Wohnanlage gerecht wird.

Die westlich zum Hengststall parallel verlaufende Straße ist als einzige komplett neue Straße in Form einer Einbahnstraße neu herzustellen und dient der Erschließung der reihenhausartigen Wohnungen des Hengststalles..

Hier sind die meisten Parkierungseinrichtungen für die Bewohner angeordnet. Alle anderen Straßen befinden sich an den Stellen des Bestandes und werden erneuert.

Der östlich parallel zum Hengststall verlaufende Verbindungsweg ist durch Poller abgesperrt und dient ausschließlich als Spazierweg, als Trasse für die Verlegung unterirdischer Leitungen und ist im Bedarfsfall mit schweren Fahrzeugen durch die Feuerwehr und die Abfallwirtschaft befahrbar.

Die Villenumfahrt, dient ausschließlich als PKW-Umfahrt mit parallel verlaufender, begrünter Parkierung. Ausschließlich für die Aufstellflächen und Umfahrmöglichkeiten der Feuerwehr, werden befestigte und begrünte Randflächen entsprechend der erforderlichen Kurvenradien vorgehalten.

Eine fußläufige Verbindung, quer durch das Gebiet, direkt zu den Kreuzer Teichen, durch einen kleinen Fußweg am nördlichen Straßenende der Villa, entfällt zu Gunsten umweltschutzrechtlicher Belange.

Das Gebiet ist in unmittelbarer Nähe, außerhalb des Geltungsbereiches, mittels Bushaltestellen im Weinbergweg und der Ernst Grube Straße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, was die Attraktivität des neuen Wohnstandortes unterstreicht.

6. Begründung aller wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

- Art und Maß baulicher Nutzung, überbaubare Flächen

Nach den aufgeführten Standortbedingungen bietet sich das gesamte Plangebiet als hochwertige Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes an. Einer Befriedigung des Bedarfes vor allem nach Grundstücken für Einzel- und Reihenhäuser kann somit Rechnung getragen und eine Abrundung der städtebaulichen Situation (vorh. Bebauung) erreicht werden.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Bau NVO soll hier, im Gegensatz zum reinen Wohngebiet, eine gewerbliche Nutzung in verträglichem Umfang ermöglichen.

Ergänzende aber nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, die freien Berufen sowie Daseinsfür- und Vorsorge dienen, sollen dadurch nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem die südliche Neubebauung mit Anlagen für gesundheitliche

Zwecke.

- Überbaubare Flächen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die das Gebiet prägende und geschlossene Bebauungsstruktur des Hengststalles, welche sich mit den Einzelbauten des Bestandes und der Ergänzung durch Neubauten, in Form von Mehrfamilienhäusern zu einem optisch geschlossenen Gesamtensemble formiert, soll durch die südliche Bebauung ergänzt werden. Die hier gewählte offene Bebauung, in Ihrer Verdichtung zu Einzel- und Doppelhäusern, als 3-geschossige Bebauungsstruktur, abgerundet durch die neuen Eckbauten, ebenfalls dreigeschossig, sollen die Gesamtanlage als ein innerstädtisches Wohngebiet neuer und ganz eigener Qualität prägen. Auf Grund der Geländeneiveaunterschiede im südlichen Baufeld, wurde abweichend hierzu, für ein Gebäude eine 4-Geschossigkeit festgesetzt und ermöglicht eine so optische Angleichung der Traufhöhen in diesem Bereich.

Die Definition der Geschossigkeit richtet sich hierbei nach der aktuellen Landesbauordnung, welche in Ihrer Definition von der Baunutzungsverordnung abweicht.

Die konkret festgesetzten Baulinien liegen im Ergebnis des Gutachterverfahrens begründet und bilden die weitere Grundlage für die Planung des Investors.

Für das neue Eckgebäude an der Kreuzung Ernst-Grube-Straße erfolgten bisher viele Abstimmungsrunden und Aussagen in dem durchgeführten Gutachterverfahren. Es bietet sich für die Nutzung durch freie Berufe auf Grund seiner städtebaulichen Stellung sehr gut an. Aus Sicht des Investors können exakte Aussagen erst bei Feststehen eines Nutzers getroffen werden.

- Nebenanlagen, Stellplätze Garagen

Zum Schutz des Gesamtensembles sind im Bereich von denkmalgeschützten Hochbauten keine zusätzlichen Nebenanlagen im Sinne von Gebäuden zulässig. Aus diesem Grund sind Garagen nur in den festgelegten und vom ehemaligen Reitplatz gesehen, rückwärtigen Gebäudeereichen angeordnet.

Für die Anwohner außerhalb des Geltungsbereiches Gestüt Kreuz wurde ein Ausgleich für weggefallene bisher genutzte Garagen im Geltungsbereich der südlichen Erschließungsstraße gesucht. Als Standort wurde hierfür der durch Kleingärten genutzte Bereich südlich des Zufahrtsweges an der Kastanienallee, mit neuen Stellplätzen und Garagen gewählt. Dies ist ein Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung. (Verkauf des Flurstücks 80)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können außerdem unterirdische Zisternen zur Regenwassernutzung vorgesehen werden.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Baumaßnahmen machen keine grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die gewählten Pflanzmaßnahmen dienen vor allem dem Erhalt und der Ergänzung des wertvollen Baumbestandes an der Kastanienalle, der Auflockerung, Gestaltung und Begrünung des langen Stellplatzstreifens an der Straße Kreuzvorwerk, der gestalteten Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung vom halböffentlichen Raum sowie den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die neu versiegelten Flächen im Geltungsbereich.

Speziell hervorzuheben sind die Maßnahmen im Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebiete zur Entwicklung von Flächen für Wald, welche die nachhaltige Entwicklung dieses Wohngebietes und den Schutz und die Entwicklung der Naturschutzbereiche um die Kreuzer Teiche absichern.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Auf Grund der Einzigartigkeit des Ensembles und im Ergebnis des Gutachterverfahrens zur Gestaltung der zugefügten Neubauten, wird hierfür ein einheitliches Erscheinungsbild festgesetzt. Die Neubauten im Ensemble des Hengststalle bzw. der vorhandenen Klinkerbauten, sollen mit Flachdächern und in einheitlich auf die Klinkerfassade abgestimmten Putzfassaden erfolgen (Roter Farbton). Die südliche Neubebauung soll in einheitlich gestalteten Baukörpern und ebenfalls einheitlichen Putzfarbton (Beige- bzw. Sandton) erfolgen. Die Farben müssen mit der zuständigen Denkmalbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens bzw. zusammen mit der Bauanzeige für alle Gebäude gleich festgelegt werden. Die festgelegte Baulinie in diesem Bereich soll dieses einheitliche Gesamtimage auch im Straßenraum hervorheben.

Die gerade am ehemaligen Reitplatz vorhandenen ortstypischen Hecken bilden die Vorgabe zur Festsetzung für neue Einfriedungen.

6.4 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

- 1 Landschaftsschutzgebiet
LSG „Saaleaue“ (Reg.-Nr. LSG0034 „Saaletal“); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 32 NatSchG LSA.
- 2 Geschützter Landschaftsbestandteil
GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ (Reg.-Nr. GLB0010HAL); hier: Grenzverlauf gem. Satzung zum rechtsverbindlichen Schutzgebiet gem. § 35 NatSchG LSA.
- 3 Aus der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt geht hervor, dass auf Grund von vorhandenen archäologischen Kulturdenkmalen (bronze- und eisenzeitliche Funde) Erdarbeiten grundsätzlich der Abstimmung und ggf. die Durchführung von Dokumentationsarbeiten, entsprechend Denkmalschutzgesetz LSA, erfordern.
- 4 Aus der Stellungnahme des Ressort Denkmalschutz:
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ein Baudenkmal im Sinne von § 2(2) 1 Denkmalschutzgesetz LSA einschließlich der Frei- und Parkflächen sowie der Einfriedungsmauer zum Kreuzvorwerk.

7 Stadttechnische Erschließung

- Wasserversorgung (Trink-, Löschwasser), Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser)

Mit dem Vorhabenträger liegt ein im März 06 unterschriebener Vertrag vor, die Erschließung ist somit gesichert.

Die westlich parallel zur Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Regenwasserleitung, muss im Bereich des geplanten Eck-Neubaus umverlegt werden.

-

Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme)

Eine Erschließungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger wurde im März 06 unterzeichnet, die Versorgung ist somit gesichert

Für sämtliche Erschließungsträger, einschließlich der Deutschen Telekom, werden entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch vermerkt. Alle erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind hierdurch gesichert.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereiches

47.970 m²

Bestandsflächen vor der geplanten Baumaßnahme:

-

flächen vorh. Bauwerke

Grundflächen

4.390 m²

- Flächen vorh. Erschließungsstraßen, -Wegen und Nebenanlagen	6.673 m ²
<hr/>	
Summe nicht durch Bauwerke oder Straßen und Nebenanlagen beanspruchter Flächen	36.907 m ²

Flächen, die durch die neue Baumaßnahme beansprucht werden:

- Grundfläche sanierter, umgebauter Gebäude	3.772 m ²
- Grundfläche der Neubauten	2.248 m ²
- Fläche der Haupteerschließungsstraßen	4.200 m ²
- Fläche der Nebenanlagen und sonstiger Zuwegungen	4.500 m ²
<hr/>	
Summe der durch die Baumaßnahme nicht beanspruchten Flächen (Grünflächen)	33.250 m ²

Die Gesamtfläche wird durch die Maßnahme somit mäßig und in verträglichem Maß beansprucht. Dem §1a Abs.2 BauGB wird somit entsprochen.

9. Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – von der TLG zum Verkauf ausgeschrieben – wurde vom Vorhabenträger (Unternehmen Kernhaus) vollständig erworben. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich

9.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Spätestens bis zum Satzungsbeschluss wird durch die Stadt Halle (Saale) mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend dem Durchführungsvertrag sämtliche notwendigen Kosten. Eine Belastung des städtischen Haushaltes erfolgt nicht.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Dem Trend und dem Wunsch nach der Breitstellung und Schaffung neuer innerstädtischer Wohnbauflächen, möglichst auch für die Ausweisung neuer Grundstücke für Einfamilienhäuser, wird durch das geplante und teilweise schon in Durchführung befindliche Vorhaben Rechnung getragen.

Mit Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im notwendigen Umfang erbracht. Durch die geplante zusätzliche Bebauung, speziell am südlichen Rand des Geltungsbereiches soll eine Verdichtung der städtebaulichen Situation erfolgen und Fehlstellen im Straßenzug, speziell am Kreuzungsbereich schließen und durch eine neue städtebauliche Komponente bereichern.
Durch die angestrebte harmonisierende Material und Gestaltsprache des Aerials soll eine in sich geschlossene Wohnanlage mit hohem Erholungswert entstehen und die vorhandene Bebauung wohltuend ergänzen.

Die Erschließung erfolgt analog der bereits vorhandenen Situation und verhindert unter Beibehaltung der sektoralen Erschließung eine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Gebiet. Somit kann eine zusätzliche verkehrliche Belastung der ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete unter Wahrung einer hohen Wohnqualität verhindert werden.

Die Bewohner werden auf Grund der städtischen Lage und Bebauungsstruktur in einem ganz unverwechselbaren und eigenständigen Wohnumfeld leben, welches ein sehr hohes Erholungspotenzial aufweist.
Das gesamte Umfeld erfährt durch die Neubelebung dieser jahrelangen Brache eine enorme Aufwertung.

Auch fußläufige Verbindungen in Kröllwitz zu den nahe gelegenen Erholungsgebieten der Peißnitz, der Dölauer Heide, zu den neuen Universitäts- und Klinikbauten werden gestärkt durch den möglichen Anziehungspunkt um die Kreuzer Teiche intensiviert.

Stadt Halle (Saale)
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. 143 Kröllwitz,
Kreuzvorwerk

**Umweltbericht
als Teil der Begründung
zur Satzung**

Landschaftsarchitekturbüro Därr, Halle (Saale)
17.01.2007

Projekt-Nr.: 06007GP

Vorhaben: Stadt Halle (Saale),
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk

Objekt: Grünorderischer Fachbeitrag zum
Bebauungsplan/ Umweltbericht als
Teil der Begründung zur Satzung

Auftraggeber: Kern-Haus Leipzig GmbH,
vertreten durch Herrn Inko Hesse
IH Immobilienverwaltungs GmbH
Schongauerstr. 29 – 31
04329 Leipzig
Tel 0341/2527-0
FAX 0341/2527-100
e-mail info@kernhausleipzig.de

Auftragnehmer: Landschaftsarchitekturbüro Därr
Ernst-Grube-Str. 1
06120 Halle (Saale)
Tel 0345/55581-0
FAX 0345/55581-30
e-mail freiraum@la-daerr.de

Leistung: Umweltbericht als Teil der Begründung zur
Satzung

Mitarbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Thomas Döllefeld
Dipl.-Ing. (FH) Silke Runge
Gez.: Cornelia Franke
Ines Kusenewski

Halle (Saale), den 17.01.2007

Dipl.-Ing. Matthias Därr
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>(B) UMWELTBERICHT ALS BESTANDTEIL DES VORHABENSBEZOGENEN B-PLANES (NACH ANLAGE ZU § 2 ABS: 4 und §2a Satz NR.2 BAUGB)</u>	4
1 Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans.....	4
1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	4
2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen.....	5
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	5
2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	5
2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	6
2.1.2.1 Tiere und Pflanzen	6
2.1.2.2 Boden	12
2.1.2.3 Wasser.....	15
2.1.2.4 Luft, Klima	16
2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.4.....	18
2.1.2.6 Landschaft	19
2.1.2.7 Biologische Vielfalt	20
2.1.2.8 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)	21
2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
2.1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter	23
2.1.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete).....	23
2.1.2.12 Weitere Schutzgebiete	24
2.1.2.13 Zusammenfassende Bewertung.....	24
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	24
2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft (ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter).....	24
2.2.2 Konfliktanalyse	25
2.2.2.1 Planungs-Prognose.....	25
2.2.2.2 Status-quo-Prognose	28
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	28
2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	39
2.3.3 Sonstige Maßnahmen.....	39
2.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
3 Zusätzliche Angaben.....	42
3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	42
3.1.1 Methodik.....	42
3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	42

3.1.3	Quellen	42
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	43
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	43
3.2.2	Monitoringkonzept	43
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
 <u>ANLAGEN</u>		46
Pflanzenlisten		46
(1)	Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmeart m1“ (Waldsaumentwicklung).....	46
(2)	Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmeart m2“ (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum).....	47
(3)	Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmeart m3“ (Naturnahe Waldentwicklung Fraxino- Aceretum)	47
(4)	Für die sonstigen Flächen des Plangebietes zu bevorzugende Gehölzarten	48
(5)	Eingeschränkte Verwendung von Gehölzarten	49
(6)	Zu vermeidende Verwendung von Gehölzen	50
Vorhandene Biotoptypen und Biotopbewertung (M. 1 : 1.000)		Fehler! Textmarke nicht definiert.
Detailplan Spielplatz (M. 1 : 200)		Fehler! Textmarke nicht definiert.

(B) UMWELTBERICHT ALS BESTANDTEIL DES VORHABENSBEZOGENEN B-PLANES (NACH ANLAGE ZU § 2 ABS: 4 und §2a Satz NR.2 BAUGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Für den Standort besteht das Erfordernis, den bestehenden Siedlungs- und Grünbereich Kreuzvorwerk im Zuge beabsichtigter Umbauten und baulicher Erweiterungen in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 „Kreuzvorwerk“ städtebaulich neu zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern.

Hierbei gilt es insbesondere, mit der Umnutzung leer stehende, ehemaliger Wirtschaftsgebäude und Stallungen in Wohnungen sowie mit dem Neubau von Wohnungen, aber auch für freie Berufe in einem denkmalgeschützten Ensemble, aber auch in einem sensiblen Naturraum (der B-Plan überschneidet sich teilweise mit einem Geschützten Landschaftsbestandteil und grenzt darüber hinaus weiter daran an) mehrere Interessen miteinander zu verbinden.

Das Plangebiet befindet sich am Südrand des im Nordwesten der Stadt gelegenen Stadtteiles Kröllwitz unweit der Saale. Das Gebiet des B-Planes befindet sich dementsprechend in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 13 und umfasst die Flurstücke 19/37 und 31/19. Es umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 4,8 ha und wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Böschungsfuß bzw. durch die Böschung des hier bestehenden Steilhanges zur Talstraße;
- im Süden durch den Nordrand der Ernst-Grube-Straße unter Aussparung der Grundstücke Am Gestüt Kreuz Nr. 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 16, 16a, 18 sowie 18a;
- im Westen durch die Ostseite der Straße Kreuzvorwerk sowie
- im Norden durch die Südkante des waldartig geprägten Naturraumes „Kreuzer Teiche“ sowie unter Aussparung des Gebäudes zur Elektroenergieversorgung.

Übergeordnete Planungen zu diesem vorhabenbezogenen B-Plan bilden der regionale Entwicklungsplan, Regierungsbezirk Halle 1996, ergänzt um Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie 14.03.2000 sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale). Die Planungsabsichten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 stehen dabei nicht im Widerspruch zu den Aussagen dieser übergeordneten Planungen. Innerhalb des Umringses des vorhabenbezogenen B-Planes weist der FNP überwiegend „Wohnbauflächen“ aus (gesamter Südwestbereich des Plangebietes), darüber hinaus „Flächen für Wald“ (Nordrand und größere Teile am Ostrand des Plangebietes) sowie punktuell „Sonstige Grünflächen“ (äußerster Ostrand des Plangebietes). Die Lage der Villa am Ostrand des B-Planes und einzelner, erhalten bleibender Baukörper am Nordrand des B-Planes in der „Fläche für Wald“ des FNP ist darstellungstechnisch (maßstabbedingt) begründet und bedeutet kein Abweichen von den nicht linienscharf anwendbaren Aussagen des FNP.

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

Städtebauliches Ziel ist es, die am Standort bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Gleichzeitig soll der Standort eine dem Umfeld angemessene landschaftliche Einbindung erfahren.

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

Zu den ökologischen Potentialen des Plangebietes gehört insbesondere der in Teilen im Plangebiet gelegene und außerhalb davon zum Teil weiter randlich an das Gebiet angrenzende Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ mit unmittelbarer Randlage an die Gewässer der Kreuzer Teiche.

Schwerpunktbedeutung am Standort erlangt deshalb im Rahmen der Maßnahmen zur Kompensation die Sicherung und weitgehende Qualitätsverbesserung dieses Biotopverbundes.

Zur Sicherstellung, dass die Umweltbelange in einem B-Plan umfassend berücksichtigt werden, sieht der Gesetzgeber die Umweltprüfung (UP) vor, die mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni generell in die Raumordnungs- und Bauleitplanung eingeführt worden ist (UP-Pflicht). Damit müssen alle Bebauungsplanverfahren (ausgenommen vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB), die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurden bzw. werden, einen Umweltbericht enthalten. Der vorliegende Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zur Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die UP ein integrierter, unselbständiger Bestandteil des Aufstellungsverfahrens. Sie dient der Zusammenstellung des die Umweltbelange betreffenden Abwägungsmaterials, das Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandteil des Verfahrens ist dabei ferner eine verbindliche, frühzeitige Behördenbeteiligung (Scoping). Dabei werden die in ihrem Aufgabenbereich berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) aufgefordert. Für die Behörden gibt es eine Mitwirkungspflicht zur Ermittlung der Umweltauswirkungen. Der Scoping zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 fand am 08.03.2006 beim FB Stadtentwicklung und Planung statt. Eine öffentliche Bürgerversammlung zum Bebauungsplan wurde am 07.03.2006 durchgeführt.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

- Naturraum

Das Plangebiet gehört vorwiegend zur Landschaftseinheit 7.1 Hallesches Porhyrkuppenplateau, am Südwestrand geht dieses in die Landschaftseinheit 8.2 „westliche Talhangbereiche zwischen Kröllwitz und Halle-Neustadt“ über, am Ostrand in die Landschaftseinheit 10.2 Hallesche Saaleniederung“.

(Karte Naturräume des Landschaftsplanes/ 2005; Landschaftsrahmenplan 1997)

Die vorgenannten Flächen werden dabei hinsichtlich einer Gliederung nach Landschaftstypen wie folgt bezeichnet: 7.1 „Platten-Hang-Kuppengefüge des

Zwischenplateaus“, 8.2 „Platten-Hang-Talgefüge der Saaletalhänge“ und 10.2 Breite Talniederungen mit Auenböden“.

(Karte Landschaftstypen des Landschaftsplanes/ 2005)

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere und Pflanzen

- Arten der Tierwelt

Explizit für das Plangebiet liegen nur wenige Tierartennachweise vor, zahlreiche jedoch für den nördlich angrenzenden Bereich des GLB „Kreuzer Teiche und Amselgrund“ und darüber hinaus im Rahmen des stadtweit flächendeckend erstellten Kartierasters für Brutvögel. Die Angaben aus dem angrenzenden GLB, welches auf größerer Länge an das B-Plangebiet unmittelbar angrenzt, sind die Tierartennachweise aus dem GLB insofern auch für das B-Plangebiet relevant, soweit ähnliche Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind oder wo davon ausgegangen werden kann, dass bestimmte Tierarten auf Grund ihrer natürlichen Lebensraumbedürfnisse auch in das B-Gebiet hineinwechseln werden, wie z.B. Vögel, Kleinsäuger u.a.).

- Fledermäuse:

Die Nordspitze Peißnitz und ein breiterer Umfeldbereich gehören zu den gemäß Landschaftsplan der Stadt nachgewiesenen Fluggebieten von Fledermäusen (ohne konkrete Nennung von Arten). Insofern befinden sich mindestens Teile des Ostrand des B-Planes auch in diesem Einzugsgebiet.

(Karte der Fledermausgebiete Landschaftsplan/ 1993)

Der angrenzende Bereich Kreuzer Teiche ist als Nachweisort für die Mopsfledermaus belegt. (Umweltkalender 2006 der Stadt Halle)

- Vögel:

Die Artensumme der beiden Kartieraster von je 1x1km, zwischen denen sich das Plangebiet befindet, ist mit der Kategorie von jeweils 51-60 Brutvogelarten das drittgrößte von 8 Klassifizierungen und damit überdurchschnittlich. Tendenziell befindet sich das Plangebiet jedoch überwiegend im östlichen der beiden o.g. Kartieraster (dort konkret 57 Artennachweise). Diese Bilanz in beiden Kartierastern ist angesichts der am Standort vielgestaltigen Strukturausbildung durch Kreuzer Teiche, Amselgrund, NSG „Nordspitze Peißnitz“ und Brandbergebereich südlich der Dölauer Straße aber als erwartungsgemäß zu bezeichnen.

Die Kennwertsumme der Rote-Liste (RL) -Arten hat mit einer Spanne von jeweils 41-80 Arten eine mittlere Ausprägung (drittes von 5 Kategorien).

Innerhalb der Artennachweise wurden als RL-Arten LSA im Kartieraster u.a. nachgewiesen:

- östliches der beiden Kartieraster (Ostseite Plangebiet einschl. Nordspitze Peißnitz): Neuntöter D-V (1 BP), Rauchschwalbe D-V (4-10 BP), Haubenlerche D-3 (1-2 BP/ Brutverdacht), Teichralle D-V (1 BP), Rotmilan RL3 (1 BP), Gartenrotschwanz D-V (4-10 BP), Feldsperling D-V (11-30 BP);
- westliches der beiden Kartieraster (Westseite Plangebiet einschl. Brandbergebereich nördl. Klinikum): Sperbegrasmücke LSA3 (1-2BP), Rauchschwalbe D-V (4-10 BP), Feldlerche (4-10 BP), Haubenlerche D-3 (3-5BP), Wendehals LSA3, D-2 (1 BP), Gartenrotschwanz D-V (4-10 BP), Feldsperling D-V (11-30 BP), Grauammer D-2, LSA3 (1 BP/ Brutverdacht).

(Brutvogelatlas Halle-Saalkreis/ 1989)

Nach Linientaxierung erstellte, lokal begrenzte Brutvogelnachweise, die sich auf die Erstellung des angrenzenden PEP für den GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ beschränken, differenzieren die Angaben aus dem 1x1km umfassenden Brutvogelatlas dahingehend, dass hier nur noch 26 Brutvogelarten (hiervon 38 Arten incl. Nahrungsgäste) festgestellt werden, was den unmittelbaren Standort wiederum als knapp unterdurchschnittlich, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, wiedergibt (nur noch Stufe 3 von 8 Artenspannen des Brutvogelatlas). Dieses Ergebnis gibt damit, bezogen auf den engeren Landschaftsausschnitt, ein realistischeres Bild von der tatsächlichen Artendichte wieder, da die o.g., beiden Kartieraster des Brutvogelatlas eine für das Stadtgebiet ungewöhnlich hohe Strukturenviefalt beinhalten, was der engere Planungsraum aber gar nicht widerspiegeln kann. Sehr wahrscheinlich würde die ausschließliche Betrachtung des B-Plan-Gebietes diese Artendichte noch einmal deutlich unterschreiten, da z.B. der in der Artenliste des GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ gemachte, bemerkenswerte Nachweis des Eisvogel an den Kreuzer Teichen als Nahrungsgast (D-V, LSA 3, Anh.1 EU-Vogelsch.-RL) für das B-Plan-Gebiet biotopbedingt auch künftig nicht relevant ist. In der Gesamtbetrachtung ist jedoch durch die Lage sowohl am GLB, als auch am NSG0138H_Nordspitze Peißnitz (zugleich ffh120) andererseits eine größer gefasste Berücksichtigung dieses Artenspektrums wichtig, da durch Nahrungsflüge etc. aus diesen besonderen Schutzgebieten das Plangebiet selbst insgesamt doch stärker als gewöhnlich frequentiert werden dürfte.

Weitergehende Tierartenuntersuchungen, die für das GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ durchgeführt worden sind, weisen das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht als Schwerpunktlebensraum aus oder belegen das Nichtvorkommen der untersuchten Tierartengruppen in diesem Bereich. Einzige Artennachweise im Plangebiet im Rahmen des PEP zum GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ erfolgten für Spinnen östlich der Villa. Deren Aussagen lassen jedoch keine im Rahmen des Leitartenmodells verallgemeinerungsfähigen Schlussfolgerungen zu.

(PEP „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, Büro RANA/ 1998)

- Lurche und Kriechtiere:

Der angrenzende Bereich Kreuzer Teiche, wie auch der sich daran anschließende Amselgrund gehören zu den Hauptverbreitungsgebieten von Lurchen und Kriechtieren mit einem wichtigen Lurchwanderweg insbesondere in Richtung Nordspitze Peißnitz, insbesondere für die Erdkröte.

(Karte zur Verbreitung von Lurchen und Kriechtieren im Landschaftsplan)

Für vier separate, punktuelle Erfassungsstandorte an den Kreuzer Teichen, einer davon im Plangebiet zwischen Villa und unterstem Teich gelegen, gibt es folgende Tierartennachweise: alle 4 Punkte: Erdkröte; mittlerer Teich außerdem: Grasfrosch, Teichfrosch (= Kleiner Wasserfrosch LSA P) und Teichmolch; unterster Teich außerdem: Grasfrosch und Moorfrosch.

(Digitale Daten der selektiven Biotopkartierung des LAU/ 2006)

Die Arten sind wie folgt geschützt:

Deutsch. Name	Wissensch. Name	RL LSA	RL BRD	BArtSchV	FFH-RL
Erdkröte	Bufo Bufo	-	-	§	
Grasfrosch	Rana temporaria	-	V	§	
Teich- oder Wasserfrosch	Rana kl. Esculenta	-	-	§	
Teichmolch	Triturus vulgaris	-	-	§	
Moorfrosch	Rana arvalis	-	2	§§	A IV

Alle Arten weisen eine rückläufige Tendenz auf, auch die der ehemaligen „Massenart“ Erdkröte. Der Moorfrosch unterliegt dabei gegenwärtig einem dramatischen Rückgang! Er findet in dem o.g. Gewässer das letzte Reliktvorkommen im nordwestlichen Stadtgebiet. Die Gewässer besitzen eine herausragende Bedeutung als eines der letzten Massenlaichplätze der Erdkröte im innenstadtnahen Siedlungsbereich. (PEP „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, Büro RANA/ 1998)

Infolge ihrer fehlenden Gewässerbindung ist das B-Plangebiet kein Reproduktionsraum dieser Tierarten, es dürfte jedoch infolge des genetisch bedingten Wanderungsverhaltens einiger dieser Tiere, wie z.B. dem der Erdkröte, auch anteilig eingeschränkt zu deren Sommer- und Winterlebensräumen gehören.

Die Tierarten, welche schwerpunktmäßig den Untersuchungsraum kennzeichnen, werden im Rahmen dieser Planung als Bioindikatoren herangezogen und dienen mit ihren Lebensraumansprüchen als Qualitätsmaßstab für die qualitative Ausgestaltung aller durchzuführenden, ökologischen Maßnahmen im B-Plan-Gebiet.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Teilbereich „Arten der Tierwelt“ des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ in der Gesamtbetrachtung eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen. Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Bedeutung des Standortes für die Tierwelt (mittel) und Häufigkeit des Vorkommens gefährdeter Tierarten (mittel).

- Arten der Pflanzenwelt

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (PNV) wird gemäß Karte der PNV im Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) nur noch für den bebauungsfreien Bereich des B-Planes definiert und dort dem „Eichen-Hainbuchen-Wald“ zugeordnet. Die Karte der PNV des Landesamtes für Umweltschutz des Landes Sachsen-Anhalt rechnet dagegen bereits den gesamten B-Plan-Bereich zum Siedlungsgebiet.

Tatsächlich ist nach dem maßstabskonkreteren Pflege- und Entwicklungsplan (PEP) zum GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, welcher auch Teile des B-Plan-Gebietes umfasst, eine eindeutige Ansprache der Waldgesellschaften problematisch und z.T. sehr abstrakt, da die heutige Waldstruktur des Planungsraumes von Gehölzanpflanzungen geprägt ist. Dennoch weist der PEP Teile des Ostrand des vorhabenbezogenen B-Planes einem ahornreichen Galium-Carpinetum (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) zu. Weitere Waldanteile in diesem Bereich werden aber gemäß PEP als anthropogen überformt eingestuft.

Teile der ahornreichen der Galium-Carpinetum lassen in den unmittelbaren nord- und ostseitigen Steilhangbereichen des Plangebietes aber auch Ansätze eines Fraxinetalia (Edellaubholzreiche Mischwälder) erkennen, da hier Ahorn und Esche absolut dominieren und mehrfach die Flatterulme vorkommt, die Eiche dagegen zurücktritt bzw. ganz fehlt. Der

konkreten Standort ist jedoch auch von Robinie durchsetzt und stellt daher nicht die Reinform der o.g. Pflanzengesellschaft dar.

Antropogen überformt muss das restliche Plangebiet gesehen werden bzw. die restlichen Flächen des B-Planes mit einer höhere Naturnähe sind nicht eindeutig einer Waldgesellschaft zuzuordnen. Hierzu wären z.B. die nitrophilen Säume zu rechnen, welche sich zahlreich im Plangebiet finden, zum einen als Holundergebüsch, zum anderen durch Brennesselflure. So muss in der Gesamtbetrachtung das B-Plan-Gebiet hinsichtlich seines Natürlichkeitsgrades daher vorwiegend als gestörter Siedlungsstandort bezeichnet werden.

Im Wald an der Villa des B-Plangebietes besteht ein Mix aus Baumartenvertretern verschiedener, natürlicher Waldgesellschaften, wie Flatterulme, Linde, Berg-, Spitz-, und Feldahorn, Stieleiche und Weißpappel zum einen und von den Neophyten Rosskastanie und Robinie (beide in großen Beständen), Gemeiner Kiefer, Lärche, Eschenblättriger Ahorn und Götterbaum zum anderen. In der Strauchschicht dominieren neben dem oben bereits erwähnten Schwarzen Holunder auch die natürlichen Pflanzenvertreter Hasel, Weißdorn, Liguster, Brombeere, Hundsrose und Tatarische Heckenkirsche, aber auch die Neophyten Schneebeere und Forsythie. Die Dominanz einzelner Arten im Gebiet begründet sich dabei aber wiederum aus einem z.T. starken Konkurrenzverhalten der jeweiligen Gehölzart, was z.B. an den im Gebiet vorhandenen, grösserflächigen Spontanansiedlungen von Robinen und anderen Neophyten deutlich wird.

In der Krautflur sind die anthropogenen Anteile deutlich dominant durch ruderale Wiesenstrukturen, bewirtschafteten Hausgärten (Grabeland bis Ziergärten), Gartenbrachen mit teilweise Neophytendominanzbeständen (wie z.B. Goldrute u.a.) und weiterer Bewuchs auf deutlich gestörten Standorten. Auf der anderen Seite weisen Teile der heutigen, aufgefüllten Kuppe im ehemaligen Reitplatzbereich Ansätze eines Kontinentalen Halbtrockenrasens mit Vorkommen von *Centaurea stoebe*, *Hieracium pilosella* und *Festuca rupicola* auf, zeigen aber mit den dort vorkommenden, großen Becherflechtenbeständen auch noch ihre Nähe zu der im Arten- und Biotopschutzprogramm Halle für den angrenzenden Naturraum Kreuzer Teiche/ Amselgrund beschriebenen Sandthymian-Blauschwingelflur als Teil der dort vorhandenen, azidophilen Felsflur auf. Auch dieser Standort befindet sich auf einem durch Menschen beeinflussten Bereich, jedoch weist die Artenzusammensetzung des Bewuchses auf diese natürliche Pflanzengesellschaft hin. Er ist ruderalisiert und zur Zeit von beginnender Gehölzsukzession (Anflug von viel Linde und Weißdorn, aber auch von Eiche) gekennzeichnet.

(Karte der PNV Sachsen-Anhalt/ 2000; PNV Landschaftsplan/ 1991 und Landsch.-rahmenplan; PEP zum GLB Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998; Karte selekt. Biot.-sch.kart. Arten- und Biotopschutzprogramm Halle/ 1998; Ortsbesichtigung 14.02.06)

Der im Rahmen einer selektiven Biotopkartierung im Juni 1997 erfasste Teilbereich „Hänge am Kreuzvorwerk“, welcher u.a. den Nordrand und große Teile des Ostrand des B-Planes mit umfasst und dabei die durch das Kronendach vorwiegend stark verschatteten Bereiche dokumentiert, nennt darin folgende Pflanzennachweise:

Acer campestre, *Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*, *Achillea millefolium*, *Agrostis capillaris*, *Alliaria petiolata*, *Allium oleraceum*, *Artemisia campestris*, *Artemisia vulgaris*, *Asperula cynanchica*, *Berteroa incana*, *Brachypodium sylvaticum*, *Bromus sterilis*, *Centaurea rhenana*, *Corylus avellana*, *Dactylis glomerata*, *Dianthus carthusianorum*, *Echium vulgare*, *Euphorbia cyparissias*, *Fagus sylvatica*, *Festuca pallens*, *Festuca rupicola*, *Fraxinus excelsior*, *Geum urbanum*, *Hedera helix*, *Hieracium pilosella*, *Hypochaeris maculata*, *Koeleria cristata*, *Lapsana communis*, *Ligustrum vulgare*, *Lolium perenne*, *Pinus sylvestris*, *Plantago lanceolata*, *Poa angustifolia*, *Poa bulbosa*, *Poa compressa*, *Poa nemoralis*, *Potentilla argentea*, *Potentilla heptaphylla*, *Potentilla incana*, *Prunus mahaleb*, *Quercus robur*, *Robinia pseudoacacia*, *Rosa canina*, *Rubus fruticosus* agg., *Rumex acetosella*, *Rumex sanguineus*, *Sambucus nigra*, *Sanguisorba minor*, *Sedum acre*, *Sedum rupestre*, *Sedum spurium*, *Sedum telephium* agg., *Silene otites* (Ohrlöffel-Leimkraut/ RL LSA-3, RL D-3), *Syringa vulgaris*, *Taxus baccata* (Eibe/ RL LSA-2, RL D-3), *Thymus serpyllum*, *Trifolium*

arvense, Trifolium repens, Ulmus laevis, Ulmus minor (Feldulme/ RL D-3), Urtica dioica, Symphoricarpos albus, Mahonia aquifolium.

(Digitale Daten des LAU zur selektiven Biotopkartierung/ 1997)

Diese Vegetationsaufnahme, wie auch die vorgenannten, zeigen auf, dass naturnahe und naturferne Biotopstrukturen im Plangebiet in einem Mix nebeneinander vorhanden sind, welcher sich in der Örtlichkeit auch lagemäßig äußert, wenngleich die Naturnähe das Gesamtstandortes in Richtung Kreuzer Teiche und Saaleaue tendenziell zunimmt.

Biotopstrukturseitig ist das Plangebiet in der Gesamtbetrachtung außerordentlich gehölzgeprägt und dabei wiederum von auffallend vielen Altgehölzen gekennzeichnet. Trotz der lokal hohen Vorkommen der natürlichen Gehölzarten im Plangebiet kann die Naturnähe auf Grund der andererseits lokal teilweise starken Vorkommen an Neophyten im Gebiet und großflächiger, anthropogen überformter Vegetationsflächen insgesamt nur als durchschnittlich bezeichnet werden.

Es gilt ferner noch auf eine teilweise bestehende und artbezogen dabei scheinbar widersprüchliche Uneinheitlichkeit in der Kronenausprägung von Bäumen im Plangebiet hinzuweisen. Sie deutet dabei auf verschiedene Einflüsse hin, welche sich teilweise überlagern. So ist die Flatterulmengruppe nördlich der Vorstehervilla, obwohl quasi noch auf der Porphyrkuppe stehend, bemerkenswert hoch und stattlich ausgebildet, dagegen ist die Lindenreihe, obwohl potentiell am porphyrgeprägten Standort durchaus geeignet, auf der Nordseite des früheren Reitplatzes, im Gegensatz zu den übrigen Lindenseiten, auffallend kümmerlich. Zu ersterem Standort gilt festzustellen, dass hier ein bereits hoher, direkter Einfluss des untersten der nahen Kreuzer Teiche besteht. Die Abweichungen in der Lindenreihe dokumentieren dagegen sowohl im Vorfeld gelaufene, stärkere Auffüllungen auf der Südseite der heutigen Lindenreihe (und dazu wahrscheinlich auch stärkere Abträge auf der Nordseite/ siehe dazu die Ausführungen zu den Bodenprofilen im Pkt. Boden), zudem erfolgte in späteren Jahren zusätzlich noch eine nachträgliche Versiegelung von Randflächen entlang der nordseitigen und teilweise auch entlang der ostseitigen Baumreihe, in deren Folge das bis dahin bestehende, natürliche Wachstum lokal gebremst worden ist.

(Ortsbesichtigung 14.02.06)

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Teilbereich „Arten der Pflanzenwelt“ des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Intensität der vorhandenen Vegetation (mittel), sein Altersquerschnitt (hoch), sein Zustand (mittel) sowie sein Natürlichkeitsgrad (mittel).

- Biotope/ Biotopvernetzung

Die Biotopkartierung des LAU weist in CIR-Luftbildauswertung für das Plangebiet folgende (dem Maßstab geschuldet) generalisierende Flächen bzw. lineare Strukturen aus:

BGs.g (Grünfläche, Freizeit-, Sportanlage, gering versiegelt); BGg.ge (Grünfläche, Kleingartenanlage, gering versiegelt, Einzelgehölze); BGg.gm (Grünfläche, Kleingartenanlage, gering versiegelt, mäßig gehölzbestanden); Bswef (Wohnbebauung, Villen, Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, sehr stark versiegelt, gehölzfrei); Bswgve (Wohnbebauung, Villen, Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, sehr stark versiegelt, Einzelgehölze); BVw (Weg, befestigt); BVs (Straße, 2-spurig); HRb (Baumreihe, einreihig, geschlossen); Wuuk (Laubmischwald, mit Überhältern).

Hiernach wird nahezu das gesamte Plangebiet als Siedlungsbiotop eingestuft.

(Digitale Daten des LAU/ 2006)

Auf Grund der wesentlich größeren Betrachtungsschärfe des B-Planes und des landeseinheitlich verbindlich anzuwendenden Biotopbewertungsverfahrens mit einer dazu modifizierten Codierung ist es jedoch notwendig, diese Erfassung in der örtlichen Feinansprache entsprechend noch einmal neu zu betrachten bzw. zu differenzieren. Hiernach sind folgende Biotopstrukturen im B-Plan vorhanden:

AK. (Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland); BS. (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche einer hier vormals angenommenen Sonderbaunutzung); GMX (Mesophile Grünlandbrache); GSX (Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden); HEB (Alter Einzelbaum, landschaftsprägend); HEX (Sonstiger Einzelbaum); HHA (Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten); HHB (Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten); HHC (Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen); HHD (Zierhecke); HRB (Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten); HRC (Baumreihe aus überwiegend nicht-heimischen Arten); HYA (Gebüsch frischer Standorte/ überwiegend heimische Arten); HYB (Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte); RHD (ruderalisierte Halbtrockenrasen); UDE (Goldrütendominanzbestand); UDY (Sonstiger Dominanzbestand); VWA (Unbefestigter Weg); VWB (Befestigter Weg mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnplatten); VWC (Weg, versiegelt); XQC (Mischbestand Laubholz überwiegend heimische Baumarten); XQY (Mischbestand Laubholz überwiegend nicht-heimische Baumarten).

Neben der Pflanzenaufnahme zeigt auch die o.g. Biotopsituation des Plangebietes einen Mix aus naturnahen bis extrem naturfernen Biotopstrukturelementen. Im Plangebiet bestehen wenige, dafür aber wertvolle Gehölzstrukturen: zum einen bemerkenswert geschlossen vorhandene Altbaumreihen, welche prinzipiell als Leitelement für Tiere wichtige Biotopvernetzungselemente darstellen („Alleen bringen Tiere in die Stadt“), sowie ein altgehölzreicher Wald an der Villa, welcher gegenwärtig bemerkenswert totholzartig ist. Das Plangebiet lehnt sich im Norden an den Naturraum Kreuzer Teiche an (zugleich Geschützter Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“), der ein wesentliches Teilstück des innerstädtischen Grünzuges „Amselgrund – Dölauer Heide“ bildet. Allerdings ist der Biotopverbund dieses Grünzuges in seiner Gesamtheit stark beeinträchtigt, zum einen durch die stark befahrenen Straßen Talstraße, Kreuzvorwerk sowie Brandbergweg (weiter westlich), aber auch durch die dazwischen befindliche Bebauung. Insofern ist der Wert dieses Biotopverbundkorridors, auf hochmobile, erdgebundene Tierarten bezogen, gegenwärtig eher in seinem Entwicklungspotential zu sehen, denn in seinem Bestandwert. Auf diesem Hintergrund besteht ein erhöhtes Erfordernis, die bestehende Restqualität zu sichern und Missstände, soweit sie sich im B-Plan-Gebiet befinden, zu beseitigen und die Biotopverbundqualität damit durch weitergehende Maßnahmen noch zu verbessern.

Obwohl sich der B-Plan nordseitig nur an den Biotopverbundkorridor des Waldkomplexes der Kreuzer Teiche „anlehnt“, betrifft diese tangierende Einbeziehung dennoch den ökologisch sensiblen Saumbereich dieses Waldbiotopes, welcher hier, bedingt durch die Siedlungsnähe und den Siedlungsdruck der früheren Bebauung des B-Planes, nur unterentwickelt ausgebildet ist. Prinzipiell hat die Art der Saumausbildung eines Waldrandes immer eine ökologische Schwerpunktbedeutung auf Grund der dort i.d.R. vorhandenen, hohen Artendichte, die mit Verbesserung der Qualität der Saumausbildung noch signifikant ansteigen kann. Im vorliegenden Fall verstärkt sich diese Bedeutung noch durch seine ausgeprägte Südlage. Insofern besitzt er das Potential zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung. Hierdurch erlangt die Art der Flächennutzung im Bebauungsplan eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Qualität des innerstädtisch bedeutsamen Biotopverbundes im Standortbereich.

Darüber hinaus befinden sich Teile des GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ auch im Plangebiet, allerdings durch einen Zaun vom übrigen Schutzgebiet getrennt, wie auch der angrenzende, o.g. Waldrand durch einen Zaun funktionell eingeschränkt ist.

Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle/ Saale

(2000) sowie ökologische Zustandsanalyse Dölauer Heide (1995).

Von den derzeit im Gelände anzutreffenden Biotopstrukturen wurden durch den Fachbereich Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, folgende Hecken-Biotopstrukturen als besonders geschützte Biotope im Sinne des §37NatSchG LSA bezeichnet: die Weißdornhecke entlang der dreiseitigen Lindenreihe am ehemaligen Reitplatz, eine Feldhecke aus Ahorn und Weißdorn am Nordrand des Plangebietes (der ursprünglich ausschließliche Weißdornbestand ist derzeit stark mit Ahorn durchwachsen, welcher den Weißdorn erheblich verschattet, wodurch dieser derzeit stark vergreist) und eine Holunderbestand entlang der Kastanienallee an der Auffahrt zur Villa.

(Schreiben des FB Umwelt v. 26.01.2005)

Seitens des digitalen Katasters der besonders geschützten Biotope der Stadt Halle (Saale) werden nach der Erfassung aus dem Jahre 1999 die Felsen am Ostrand des Plangebietes als besonders geschützter Biotop gemäß §37 NatSchG LSA, Biotoptyp „offene Felsbildungen“, geführt, die damit die o.g. Auflistung ergänzen.

(Digitale Daten der Stadt Halle/ 2006)

Die im Anhang befindliche Karte „vorhandene Biotoptypen und Biotopbewertung“ zu den o.g., nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt im Plangebiet nachgewiesenen Biotoptypen bestätigt mit ihrer Einordnung in ein Rot-Grün-Spektrum als Ausdruck der minimalsten bis maximalsten Biotopwertigkeit zum einen den bereits erwähnten Mix aus naturnahen und naturfernen Elementen, sie zeigt aber auch die Lage naturnäherer oder naturferner Konzentrationen (Clustern) im Plangebiet. So nimmt die Naturnähe zum GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ tendenziell zu, sie ist jedoch immer wieder von naturfernen Elementen durchsetzt. Insgesamt ist dem Wald an der Villa und dem Randbereich zu den Kreuzer Teichen aber eine leicht überwiegende Naturnähe zu bescheinigen (Vorherrschen von Grüntönen). Das Rasengeviert des ehemaligen Reitplatzes mit seinem Gehölzrand ragt des weiteren noch leicht überdurchschnittlich aus der ansonsten hier bereits stark bis sehr stark naturfernen Biotopstruktur des westlichen und mittleren Plangebietes heraus. Gemessen an den gemäß Bewertungsmodell grundsätzlich von Null bis max. 30 reichenden Biotopwertfaktorpunkten liegt der mittlere Biotopwertfaktor im Plangebiet bei 9,3 und ist damit unterdurchschnittlich. Dieses wird auch dadurch deutlich, dass höchstwertige Biotoptypen im Gebiet gänzlich fehlen und dass der Versiegelungsanteil trotz der ökologisch günstig wirkenden Brachesituation doch vergleichsweise hoch ist. Damit wird das Plangebiet letztlich in seiner generalisierten Ansprache als siedlungsgeprägter Naturraum bestätigt. Dennoch ist auch festzustellen, dass das Plangebiet, nur innerhalb von Siedlungsbiotopen betrachtet, einen relativ komfortablen Biotopwert aufweist.

Fazit:

Auf dem vorgenannten Hintergrund ist dem Teilaspekt „Biotopqualität/ Biotopvernetzung“ innerhalb des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ in der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien des Standortes für den örtlichen Biotopverbund (mittel) und aus der Bewertung seiner Biotopvernetzung in sich und zum B-Plangebiet (mittel).

2.1.2.2 Boden

- Geologie

Der Untergrund westlich von Halle, welcher geologisch-tektonisch in Verbindung mit dem Harzmassiv steht, baut sich im Westen und Norden der Stadt aus permokarbonen Gesteinen des Halleschen Porphyrkomplexes auf, die an die Halle-Hettstetter Gebirgsbrücke anschließen. Der Hallesche Porphyrkomplex ist ein im Oberkarbon und Unteren Perm entstandener Komplex aus vulkanischen Steinen, die meist Quarzgesteine in verschiedenen Gesteinsausbildungen darstellen. Das Plangebiet befindet sich dabei im Grenzbereich zwischen dem nördlich zum Plangebiet gelegenen Oberen halleschen Quarzporphyrs, einem feinkristallinen Quarzgestein und dem südlich des Plangebietes im Bereich des heutigen Weinbergcampus anstehenden, unteren halleschen Porphyr. Dieser Grenzbereich ist stärker von Porphyrkonglomeraten gekennzeichnet. Tatsächlich findet die westseitige Felsformation des Saaledurchbruches bei Kröllwitz am Ostrand des Plangebietes ihren südlichen Abschluss, da diese von hier ab weiter südlich nicht mehr zu Tage tritt und ab der Halleschen Marktplatzverwerfung ca. 2km weiter südlich dann ganz fehlt. Das Porphyrkonglomerat unterhalb des Plangebietes ist sehr klüftig. Eine Höhlungsstruktur zwischen dem Nordostrand des Plangebietes und der Talstraße wird dabei Siebenbrüderhöhle genannt. Der Bereich Amselgrund/ Ernst-Grube-Straße ist von Sedimenten des Rotliegenden (Permosiles) gekennzeichnet. Während es im saaleseitigen Straßenverlauf der Ernst-Grube-Straße, wie auch der Bereich Kreuzer Teiche, zu einer verwitterungsbedingten Abtragung von Porphyrsedimenten (Sedimente des Rotliegenden) kam, wodurch sich in beiden Bereichen in den Porphyr geschnittene Erosionstäler herausbildeten, stellt das Plangebiet selbst eine stärker von Porphyrhärtlingen gebildete Kuppe dar.

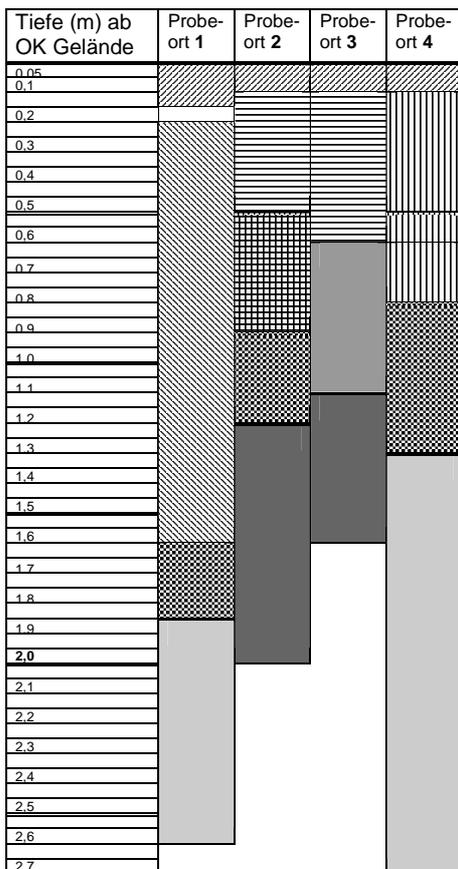
(Geologische Übersichtskarte von Deutschland, Abt. Preußen und Nachbarländer/ 1936; Wagenbreth&Steiner/ 1985; PEP zum GLB Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana 1998)

- Boden

Bodenkundlich ist der Großraum zum Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet zu rechnen, das sich infolge der wechselkaltzeitlichen, kalkhaltigen Löß- und Sandlößsedimente und des kontinentalen Charakters des Klimas im Postglazial herausgebildet hat. Lokal werden der Bereich Gestüt Kreuz und damit der überwiegende Bereich des B-Planes heute von Siedlungsböden überlagert, die Porphyrkuppen im Bereich Amselgrund dagegen von Syrosem bis Ranker.

(Bodenkarte Halle und Umgebung/ 1996; PEP zum GLB Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana 1998)

Vier im Plangebiet durchgeführte Kleinrammbohrungen zeigen folgende Schichtung:



- Probeort 1:** oberhalb Gärten zw. Straße „Gestüt Kreuz“ und ehem. Reitplatz südl. Beton-Hallenbau
Probeort 2: Nordwestecke ehem. Reitplatz
Probeort 3: Nordostecke ehem. Reitplatz
Probeort 4: Ostseite ehem. Reitplatz auf Weg zur Villa (Kurvenbereich)

Legende:

Auffüllung (Schluff, humos, stark sandig bis schwach kiesig)	
Kleinpflaster, Auffüllung	
Auffüllung (Fein- bis Mittelsand, sehr stark schluffig, kiesig, steinig)	
Auffüllung (Mittel- bis Feinkies, stark bis sehr stark schluffig, sandig)	
Auffüllung (Mittelkies, stark sandig, schluffig, humos)	
Auffüllung (kiesig, schluffig, stark sandig)	
Mittelsand (schluffig, feinsandig bis schwach grobsandig)	
Felsersatz (sandig bis stark sandig, schluffig bis stark schluffig, kiesig, steinig)	
Felsersatz (Mittel- bis Feinkies, schluffig, stark sandig)	
Felsersatz (kiesig, schluffig bis stark schluffig, stark sandig, steinig)	

(Baugrundbüro Klein/ 2005)

Lagezuordnung:

Hieraus wird deutlich, dass die Schichtung im Plangebiet ein relativ uneinheitliches Bild zeigt, was vor allem auf vorgenommene Bodenveränderungen in der Vorgeschichte hindeutet. So dürften z.B. im Bereich des ehemaligen Reitplatzes stärkere Planien in Form von Ab- und Aufträgen vorgenommen worden sein.

Auf Substratveränderungen weist auch ein handschriftlicher Eintrag auf einer undatierten Karte aus der Anfangszeit des Gestütes hin, wonach das Niveau des früheren Reitplatzgeviertes ursprünglich tiefer lag.
 (FB Stadtentwicklung und -planung/ 2005)

Eine Karte von 1820 zeigt ferner, dass das Gelände sich als Sporn darstellt, dessen Schulter nahezu eben war und nicht wie heute stärker terrassiert war.
 (PEP zum GLB Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

Neben den Siedlungsböden dürften punktuell im Plangebiet auch schuttreiche, flachgründige Berglehm- und Bergsalm-Braunerden anstehen. Teile der grundwasserfernen Unterhänge der Porphyrkuppen unter Waldbedeckung, die u.a. ostrandseitig des Plangebietes anstehen, sind ferner zu den podsoligen Braunerden zu rechnen.
 (Winter/ 1992; PEP zum GLB Amselgrund und Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

In der Gesamtbetrachtung müssen dennoch die anstehenden Böden des B-Plan-Gebietes als überwiegend anthropogen verändert und daher im Sinne der Einordnung in die gewachsene Bodenstruktur als gestört bezeichnet werden (Siedlungsböden).

Bodenkontaminationen für das Plangebiet sind nicht bekannt.
(FB Umwelt/ 2006)

Fazit:

In der Gesamtheit der Eigenschaften des Schutzgutes „Boden“ ist dem Plangebiet innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine geringe Wertigkeit zu bescheinigen. Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Natürlichkeitsgrad, natürliche Ertragsfunktion/ Bodenbonität (gering), Filter- und Pufferungsvermögen, Speicher- und Reglerfunktion (mittel), Erosionswiderstandsfunktion (mittel), Biotisches Ertragspotential (gering) und Wert für die Grundwasserneubildung (gering).

2.1.2.3 Wasser

- Grundwasser:

Der GW-Flurabstand des Standortes wird der generalisierten Spanne 2,5 bis 10m zugeordnet.

(Karte der GW-Flurabstände des Landschaftsplanes)

Hydrogeologisch wird der überwiegende Bereich des Plangebietes dem „Grundwasser in Kompaktgestein“ (bindige Schichten $\leq 2\text{m}$) und ein saaleseitiger Randbereich dem „Grundwasser in engen Flusstälern“ zugeordnet. Beide Grundwasserbereich sind gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nicht geschützt.

(Karte der GW-Gefährdung/ 1984)

- Oberflächenwasser:

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die angrenzenden Kreuzer Teiche sind die Folge des Anstaus eines Fließgewässers, welches oberhalb davon aus einer Schichtquelle (im Gegensatz zur Sickerquelle in der nahebefindlichen Fiebiger Schlucht) hervortritt. Diese Schichtquelle wiederum entstand durch den Anschnitt einer oberflächennah wasserführenden Schicht in dieser als Talgrund bezeichneten Erosionsmulde, war also danach ursprünglich nicht vorhanden und ist insofern anthropogenen Ursprungs. Die Gewässer sind stark eutroph und weist am Quellaustritt einen pH-Wert von 5 auf.

(PEP zum GLB Amselgrund und Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Wasser“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

Der o.g., zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien des Geschützteitsgrades des Grundwassers am Standort (mittel) und die Bedeutung des Grundwassers am Standort in der Rangfolge des lokalen und regionalen Grundwassernetzes (mittel).

2.1.2.4 Luft, Klima

- Regionalklima:

Das Regionalklima ist dem "Börde- und Mitteldeutschen Binnenlandklima", Unterkategorie Saale-Bezirk" zuzurechnen. Der Standort befindet sich kurz vor Übergang zum "Ostdeutschen Binnenlandklima", Unterkategorie "Leipziger Bucht" im ausklingenden Regenschatten des Harzes.

Diese Regenschattenwirkung (Leegebiet) bedingt eine durchschnittliche Jahressumme der Niederschlagshöhe am Messpunkt Halle-Kröllwitz von nur 476 mm. Damit gehört der Planungsraum zu den trockensten Gebieten Deutschlands (deutschlandweit nur noch unterboten von Aseleben am Süßen See mit 428 mm). Niederschlagsreichste Monate sind Juni bis August, der niederschlagsärmste Monat ist Februar.

Die mittlere Lufttemperatur am Messpunkt Halle-Kröllwitz beträgt im Jahr 9,7 °C (anhand der Messreihe von 1951-1980).

Nebelreichste Monate sind Oktober bis November. Die gesamte Saaleaue rechnet zu den nebelreichen Gebieten im Stadtgebiet und somit auch der nördlich angrenzende Amselgrund. Die mittlere Sonnenscheindauer für den Messpunkt Halle-Kröllwitz wird mit 1560 Stunden angegeben.

Die häufigste Windrichtung SW bis W (Messpunkt Leipzig-Schkeuditz der Messreihe 1951-1980) ist meist mit einer zyklonalen Wetterlage verbunden, welche sich durch erhöhte Windgeschwindigkeit und gute Durchmischungsfähigkeit der Atmosphäre auszeichnet. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeit beträgt 4,7m/s. Die höchsten Windgeschwindigkeiten treten in den Wintermonaten auf. Infolge des relativ dichte Altgehölzbewuchs des Plangebietes, aber auch durch seine Nähe zu einer schwach durchlüfteten Talauwe, sind die vorgenannten Windauswirkungen für den konkreten Standort entsprechend relativierend anzuwenden.

Deutscher Wetterdienst in: Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Bd. 2 Immiss.- und Wirkungskataster (1994/ 1995)

Allgemein kann das Standortklima als niederschlagsarm, wintermild und als sommerwarmes Trockengebiet bezeichnet werden.

- Geländeklima:

Der Standort ist als „mäßige Kaltluftinsel mittlerer Abkühlung“ einzustufen. Insofern ist das Plangebiet als kaltluftrelevanter Bereich zu bezeichnen, wenngleich ohne lokalklimatische Schwerpunktfunktion.

Ventilationsplan/ Thermalbefliegung 1991)

Für die bewaldeten Bereiche des Plangebietes ist von ausgeglichenen, klimatischen Verhältnissen auszugehen (höhere Luftfeuchtigkeit), während für die Siedlungsbereiche eine starke Wärmeabstrahlung zutrifft, sowohl durch den hohen Versiegelungsanteil durch die Gebäude und durch versiegelten Verkehrsflächen, als auch durch die zum Teil geringe Bodenaufgabe auf den Vegetations- und Schotterflächen. Der sehr hohe Altgehölzanteil im Gebiet dürfte jedoch die lokalklimatische Beeinträchtigung anteilig überwiegenden Siedlungsflächen soweit nivellieren, dass sie in der Gesamtbetrachtung nicht signifikant hoch ist.

Die Empfindlichkeit der Siedlungsflächen des Plangebietes gegenüber Nutzungsintensivierung ist daher auch als mittelmäßig einzuschätzen. Für die im B-Plan befindlichen Waldanteile wird, gemeinsam mit dem Bereich Kreuzer Teiche, eine sehr hohe

klimatech-lufthygienische Ausgleichsfunktion gesehen, was für den vorgenannten Bereich insbesondere hinsichtlich seiner Funktion als Luftleitbahn zutrifft.
(*Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland v. Nov. 1998*)

Weitere klimatische Potentiale sind nicht vorhanden, klimatische Konflikte nicht zu erkennen.

- Luft:

Für den Planungsraum wird eine mittlere, lufthygienische Langzeitbelastung (LBI1 > 0,25 bis 0,90) festgestellt.

Steinicke & Streifeneder: Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland (1998)

Für das 1x1km-Kartieraster, in welchem sich das Plangebiet befindet, wird folgende Belastung durch Kfz-Verkehr eingeschätzt:

	Jahresemissionen Prognose 1998 Kfz-Verkehr	Einordnung in Gesamtscala (1: pos. 6: neg.)	Jahresemissionen Prognose 2002 Kfz-Verkehr	Einordnung in Gesamtscala (1: pos. 6: neg.)
CO in t/a:	109	3 von 6	40	1 von 6
CO2 in 100t/a:	35	4 von 6	32	4 von 6
NO2 in t/a:	14	2 von 6	9	1 von 6
Partikel in t/a:	3	2 von 6	2	1 von 6
OGD in t/a:	16	2 von 6	7	1 von 6
Benzol in 100kg/a:	8	1 von 6	4	1 von 6

Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Emiss.-katster für Emitt.-grp. Verkehr (1993)

Die Schädigungsrate der im Stadtgebiet von Halle exponierten Flechten (*Evernia prunastri*) als Anzeiger der Luftqualität in der 6-stufigen Scala Null (positiv) bis 5 (negativ) wird für den Planungsraum am 05.04.1994 mit 2 angegeben (3 von 6) und liegt damit im knapp positiven Bereich.

Schadstoffkonkrete Messungen für den Messzeitraum 4/94- 4/95 zeigen in dem 1x1km-Rasterfeld, in dem sich das Plangebiet befindet (die Klammerangabe zeigt dabei den Schweregrad: geringster Wert: pos., höchster Wert: neg.), folgende Werte:

- Jahresmittelwerte:

Ozon: 40 µg/m³ (3 von 9), Stickstoffmonoxid: 24 µg/m³ (3 von 4); Schwefelwasserstoff: 4,9 µg/m³ (1 von 4), Benzol: 3,9 µg/m³ (2 von 4), Toluol: 9 µg/m³ (3 von 4);

- I1 und I2-Kenngrößen (I1: arithmetisches Mittel über das Messwertkollektiv, I2: 98%-Wert der Summenhäufigkeitsverteilung):

Schwefeldioxid: I1 = 33 µg/m³ (2 von 9), I2 = 160 µg/m³ (3 von 9); Stickstoffdioxid: I1 = 29 (3 von 9), I2 = 72 µg/m³ (3 von 9); Kohlenmonoxid: I1 = 0,8 µg/m³ (1 von 9), I2 = 4,3 µg/m³ (2 von 6); Staubbiederschlag: I1 = 0,14 g/(m²/d) (3 von 9), I2 = 0,29 g/(m²/d) (3 von 9); Blei im Staubbiederschlag: I1 = 20 µg/(m²d) (1 von 9); Cadmium im Staubbiederschlag: 0,4 (µg/(m²d) (1 von 9); Toluol: I2 = 55 µg/m³ (4 von 4); Benzol: I2 = 15 µg/m³ (2 von 4); Schwefelwasserstoff: I2 = 24 µg/m³ (2 von 4); Ozon: I2 = 160 µg/m³ (5 von 9).

Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Bd. 2 lmiss.- und Wirkungskataster (1994/ 1995)

- Schall:

Rechtsnormen sind die TA Lärm und DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Empfindliche Nutzungen im Planungsraum bestehen mit der in der Nachbarschaft befindlichen Wohnbebauung und mit dem Krankenhaus. Die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung wird dabei als Allgemeines Wohngebiet gewertet.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Luft, Klima“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen (der Belang „Schall“ wird im Rahmen des Schutzgutes „Mensch“ gewertet). Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Wert des Standortes für die Kaltluftbildung (gering), die lokalnalklimatische Bedeutung des Standortes (mittel) und die bestehenden Vorbelastungen an Immissionen (mittel).

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.4

Allgemein besteht ein ausgeprägtes Wirkungsgefüge innerhalb der vier vorgenannten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Luft, Klima, da diese Schutzgüter in relativ engen Wechselbeziehungen zueinander stehen und sich dabei z.T. stark bedingen:

Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ – Schutzgut „Boden“:

Mit dem Grad der Versiegelung nimmt der Lebensraum für Tiere und Pflanzen prinzipiell ab bzw. im Zuge der Entsieglung prinzipiell zu. Da grundsätzlich eine überwiegende Bindung von Tieren an Vegetationsstrukturen besteht, bedeutet dieses, dass mit der Pflanzenvielfalt prinzipiell die Vielfalt an Tierleben steht oder fällt. In diesem Zusammenhang ist der Faktor Qualität, Vielfalt und Grad der Biotopvernetzung und -ausstattung (Naturnähe) noch einmal von wesentlicher Bedeutung. Weitere Wirkungsfaktoren spielen hier noch wesentlich mit hinein, wie z.B. der Wirkungsfaktor Mensch mit dem Grad seines Nutzungsdruckes auf diese Lebensräume (Frequentierung bzw. Störungsintensität, Pflegeintensität). Im Umkehrschluss erzeugt eine regelmäßige Laubstreu auch eine langfristige Verbesserung der Bodenqualität. Im vorliegenden Fall dürfte die langjährige Laubstreu auf den Flächen die Bodenqualität der insgesamt dünnen, durchmischten Oberbodenschicht auf dem Porphyr-Sporn lokal wahrscheinlich geringfügig positiv, wenngleich auch nicht signifikant erkennbar verändert haben. Diese Zeit, insbesondere die spätere Brachezeit ohne Nutzungsdruck war wiederum zu kurz, um die Situation nachhaltig verbessern zu können. Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass der Versiegelungsgrad der Anlage, zusammen mit seinem Nutzungsdruck, von Anfang an keine ökologisch herausragendes Tier- und Pflanzenleben am Standort ermöglicht hat. In der Gesamtbetrachtung ist dieses Wirkungsgefüge am Standort daher als nicht ausgeprägt zu bezeichnen.

Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ – Schutzgut „Wasser“:

Feuchtbiotope sind in Europa die artenreichsten Lebensräume. Da das Plangebiet nicht von Oberflächengewässern gekennzeichnet ist, spielt dieses Wirkungsgefüge eine zunächst untergeordnete Rolle. Jedoch ist wegen der großen, räumlichen Nähe des Plangebietes an die Kreuzer Teiche der B-Plan faktisch immer noch ein randlicher Lebensraum für viele an diese Gewässer gebundenen, oder diese Gewässer besuchenden Tierarten, neben Vögeln auch für viele hochmobile, erdgebundene Tierarten (u.a. anteiliges Sommer- und Winterquartier wandernder, aquatischer Organismen u.a.). Desweiteren führt ein durch Grundwassernähe mit bedingter, frischer Standort zu einer allgemeinen Erhöhung der Artenvielfalt.

Dieses Wirkungsgefüge ist am Standort aber nicht ausgeprägt und daher insgesamt wenig relevant.

Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ – Schutzgut „Luft, Klima“:

Der klimatisch ausgeglichene, in der Gesamtheit durch Feuchtflächennähe und sehr hoher

Altbaumdichte (Kronendach) tendenziell eher frische Standort erhöht auf dem Hintergrund des Wirkungsgefüges Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ – Schutzgut „Wasser“ tendenziell die Artenvielfalt und –dichte viele Tier- und Pflanzenarten. Hierbei wirkt sich die, gemessen am Stadtdurchschnitt, eher geringere Belastung des Standortes mit Luftschadstoffen noch einmal förderlich auf das allgemeine Artenspektrum aus. Laubstreu bewirkt ferner eine Verbesserung des Standortklimas bezüglich Temperaturextremen (Frostschutz und Verdunstungsschutz).

In der Gesamtbetrachtung ist dieses Wirkungsgefüge am Standort als nicht ausgeprägt zu bezeichnen.

Schutzgut „Boden“ – Schutzgut „Wasser“:

Das bestehende Maß an Bodenleben und Grundwasserneubildung nimmt mit der Zunahme des Grades von Versiegelung ab bzw. mit deren Abnahme zu.

Durch die vergleichsweise größeren, versiegelungsfreien Flächen am Standort ist dieses Wirkungsgefüge als stärker ausgeprägt zu bezeichnen.

Schutzgut „Boden“ – Schutzgut „Luft, Klima“:

Das bestehende Maß an Bodenleben und standortklimatisch wirksamer Verdunstungsfläche nimmt sowie Kaltluftentstehung nimmt mit der Zunahme des Grades von Versiegelung ab bzw. mit deren Abnahme zu.

Am Standort ist dieses Wirkungsgefüge in der Gesamtbetrachtung als stärker ausgeprägt zu bezeichnen, da der versiegelungsfreie Anteil des B-Planes lokal wichtige Kaltluftentstehungsflächen darstellt, deren Kaltluft in Richtung Ernst-Grube-Straße abfließt und somit, wenn auch nur geringfügig, der kaltluftintensiven Saaleaue mit zuführt.

Schutzgut „Wasser“ – Schutzgut „Luft, Klima“:

Das bestehende Maß an Grundwasserneubildung und standortklimatisch wirksamer Verdunstungsfläche sowie Kaltluftentstehung nimmt mit der Zunahme des Grades von Versiegelung ab bzw. mit deren Abnahme zu.

Dieses Wirkungsgefüge ist im Plangebiet als insgesamt stärker ausgeprägt zu bezeichnen, da der bisher höhere, versiegelungsfreie Anteil des B-Planes lokal wichtige Grundwasserneubildungsflächen darstellt.

2.1.2.6 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Südwestrand des Kröllwitzer Saaledurchbruches und durch die Nähe zur Halleschen Marktplatzverwerfung, welche von Nordwest nach Südost in etwa durch die Weinbergwiesen von Heide-Süd verläuft, auch an sich nahe am Westrand der vulkanisch geprägten Porphyrlandschaft des Stadtgebietes.

Das heutige Oberflächenbild der Porphyrlandschaft entstand in Folge der Saale-Eiszeit, bei der die mürben Gesteinsmassen herauspräpariert und die festeren, unverwitterten Bestandteile (Porphyrhärtlinge) als Kuppen zurückblieben. In dieser Zeit kam es auch zum Saaledurchbruch in diesem Bereich. Die weiter südlich gelegenen, breiten Saaleauen sind eine Folge des bis zum Durchbruch erfolgenden, permanenten Saaleanstaus.

(Wagenbreth & Steiner/ 1985 in: PEP zum GLB Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

Das Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 steigt generalisiert von Südost nach Nordwest an, zunächst steiler, dann mit nur geringer Neigung. In sich bildet es einen Sporn, welcher in östliche Richtung in die Saaleaue hineinragt und dabei in der Breite

abnimmt, wobei deren Oberseite auf der Nordhälfte des Plangebietes nur unmerklich abfällt. Der Endpunkt dieses Spornes bilden die Felsen der Siebenbrüderhöhle an der Talstraße. Der größte Tiefpunkt des Plangebietes liegt bei ca. 77,4m im Kurvenbereich des Überganges Talstraße zur Ernst-Grube-Straße, zugleich Südosteinfahrt in das Plangebiet, der größte Hochpunkt bei ca. 93m am Nordwestrand des Plangebiet an der südlichsten Kurve im Straßenverlauf Kreuzvorwerk, es überwindet also ca. 16m.

- Landschafts- und Ortsbild:

In der Spanne „sehr hoch-hoch-mittel-nachrangig-gering“ wird für den angrenzenden Landschaftsraum Kreuzer Teiche eine „hohe“ Gesamteinschätzung des Landschafts- und Siedlungsbildes gesehen, für den Siedlungsraum Gestüt dagegen eine „mittlere“ Gesamteinschätzung.

(Landschaftsplan/ 1993)

Insgesamt wirkt die Anlage durch ihre vorwiegend südorientierte Lage auf einem Geländesporn, durch ihren formalen Städtebau bei gleichzeitig weitestgehend wiederkehrender Materialwahl (vom Haus bis zum Zaunpfeiler, auch noch B-Plan-überschreitend!), durch ihre Randlage an einem gegenwärtig altbaumgeprägten Wald, durch relativ geschlossene, alte Baumreihen und Alleen im Gebiet und durch die überhaupt hohe Zahl alter, stattlicher Bäume im B-Plan und durch zahlreiche Grabelandflächen und Gartenbrachen atmosphärisch sehr dicht und raumprägend! Dieser unmittelbare Standorteindruck wird noch gesteigert durch das landschaftlich herausragende, weitere Umfeld der angrenzenden Porphyrfelsenlandschaft und der Saaleaue.

Trotz der für die Standortbetrachtung mit zu berücksichtigenden Vorbelastungen durch Fremdbaukörper ist das Landschaftsbild des Standortes infolge seiner bestehenden Potentiale nach wie vor als hoch zu bezeichnen.

- Erholungseignung:

Die Potentiale des Standortes liegen insbesondere in dem insgesamt hohen Grünflächenanteil bei gleichzeitig hoher Altbaumdichte, der dennoch guten Besonnung durch leichte Südausrichtung des Geländes und in der bestehenden Waldrandlage, noch mehr aber in der landschaftlich herausragenden Lage am Rande des Amselgrundes, der Saaleaue, der Kreuzer Teiche und der Brandberge.

Die Erholungseignung des Standortes ist trotz der starken Frequentierung des west-, süd- und ostseitigen B-Planrandes durch jeweils im Richtungsverkehr erfolgreichem Straßenverkehr als hoch einzuschätzen.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“, eine hohe Wertigkeit zu bescheinigen.

2.1.2.7 Biologische Vielfalt

In den Ausführungen zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wurde bereits kurz umrissen, dass die Vielfalt von Tieren und Pflanzen jeweils einander bedingt (die meisten Tiere sind an bestimmte Pflanzenstrukturen gebunden) und diese Vielfalt im wesentlichen noch einmal mit

dem Natürlichkeitsgrad der Biotope, dem Nutzungsdruck auf die Biotope und mit dem Biotop-Vernetzungsgrad steht und fällt.

Insbesondere durch die deutlich anthropogene Überprägung des B-Plan-Gebietes kann die biologische Vielfalt im B-Plan-Gebiet insgesamt nicht als hoch bezeichnet werden. Auf der anderen Seite wirkt die unmittelbaren Nähe zu ökologisch wertvollen Bereichen noch relativ stark in das Plangebiet hinein. Punktuell kennzeichnen nach wie vor naturnahe Rudimente das Plangebiet.

Somit kann die biologische Vielfalt wiederum auch nicht als gering, sondern in der Gesamtbetrachtung als mittelmäßig bezeichnet werden.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Biologische Vielfalt“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“, eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

2.1.2.8 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)

Alle Bauflächen des B-Planes werden als Wohngebiet ausgewiesen. Dementsprechend besteht ein hoher Anspruch der Planung an das Schutzgut Mensch. Die repräsentative Wohnlage des B-Planes, sowohl landschaftlich, als auch stadtklimatisch, wird als herausragender Faktor im Blick auf das Schutzgut Mensch gesehen. Auf der anderen Seite wird die Durchführung des Bauvorhabens insgesamt nur eine eher geringe bis mittlere Beeinträchtigung auf das Schutzgut „Mensch“ darstellen, da der Standort nur wenige, bestehende Daueraufenthaltsräume von Menschen tangiert.

Vorbelastungen auf die Bewohner des Plangebietes sind durch Lärm aus der angrenzenden Verkehrsbelastung gegeben. Beeinträchtigungen werden dahingehend gesehen, dass Kinderspielmöglichkeiten im Gebiet und im nahen Umfeld nicht vorhanden sind.

Im o.g. Vorhaben sind die Umnutzung bestehender Klinkergebäude sowie der Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Durch die Nutzung des ehemaligen Hengst- und Rinderzuchtstalles wird von einem über Jahre hinweg andauernden Stickstoff- und Nitratreintrag ausgegangen. Der jahrelange Leerstand lässt außerdem Schädigungen, speziell an der Holzkonstruktion in Form von Schwammbefall erwarten. Hierbei kann es zu gesundheitlichen Einschränkungen bei der zukünftigen Wohnnutzung kommen. Seitens des Vorhabenträgers sind alle erforderlichen Maßnahmen zur Behebung von Bauwerksschäden, welche bei der Sanierung dieser Gebäude zu Tage treten oder schon ersichtlich sind, geplant. Dies betrifft vor allem die Maßnahmen zur Beseitigung des bereits festgestellten und gesundheitsschädlichen Schwammbefalls. Nach Rückfrage beim zuständigen Ingenieurbüro Müller, welches die Sanierungsmaßnahmen plant, liegen hierfür bereits Gutachten vor. Schäden und Schadstoffbelastungen in der Fußbodenkonstruktion der Bestandsgebäude sollen durch deren Erneuerung bzw. kompletten Fußbodenaustausch während der geplanten Baumaßnahme behoben werden. Die fachgerechte Untersuchung des Mauerwerks soll ebenfalls im Zuge dieser Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

AB Frießleben (22.03.06)

Weitergehende Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bestehen nicht.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Mensch“

innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die meisten Baukörper des ehemaligen Gestütes incl. des Rechnungsführerwohnhauses und des Vorsteherwohnhauses (Villa) sind als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes geschützt. Zudem hat der Standort mit einer sehr formalen Anlage sowohl städtebaulich, als auch freiflächenseitig (von 3 Seiten mit Linden umpflanztes, offenes Geviert, geschlossene Kastanienallee), eine hervorgehobene, städtebauliche Ensemblebedeutung, die sich auch westlich der Straße „Kreuzvorwerk“ mit den dort befindlichen Siedlungshäusern fortsetzt und am Ostrand des B-Plan-Gebietes mit der seitlich aus der Achse ausgeschwenkten Villa einschließlich ihres dort befindlichen Gartens ihren ostseitigen Abschluss findet.

Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Das Vorwerk Kreuz wurde 1888 als Königliches Landgestüt Kreuz (bzw. Creuz) errichtet. Zuvor befand sich seit dem 15.Jh. auf dem Gelände eine Schäferei, welche um das Jahr 1740 als Schäferei des Amtes Giebichenstein noch einmal neu errichtet wurde (so z.B. „Schäfferey“ auf Stadtgrundriss um 1772). Die angrenzenden Kreuzer Teiche entstanden im 15. Jh. zum Zwecke der Schafschwemme durch den Anstau des hier vorhandenen Fließgewässers, das wiederum erst durch den Anschnitt einer oberflächennah befindlichen, wasserführenden Schicht zum oberirdischen Fließgewässer wurde. Anfang des 20. Jh. kam es oberhalb dieser Quelle zur Errichtung einer Geflügelzuchtanstalt, in deren Folge die Teiche zunehmend verschmutzten und in immer kürzeren Abständen gereinigt werden mussten. Aus dieser Zeit wird auch die Errichtung der Staumauern, mindestens der mittleren, vermutet. Infolge dessen wurde Anfang des 20. Jh. die Schafschwemme aufgegeben. Danach fielen die Teiche mehrfach trocken, verschlammten und vermüllten, ehe sie zuletzt ab 1985 saniert wurden. Während der Zeit der Schafhaltung gab es keine dauerhafte Waldbestockung im Gebiet, die Verwaltung des Bereiches Kreuzer Teiche setzt erst danach ein, insbesondere durch Anpflanzungen des „Hallischen Verschönerungsvereins“ um 1876/77 (Fiebiger), aber auch durch Auflassung.
(*Unterlagen des Stadtarchives und anderer Quellen in: PEP zum GLB Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998; Landschaftsplan der Stadt*)

Auch der Bereich der Waldfläche dieses B-Planes östlich der Villa geht deutlich erkennbar auf eine gestaltete, gärtnerische Anlage zurück. Eine undatierte Karte aus der Anfangszeit des Gestütes zeigt die Gestaltung des Rondells auf der Terrassenseite der Villa, jüngere Stadtgrundkarten zeigen darüber hinaus einen Ringweg durch den angrenzenden Garten, welcher ansatzweise heute örtlich noch wahrnehmbar ist, sowohl erkennbar durch die Vertiefungen des früheren Wegeprofils, als auch durch aufrecht stehende Steine in der Wegenähe.

Der ehemals tiefer liegende Reitplatz wurde nordseitig der Kastanienallee zur Saale entwässert. Die heute am ehemaligen Reitplatz befindliche, 3-seitige Lindenreihe gab es ursprünglich nicht, sie unterstreicht jedoch heute sehr stark den formalen Charakter der Gesamtanlage.

(*FB Stadtentwicklung 2006; Ortsbesichtigung 14.02.06*)

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Sach- und

Kulturgüter“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine hohe Wertigkeit zu bescheinigen.

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien archäologische Bedeutung des Standortes (gering) und Bedeutung des Standortes durch Baudenkmale (sehr hoch).

2.1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Auf Grund der im Pkt. 2.1.2.5 dargelegten Zusammenhänge zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Wasser“ und „Klima/ Luft“ (unversiegelte Flächen und Grundwasserneubildung) bestehen stärkere, komplexe Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern. Das Schutzgut „Klima/ Luft“ wiederum wird, über den versiegelungsfreien Anteil am Plangebiet hinaus, durch den hohen Biomasseanteil im Plangebiet noch einmal stärker positiv beeinflusst.

Ebenso wurde im Pkt. 2.1.2.5 bereits hervorgehoben, dass starke Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Pflanzen und Tiere“ sowie dem Schutzgut „Mensch“ hinsichtlich des Nutzungsdruckes und des Grades der Biotopvernetzung gibt. Davon stark mitbeeinflusst wird noch der Aspekt „Biologische Vielfalt“, d.h. je nach Nutzungsintensität kann die „Biologische Vielfalt“ eingeschränkt werden.

Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern „Pflanzen und Tiere“ sowie dem Schutzgut „Mensch“ bestehen auch dahingehend, dass ein hoher Vegetationsanteil sich i.d.R. psychologisch durch seine optische Wahrnehmung förderlich auf das menschliche Wohlbefinden auswirkt. Hier hinein wirken aber auch das Schutzgut „Klima/ Luft“, da ein hoher Biomasseanteil auch das Mikroklima verbessert und dieses, durch höhere Luftfeuchte und den Abbau von Temperaturspitzen, sich wiederum förderlich auf die Gesundheit des Menschen auswirkt und das Schutzgut „Landschaft“ hinsichtlich seiner Bedeutung auf das menschliche Wohlbefinden.

Eng damit verbunden ist auch der Wechselwirkungskomplex zwischen den Schutzgütern „Landschaft“, „Mensch“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“, da die Wiederherstellung bzw. Neuordnung des städtebaulich-denkmalpflegerischen Ensembles im B-Plan eine wesentliche Auswirkung auf das Landschaftsbild haben kann und auch dieser Aspekt das Wohlbefinden des Menschen wesentlich mit beeinflussen kann.

Ein Wirkungskomplex „Mensch“, „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ und „Biologische Vielfalt“ ist noch dahingehend gegeben, wenn es durch intensive, bauliche Sanierungen und einem neuerlich starken Nutzungsdruck zu einem Rückgang der bis dahin bestehenden, biologischen Vielfalt kommen kann.

2.1.2.11 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete)

Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete). Jedoch zählt das östlich angrenzende, nur durch die Talstraße vom Plangebiet getrennte NSG0138H_ Nordspitze Peißnitz als ffh112 zudem zu den Europäischen Schutzgebieten des kohärenten Netzes NATURA 2000. (Landschaftsplan/ 1993; Karte Schutzgebiete Arten- und Biotopschutzprogramm Halle/ 1998;

Digitale Daten des FB Umwelt/ 2006)

2.1.2.12 Weitere Schutzgebiete

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

Teile des östlichen Plangebietes befinden sich in dem „Geschützten Landschaftsbestandteil“ GLB0010HAL Amselgrund und Kreuzer Teiche (Schutzgebiet nach §35 NatSchG LSA). Im Norden grenzt die Plangebiets- und Liegenschaftsgrenze des B-Planes noch einmal direkt an dieses Schutzgebiet an. Die GLB-Schutzgebietsgrenze deckt sich im B-Planbereich zugleich mit dem Verlauf des LSG0034_ Saaletal (Schutzgebiet nach §32 NatSchG LSA). GLB und der Teilbereich dieses LSG sind gleichzeitig Bestandteil des „innerstädtischen Grünzuges Amselgrund-Dölauer Heide“ und damit ein wesentliches Bindeglied zwischen dem LSG0037_ Dölauer Heide und dem LSG0034_ Saaletal mit den darin befindlichen, im Pkt. 2.1.2.11 bereits erwähnten NSG0138H_ Nordspitze Peißnitz und dem ffh112. Insofern gehört der Bereich zu den Schwerpunktbereichen und Hauptverbundachsen von stadtweiter Bedeutung.

(Landschaftsplan/ 1993; Karte Schutzgebiete Arten- und Biotopschutzprogramm Halle/ 1998; Digitale Daten des FB Umwelt/ 2006)

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. §§ 30-36 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die gemäß §37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope des B-Planes wurden bereits im Zusammenhang mit den Biotopen erörtert.

2.1.2.13 Zusammenfassende Bewertung

In der Gesamtbetrachtung ist die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter „Landschaft“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ als „hoch“; die der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Wasser“, „Luft/ Klima“, „Mensch“ sowie „Biologische Vielfalt“ als „mittel“ und die des Schutzgutes „Boden“ als überwiegend „gering“ einzustufen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft (ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter)

Gegenläufige Interessen innerhalb der Zielstellungen „Ökologie“ und „gestalteter Raum“ werden im Plangebiet vor allem durch Polarisierung vermittelt. Das bedeutet, dass in den wertvollsten Naturräumen des Plangebietes der ökologische Aspekt Primat behält und dort noch stärker herausgearbeitet wird, als er bisher war. So wird z.B. in den an sich bereits wertvollen Waldteilen des B-Planes deren Naturnähe noch weiter erhöht, in dem der Neophytenanteil zu Gunsten einer Beförderung der potentiellen natürlichen Vegetation

drastisch minimiert wird. Diese Vorgehensweise deckt sich mit den grundsätzlichen Zielvorgaben des Pflege- und Entwicklungsplanes „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, welcher ja Teile des B-Plan-Waldes mit enthält.

Auf der anderen Seite wird in den intensiv genutzten Räumen des B-Planes dem gestalterischen Aspekt der Vorrang gegeben. Wohl bleiben hier wertvolle Naturelemente prinzipiell erhalten, sie ordnen sich aber dem am Standort in den dort jeweils erforderlichen, funktionellen Kontext ein. Dieses bedeutet, dass z.B. der von Magerrasenanteilen geprägte, zentrale Rasenspiegel im Grundsatz erhalten bleibt, jedoch funktionell bedingt unweigerlich auch für eine intensive Spiel- und Liegefunktion zugänglich gemacht werden muss.

Des weiteren werden Bereiche, die gegenwärtig nicht besonders wertvoll sind, aber ökologisch dringend verbessert werden müssen, mit entsprechenden Maßnahmen belegt. Hierzu gehört z.B. der fehlende Waldsaum zwischen Bebauung und Kreuzer Teichen. Diese Maßnahme dient hier weniger einer Entwicklung der eigenen Biotopstruktur, als viel mehr der elementar wichtigen Pufferung der hier unmittelbar angrenzenden Gewässer des GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ im Sinne einer Schadensbegrenzung zwischen räumlich sehr eng befindlichen, gegenläufigen Interessen „intensive Wohnlage“ und „intensiver Naturraum“.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungs-Prognose

Beschreibung der Konflikte in den einzelnen Schutzgütern:

a) Tiere und Pflanzen

Der mit der Bebauung verbundene Nutzungsdruck und die damit einhergehende, steigende Pflegeintensität führt unweigerlich zu einer Beeinträchtigung dieses Schutzgutes im B-Plan. Insbesondere dürfte sich die langjährige Brachesituation des Plangebietes vorteilhaft auf das Schutzgut ausgewirkt haben, da auf Grund des fehlenden Nutzungsdruckes (fehlender Aufenthalt von Menschen und ausbleibende Pflege) automatisch eine gewisse Nischenwirkung des Plangebietes, insbesondere für Tiere, gegeben war.

Im Bereich Wohnbebauung wird somit unweigerlich der Grad der Naturnähe abnehmen. Nur punktuell wird sie dafür im Wald- und Waldrandbereich durch Neophytenentnahme und durch künstliche Maßnahmen der Biotopneuschaffung verbessert werden. In der Gesamtbetrachtung muss zwar keine schwerwiegende, wohl aber eine anteilige Beeinträchtigung auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ festgestellt werden.

Die größten Konflikte werden zwischen dem Plangebiet und externen Flächen am Nordrand und den dann extrem nahe dazu befindlichen Kreuzer Teichen erwartet. Die Teiche sind ein außerordentlich wichtiger Reproduktionsraum für Amphibien und befinden sich nicht ohne Grund in einem „Geschützten Landschaftsbestandteil“ sowie zugleich im „Landschaftsschutzgebiet“. Mit der bauliche Verdichtung des „Nordflügels“ des denkmalgeschützten Gestütensembles kommt es zu einem wesentlich stärkeren Störeinfluss auf diesen Schutzbereich, als er bisher bestand, da die Baumasse noch weiter an das Schutzgebiet heranrückt. Erschwerend wirkt sich dieser Konflikt noch dadurch aus, dass der Waldrand als natürlicher Puffer zum Siedlungsraum hier so gut wie fehlt und sich vor allem nur die langjährige Brachesituation des Gestütgeländes bisher nicht konfliktverstärkend ausgewirkt hat. Auf diesem Hintergrund geht es im wesentlichen nur darum, in welchem Maße eine Schadensbegrenzung möglich und umsetzbar ist. Die wichtigste Maßnahme wird in der ansatzweisen Wiederherstellung des Waldrandes gesehen. Funktionell ist dieses nur im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes möglich.

b) Boden

Durch den Eingriff kommt es zu einem dauerhaften Entzug unversiegelter Fläche zu Gunsten einer Bebauung. Zwar kommt es auch zu Entsiegelungen, insbesondere im Bereich früherer vollversiegelter Wege und durch Abrisse nicht denkmalgeschützter Anbauten, insgesamt überwiegt aber infolge zahlreicher, zusätzlicher Baukörper zwangsläufig der Versiegelungsanteil im Plangebiet.

c) Wasser

Trotz des steigenden Versiegelungsanteils können erhebliche Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt weitgehend vermieden werden, da der Abfluss von den versiegelten Flächen vor Ort versickert werden kann und damit weiterhin dem Grundwasser im Plangebiet zugeführt wird. Somit wird zwar nicht verhindert, dass der Grad der Grundwasserneubildung des Gebietes im Gebiet beeinträchtigt wird, dieses aber dafür nicht in dem Maße des Umfangs der Neuversiegelung erfolgt.

d) Luft, Klima

Signifikante Veränderungen der bestehenden Schutzgutsituation sind mit Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Infolge der Erhöhung des Versiegelungsanteiles ist von einer anteiligen, aber in der Gesamtbetrachtung eher nur geringfügigen Verschlechterung des Standortklimas auszugehen.

Das mit dem Vorhaben verbundene erhöhte Straßenverkehrsaufkommen führt zu anteiligen Konflikten durch verstärkte Lärm-, Staub- und Abgasemissionen.

e) Landschaft

Angesichts der bestehenden Vorbelastungen des Naturraumes durch bestehende und aufgegebenen Nutzungen ist am Standort eine Beeinträchtigung der Landschaftsbildsituation gegeben.

Mit dem Einfügen von Bebauung zwischen den materialeinheitlich erstellten ehemaligen Angestelltenhäusern (außerhalb des B-Planes gelegen) und dem denkmalgeschützten, ehemaligen Gestüt Komplex kommt es unweigerlich zu einer Störung dieses in sich geschlossenen Denkmalensembles.

Des Weiteren wird sich die Prägung des Gesamtgebietes als gegenwärtig strauchgeprägter, stärker offener Landschaftsraum mit vielen Extensivgärten und Grabelandflächen künftig stärker in mehr polarisiert verbleibende Landschaftsräume intensiver Nutzung und Gestaltung sowie in einer stärkeren Baumprägung wandeln.

f) Biologische Vielfalt

Den geringfügigen Lebensraumverbesserungen für einzelne Arten steht Lebensraumverschlechterungen für andere Arten entgegen. Die biologische Vielfalt wird insgesamt tendenziell abnehmen. Da sie bisher nur durchschnittlich war, wird diese nicht gravierend sein.

g) Mensch

Konflikte zum Schutzgut Mensch werden dahingehend gesehen, dass das Vorhandensein von 2 gesetzlichen Schutzgebieten des Naturschutzrechts und dem weiteren Angrenzen daran zu Reglementierungen führt, um einen ökologische Mindeststandard in den Schutzgebieten zu sichern.

Der Lärmpegel wird sich gegenüber der Ausgangssituation noch weiter, wenn auch nicht gravierend, erhöhen.

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zwar wird das Denkmalensemble in seiner Gesamtheit erhalten und wieder herausgearbeitet, dennoch wird das Gesamtambiente durch die bauliche Verdichtung des Gebietes eine Beeinträchtigung erfahren, da diese Baukörper nicht in dem Material-Kontext zu den Baudenkmalen stehen und die ursprünglich städtebauliche Intention der Anlage sich damit verändern wird.

Darüber hinaus sind Konflikte für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter nicht zu erkennen. Archäologische Bodenfunde sind am Standort nicht bekannt.

2.2.2.2 Status-quo-Prognose

Beschreibung der Konflikte in den einzelnen Schutzgütern:

a) Tiere und Pflanzen

Auf Grund der Brachesituation würden sich die derzeit jeweils mittelmäßig ausgeprägten Lebensraumbedingungen für Tiere und Pflanzen nicht verändern, allenfalls durch den fehlenden Nutzungsdruck und den derzeit hohen Totholz- und Gebüschanteil auf mittlerer Ebene noch etwas weiter stabilisieren.

b) Boden

Es käme insgesamt zu einer etwas geringeren Versiegelung, als heute, wodurch mehr Bodenleben möglich wäre, als mit einer Bebauung. Allerdings ist infolge der langjährigen Vornutzung nahezu das gesamte Plangebiet anthropogen überformt und stark durchmischt, was den Vorteil des anteilig geringeren Versiegelungsanteiles bereits wieder relativiert, zumal die Böden auf der Kuppenlage auch nur eine geringe Bonität aufweisen.

c) Wasser

Die Bedingungen für den Wasserhaushalt des Gebietes gestalten sich besser, als ohne eine Bebauung. Auf Grund der Vorbelastung (es besteht bereits ein hoher Versiegelungsanteil) ist dieser Vorteil in der Gesamtbetrachtung aber als nicht wesentlich einzuschätzen.

d) Luft, Klima

Der Vorteil der Luft- und Klimaverbesserung ohne eine Bebauung ist in der Gesamtheit als eher gering einzuschätzen.

e) Landschaft

Die desolante Brachesituation bleibt ohne eine Bebauung erhalten. Das Denkmalensemble wird nicht erlebbar gemacht und der städtebauliche Raum bleibt der Öffentlichkeit verschlossen.

f) Biologische Vielfalt

Da diese ohne Bebauung nur mittelmäßig war, würde eine Bebauung nur eine unwesentliche Verschlechterung der Situation darstellen.

g) Mensch

Ein außerordentlich repräsentative Bauensemble im Stadtgebiet bliebe für den Menschen unerschlossen.

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das langjährig brach liegende Denkmalensemble würde weiter verfallen und an Wert verlieren. Die gegenwärtige Brachesituation ist ein schwerer städtebaulicher Missstand.

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

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Erste Zielrichtung der Grünordnung ist es, neben der Eingriffsvermeidung und Sicherung des wertvollen Potentials den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen wieder auszugleichen. Dieses geschieht hier neben ökologisch begleitenden Festsetzungen, wie denen zur Niederschlagswasserverwendung, insbesondere durch Maßnahmefestsetzungen gem. §9 (1) Nr. 20, durch Anpflanzfestsetzungen gem. §9 (1) Nr. 25a und durch Erhaltungsfestsetzungen gem. §9 (1) Nr. 25b. Ziel aller grünordnerischen Festsetzungen ist danach wiederum, einen maximal möglichen Anteil des Eingriffes am Ort der Entstehung und damit im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder auszugleichen. Für das Planverfahren wird die für das Land Sachsen-Anhalt einheitlich anzuwendende „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ gem. Rd.-Erl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 zu Grunde gelegt. Sie bildet die Basis für eine Gegenüberstellung des Zustandes vor einer Überplanung und dem Planungszustand. Infolge des weiter gesteckten Rahmens des B-Planes ist es dabei erforderlich, die mit den B-Plan-Festsetzungen verbundene, höchstzulässige Wahrscheinlichkeit eines Eingriffes anzusetzen, auch wenn diese real nicht zur Anwendung kommt, aber rechtlich möglich wäre.

- Nutzung und Ableitung von Niederschlagswasser:

Das ökologische Zielkonzept im Plangebiet geht von der Verwendung von Niederschlagswässern, insbesondere den Dachwässern, aus. Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung der konzentriert anfallenden Dachwässer nicht möglich ist, ist die Nutzung des Dachwassers auf dem Grundstück vorgeschrieben für Zwecke, für die Trinkwasserqualität nicht erforderlich ist, wie z.B. Garten oder Toilette oder Waschmaschine. Zu diesem Zweck sind Tank- bzw. Zisternenanlagen vorzusehen, die mit einem Überlauf an das Kanalnetz oder an ein Gewässersystem in öffentlichen Grünflächen je nach Möglichkeit angeschlossen werden. Wenn ein Gründach vorgesehen ist sowie außerhalb der Einzeldenkmale entfällt die Errichtung einer Zisterne. Bei Gründächern begründet sich die Zisternenbefreiung aus der damit verbundenen Wassertrübung, die für eine Brauchwassernutzung nicht erwünscht ist. Die Zisternenbefreiung bei Denkmälern wiederum ergibt sich daraus, dass Neubauten, für die ohnehin eine Baugrube ausgehoben werden muss, in diese die Zisterne eingebaut werden kann. Bei den Denkmälern ist dieses im Gebäude jedoch nicht mehr möglich. Außerhalb der Gebäude ist der Zisterneneinbau auf Grund des oberflächennah anstehenden Felsens nicht möglich bzw. würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Folge haben.

Der Einbau der Kastenrinne nördlich des Zusammentreffens von „Am Gestüt Kreuz 4-18a“, der Zufahrt zur Klinik (Villa) und des vorh. Weges zur Talstraße (Kastanienallee) dient dem Ziel, ein Ausspülen des stärker geneigten, unbefestigten Weges zur Talstraße mit Wässern von höher gelegenen Verkehrsflächen zu unterbinden. Wegeauffüllungen wurden in der Vergangenheit nach stärkeren Niederschlagsereignissen stets neu ausgespült. Daher erweist sich diese Maßnahme als nachhaltig, weil langfristig wirtschaftlich. Zudem werden die Lebensbedingungen des Waldes mit Zuführung von Niederschlagswasser-Anteilen punktuell noch weiter verbessert.

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

Die Festsetzung von Grünflächen verfolgt gem. § 1 NatSchGLSA folgende grundlegenden Ziele:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,

- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- der Pflanzen und Tierwelt und
- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Für das Bearbeitungsgebiet leiten sich daraus Ziele ab, wie: Verbesserung des Landschaftsbildes, Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen, Absichern von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Aufnehmen von Erholungsfunktionen für tägliche (Wohnungsnaher Freiraum) und Wochenendfreizeitnutzung (Teil des gesamtstädtischen Naherholungsnetzes).

Die im Bebauungsplan festgesetzten, grünordnerischen Maßnahmen haben einerseits das Ziel, die Qualität des Wohnumfeldes und damit die Lebensqualität nachhaltig zu sichern und dienen andererseits dem Ausgleich von durch die Entwicklung des Wohngebietes vorgenommenen Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Zur Sicherstellung und Prüfbarkeit der Umsetzung o.g. Ziele und insbesondere der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im naturschutzrechtlichen Sinn wird ein genehmigungspflichtiger Freiflächenplan gefordert.

Um Eingriffe und den Zeitraum für einen Ausgleich so kurz wie möglich halten (je schneller der Ausgleich wirksam, um so geringer der Eingriff), wurde festgesetzt, diesen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Errichten des Baukörpers herzustellen.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von neuen Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt. Wo örtlich bedingt eine Unterschreitung unvermeidbar ist, sind besondere technische Maßnahmen und Durchführungsvorschriften festgesetzt.

Eine wasserdurchlässige Bauweise der Fußwege und Pkw-Einstellplätze entlastet die Kanalisation, indem es die Niederschläge weitestgehend am Ort des Niederschlages zurückhält. Dieses führt über die Kapillarwirkung und Verdunstung zu einer anteiligen Verbesserung des Mikroklimas am Standort. Die abfließenden Niederschlagsanteile der Einstellflächen werden damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und bleiben somit dem Naturraum erhalten. Unterhalb der wasserdurchlässigen Beläge bleibt ferner Bodenleben erhalten.

Der Grenzeintrag „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird angewendet für die Entwicklung eines Waldsaumes, welcher am Nordrand unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Diese Waldkante, zugleich Grenze des geschützten Landschaftsbestandteiles (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ und am Standort außerdem Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Saaleaue“, ist extrem baumlastig ausgebildet. Die Baumlastigkeit ist vor allem eine Folge der Siedlungsrandnähe und des hier bestehenden, allgemeinen Nutzungsdruckes. Der damit angeschnittene Waldrand begünstigt nun die Durchblasbarkeit des angrenzenden Waldinnenraumes und beeinträchtigt damit sein Innenklima, er erleichtert damit aber auch Einwehungen (z.B. von Neophyten) sowie Störeinflüsse (optische Störungen und Lärmemissionen) auf das Schutzgebiet. Dieses ist insoweit prekär, als die unmittelbar angrenzenden Teiche u.a. stadtwidrig bedeutsame Reproduktionsgewässern für Amphibien darstellen und der Wald hier sehr naturnah ausgebildet ist und der Nutzungsdruck mit der neuerlichen Siedlungsentwicklung noch weiter zunehmen wird. Somit ist es eine ökologische Schwerpunktnotwendigkeit, die enge Benachbarung der gegensätzlichen Nutzungsinteressen Wohnen und Naturschutz, insbesondere als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere, weitestgehend zu harmonisieren. Am Standort wird dieses im wesentlichen in einer Waldmantelverbesserung in Form der Entwicklung einer naturnahen, dichten Hecke an der Nordkante des B-Planes zum GLB

"Amselgrund und Kreuzer Teiche" gesehen. Die Qualität der angrenzenden Waldstruktur, welche eine bedeutende Biotopstruktur darstellt, bleibt damit weitensgehend erhalten und wird gestärkt.

Auch die Waldflächen am Ostrand des B-Planes werden mit dem Grenzeintrag „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zusammengefasst. Dieses wird sowohl für die Anteile des GLB am B-Plan, als auch die übrigen Waldanteile des B-Planes, mit folgender Zielstellung angewendet:

- Erhalt der im B-Plan befindlichen Waldanteile des GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ mit ihrem Artenschwerpunkt eines stieleichen-, eschen- und ahornreichen Waldes sowie Anteilen an Flatterulme, Linde und Hainbuche;
- Stärkere Herausarbeitung der Naturnähe des Waldes durch wesentliche Zurückdrängung des bestehenden Neophytenanteiles im Waldbestand, insbesondere von Robinie und Eschenahorn in der Baumschicht und von Schneebeere in der Strauchschicht;
- Stärkere Ausprägung des Strauchanteiles unter Verwendung von Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation insbesondere zu den generellen Randbereichen des Waldes sowie zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zum Zwecke des Lärm- und Sichtschutzes.

Die wesentliche Erhöhung der Naturnähe des Waldes und der stärkeren Ausprägung eines Waldrandes bildet somit insgesamt die Schwerpunktmaßnahme zur naturschutzrechtlichen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Diese Maßnahmen korrespondieren gleichzeitig mit orts- und landschaftsgestalterischen Zielstellungen.

Die hier vorgenommene Beschränkung der Gehölzarten auf das natürliche Artenspektrum Mitteldeutschlands und der Saatgutmischungen auf das natürliche Artenspektrum des jeweiligen Standortes begründet sich aus ihrer hohen ökologische Bedeutung. Zu ihr gehört, dass viele Tierarten von bzw. an diesen Strukturen leben, was dagegen für nichteinheimische Pflanzengemeinschaften in wesentlich geringerem Umfang zutrifft. Diese Maßgabe gilt es in den naturnahen Bereichen um so mehr umzusetzen, da in den unmittelbaren Siedlungsbereichen (Parkplätze, Verkehrs- und Abstandsgrün, Vorgärten) standortbedingt Zierarten der Vorzug gegeben werden muss, insbesondere aus Gründen ihrer höheren Resistenz gegenüber Auftausalzen und Trockenheit sowie auf Grund ihres intensiveren Zierwertes.

Festsetzungen zur Gestaltung eines wiederherzustellenden, gebäudenahen Ringweges und der ihn umgebenden Fläche, welche sich bereits im Satzungsgebiet eines Geschützten Landschaftsbestandteiles befinden, stecken den Rahmen dafür, dass deren Wiedererrichtung im Einklang mit der Satzung des GLB stehen und keine qualitativen Einschränkungen des GLB zur Folge haben, selbst aber auch dem erforderlichen Nutzungsanspruch des gebäudenahen Platzes in vollem Umfang genügen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, welche mit der Errichtung des Wohngebietes entstehen, werden im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeglichen.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, vorhandene

ökologische Qualitäten zu erhalten (Vegetationsbestand/ Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten u.a. vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in das Mikroklima. Das Mikroklima wird entscheidend durch die umgebende Flora beeinflusst, die das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche) hervorruft, sowie Temperatursenkung durch Verdunstungskühle verursacht und andererseits auch Staubbildung bewirkt.

Tragende Rolle zur Umsetzung dieser Zielstellung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes spielen die Grünflächen. Anteilig werden aber auch im Siedlungsbereich diesbezüglich Maßnahmen durchgeführt.

Die Forderung nach einer Heckenpflanzungen zur Grundstücksabgrenzung der kleinteiligen Gärten am ehemaligen Hengststall gegenüber der offenen Freifläche stellt primär ein Gestaltungselement dar, um die individuelle Gestaltung der Gärten und den repräsentativen Charakter des Platzes miteinander zu verbinden. Daneben bedeutet diese Maßnahme auch eine Ergänzung der siedlungsnah ohnehin erfolgenden Begrünungsmaßnahmen. Mit ihnen verbessert sich die Wohlfahrtswirkung vegetationsbestandener Freiflächen weiter und die Qualität des Wohnumfeldes, was wiederum zu einer Verbesserung der Lebensqualität beiträgt (verbessertes Mikroklima, Staubbildung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten sichert (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz sicherstellt.

Festlegungen für Strauchpflanzungen erfolgen an herausragenden Bereichen, z.B. auf Grund von Funktionstrennungen oder an besonders exponierten Stellen, um dort funktionelle und gestalterische Mindestqualitäten sicherzustellen.

Punktuell wird die Neupflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Dieses erfolgt auf Grund der Komplettierung lückenhafter Strukturen, auf Grund gestalterischer Erfordernisse und entlang größerer, ebenerdiger Pkw- Stell- und Parkplätzen. Letztere mindern dabei die mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen (Staubbildung und die mit der Parkplatzbefestigung verbundenen, klimatischen Nachteile (Verlust kaltluftintensiver Flächen).

Die Festlegung einer Mindestqualität bei Bäumen soll sicherstellen, dass sich die Bäume auch unter siedlungsbedingtem Nutzungsdruck optimal entwickeln können.

Hecken, Strauch- und Baumpflanzungen tragen wirksam dazu bei, einen Teil des Eingriffs in Natur und Landschaft auszugleichen.

Als Orientierung für Pflanzungen im Baugebiet ist das Artenspektrum auf in Mitteldeutschland einheimische Arten beschränkt, um hierüber die gebietseigene Charakteristik des Standortes mit dessen potentiell natürlicher Vegetation erhalten und stärken zu können. Eine Pflanzenliste (Anlage der Begründung zur Satzung) umfasst dabei die allermeisten der in Sachsen-Anhalt einheimischen Gehölzarten mit einer Standorteignung im B-Plan. Diese Gehölzarten umfassen die bodenständigen, gebietseigenen Gehölze (autochthone Gehölze bzw. Arten der potentiell-natürlichen Vegetation des unmittelbaren Standortes), sowie weitere, in Sachsen-Anhalt autochthone Gehölze.

Unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes Sa.-Anh. unterliegt die Anwendung der o.g. Leitarten durch das Verhältnis von Wuchshöhe und Abstand zur Grundstücksgrenze dabei Einschränkungen. Aus diesem Grunde sind nach jeder Gehölzbezeichnung deren Regelwuchshöhen mit aufgeführt, aus der dann die zulässige Nähe zur Grundstücksgrenze abgeleitet werden kann.

Die mit der Dachbegrünung (sofern als ökologische Alternativfestsetzungen zu Zisternen angewendet) verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:

Die Ermöglichung einer Dachbegrünung im B-Plan-Gebiet ist aus ökologischen Gründen vorgesehen, da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu städtisch bedeutsamen Grünräumen befindet (Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“, Geschützter

Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, aber auch nahe des Naturschutzgebietes und zugleich FFH-Gebietes „Nordspitze Peißnitz“) und zum anderen die Besonderheit der repräsentativen Wohnlage selbst auch mit an dem bestehenden, hohen Durchgrünungsanteil geknüpft wird. Die mit der Dachbegrünung verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:

- ökologische Ausgleichsfunktionen als Trittsteinbiotop zur Biotopvernetzung (vor allem für Tierarten mit natürlichen Ausbreitungstendenzen, die nur geringe Distanzen überwinden können);
 - Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle);
 - Staubbindung durch höheren Vegetationsanteil;
 - Rückhalt und Verzögerung des Wasserabflusses, damit Verfügbarkeit im Naturraum und durch Verdunstung im natürlichen Wasserkreislauf ein Entlasten der Kanalisation.
- Bindungen für Bepflanzungen

Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände bzw. vorzunehmender Pflanzungen ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

Dieses geschieht durchweg durch Planeintrag. Während es bei der Weißdornhecke entlang des ehemaligen Reitplatzes als besonders geschützter Biotop gemäß § 37 NatSchG LSA, Biotoptyp Hecken“, durch ein flächenhaftes Erhaltungsgebot erfolgt, wird die Bestandssicherung bei den erhaltenswerten Bäumen durch einen festsetzenden Einzelbaumeintrag vorgenommen. Darüber hinaus sind Bäume im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützt.

Die Festlegung für bestimmte Teilbereiche des B-Planes, Gehölzpflanzungen nur mit Arten der natürlichen Vegetation zu ersetzen, stellt sicher, die höhere ökologische Vielfalt in Beständen der potentiellen natürlichen Vegetation auch langfristig im Plangebiet zur Verfügung zu haben, insbesondere zu den ökologisch relevanten Bereichen hin. Darüber hinaus wird die Empfehlung ausgesprochen, vorzugsweise Pflanzungen am natürliche Artenspektrum zu orientieren.

- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Teile des vorhabenbezogenen B-Planes befinden sich in zwei satzungsgemäß vorhandenen Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Diese werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

- Sonstige Festsetzungen

- Einfriedungen

Um im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine angemessene Gestaltqualität des halböffentlichen Raumes zu erreichen, werden bestimmte Rahmenbedingungen an Einfriedungen privater Grundstücksflächen gestellt. Zu ihnen gehört, dass als dominierendes Einfriedungselement die Hecke den öffentlichen Raum prägt. Die Errichtung eines Zauns als Einfriedung ist bei Kombination mit einer Hecke und einer Anordnung auf der dem halböffentlichen Raum abgewandten Seite der Hecke zulässig, womit der einheitliche Charakter der Heckeneinfriedungen gewahrt bleibt. Ferner ist in zusammenhängenden Abschnitten eine einheitliche Heckengehölzart bei einheitlicher Wuchshöhe zu verwenden, deren Geschlossenheit nur für notwendige Zu- und Abgänge sowie für Leitungen unterbrochen werden darf.

Wie Einfriedungsbereiche wirken auch Müllplätze gestalterisch sehr nachhaltig auf den öffentlichen Straßenraum. Durch frei sichtbare Müllbehälter wird dabei der Straßenraumeindruck immer negativ beeinflusst! Daher sind zur Kaschierung der Müllstellplätze diese mit Mitteln der Vegetation zu verdecken.

- Spielflächen

Ein Detailplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes regelt die Gestaltung eines Kleinkinderspielplatzes auf der zentralen Grünfläche mit halböffentlichem Charakter (Grünanteil, welcher allen Eigentümern anteilig zugewiesen wird). Der Spielplatz ist funktionell erforderlich, kann aber nur in einem Bereich errichtet werden, der eine ausgeprägt denkmalpflegerische Ensemblewirkung hat. Dafür ist dieser Standort funktionell am prädestiniertesten, da er sich im Kreuzungspunkt der Achse des Denkmalensembles ehemaliger Hengststall und der nördlich und südlich daran anzufügenden Wohnbebauung befindet, welches ähnliche Entfernungen und Einblickmöglichkeiten von den meisten der Wohnungen auf die spielenden Kinder sichert. Der Spielplatz wird unter das Thema „Pferd“ gestellt.

Die Eigentümergemeinschaft erwirbt vom Bauträger des Vorhabens „Gestüt Kreuz“ eine Teilfläche am Südostrand des Plangebietes, auf welchem diese Nutzgärten, eine Garagen- und Stellplatzanlage sowie einen Begegnungsplatz, z.B. zum Grillen oder Feuermachen, neu errichtet bzw. derartige Bestandsstrukturen sichert:

- Nutzgarten

Die Festlegung zu gärtnerischen Nutzgartenflächen am Südostrand des Plangebietes erfolgt in überwiegender Bestätigung der Bestandssituation, da zum Zeitpunkt der Erstellung des vorhabenbezogenen B-Planes ein Bedarf dazu besteht und da die Nutzgärten den Planungsraum ehemals wesentlich geprägt haben.

- Pkw-Abstellflächen

Die Ausweisung von jeweils 4 Parkplatzflächen und Garagenflächen am Ostende der Altanwohnersiedlung des Plangebietes erfolgt, um den erhöhten Parkplatzbedarf zu decken, welcher für die Anlieger der Häuser „Am Gestüt Kreuz“ besteht.

- Wiese

Teile des Flurstückes 80 ist eine bestehende Wiese, die als solche erhalten bleiben soll und eine entsprechende, extensive Nutzung erfahren kann (Aufenthalt, Grillen, Feiern, Feuermachen u.s.w.).

- Eingrünung

Um die vorgenannten Pkw-Stellplätze optisch zu verdecken, erfolgt deren randliche Eingrünung mittels einer strauchgeprägt freiwachsenden, ungeschnittenen Laubholzhecke. Zudem ist die den Landschaftsraum in diesem Bereich sehr stark prägende Kastanienreihe an ihrer Südseite um die Fehlstellen und um die derzeitigen Baumabgänge zu ergänzen. Aus Gründen der seit Jahren bestehenden Problematik mit der Kastanienminiermotte ist dieses mit der rotblühenden Rosskastanie vorzunehmen, welche von dieser Krankheit bisher nicht befallen worden ist.

Die Müllsammlung der bestehenden Anwohnersiedlung „Am Gestüt Kreuz“ erfolgt nunmehr zwischen deren Stallgebäuden auf Geländeneiveau der Straße „Am Gestüt Kreuz“, aber nicht mehr auf der Straße selbst, da diese sich bereits in Eigentum des Bauträgers befindet. Die Eigentümergemeinschaft regelt die Errichtung der neuen Sammelplätze intern und sichert dabei zu, dass die Tonnen zur Straße „Am Gestüt Kreuz“ hin verdeckt angeordnet werden.

- Biotopwertbilanz in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung unter jew. Herausrechnung der nach §34 BauGB bereits genehm. Flächen u. der

an die Eigentümergemeinschaft „Am Gestüt Kreuz 4-18“ übergeh. Flächen des Flurstückes Nr. 80:

Code	Biotoptyp (fettgedruckter Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotopwert	Planwert	Fläche (m²)*5	Biotopwert
------	--	------------	----------	---------------	------------

BESTAND:

VWC	Weg, versiegelt	0	0	2.923	0
BE.	Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	23	0
BS.	Bebaute Fläche (unmitt. durch Gebäude .i. Anspr. gen. Flä.)	0	0	1.660	0
VWB	Befestigter Weg (m.wassergeb.Decke, gepflast. od. m. Spurb.-pl.)	3	0	484	1.453
UDE	Goldrutendominanzbestand	5	0	2.722	13.610
UDY	Sonstiger Dominanzbestand (art.-arm + gehö.-frei)	5	0	1.725	8.624
VWA	unbefestigter Weg	6	0	521	3.123
GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	0	1.253	7.515
AK.	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6	6	1.915	11.490
HHD	Zierhecke	7	3	107	747
HHC	Hecke mit überw. standortfremden Gehölzen	10	6	1.039	10.390
HRC	Baumreihe aus überw. nicht-heim. Gehölzen	10	3	935	9.346
XQY	Mischbestand Laubholz überw. nicht-heim. Baumarten	11	4	2.509	27.604
HEX	Sonstiger Einzelbaum	12	5	1.013	12.160
GMX	Mesophile Grünlandbrache	14	0	1.509	21.120
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überw.heim.)	15	11	608	9.115
RHD	Ruderalisierte Halbtrockenrasen *1	15	0	4.450	66.743
HRB	Baumreihe aus überw. heim. Gehölzen	16	9	308	4.922
XQC	Mischbestand Laubholz überw. heimische Baumarten	17	10	7.512	127.710
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	18	14	87	1.567
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	20	16	1.194	23.870
HYA	Gebüsch frischer Standorte (überw. heimische Arten)	20	16	1.383	27.655
HEB	Alter Einzelbaum, landschaftsprägend	23	0	65	1.500
SUMME:				35.942	390.263

PLANUNG (im Bestand unveränd. bleibende Strukturen werden in der Planungstabelle wie in der Bestandstabelle bewertet und linksbündig dargestellt, Planungsstrukturen dagegen rechtsbündig; der relevante Biotopwert ist fettgedruckt):

VWC	Weg (versiegelt, Neubau)	0	0	2.438	0
BE.	Ver- und Entsorgungsanlage (Bestandserhalt)	0	0	23	0
VWB	Befestigter Weg (wassergeb. Decke, Pflaster, Neubau)	3	0	2.458	0
PS.	Sport-, Spiel-, Erholungsanlage (überw. Unbefestigt, Neubau)	4	0	188	0
BID	Baukörpereintrag	0	0	3.267	0
VWB	Befestigter Weg (wassergeb. Decke, Pflaster, Bestandserhalt)	3	0	430	1.291
HEX	Sonstiger Einzelbaum (Neuentwicklung, Pflanzmaßnahme pm5+pm6)	12	5	137	685
AK.	Obst- u. Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (Neuentwicklung)	6	6	6.962	41.773
HHA	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (Neuentwicklung, Pflanzmaßnahme pm2+pm3)	10	6	421	2.523
GSB	Scherrasen (Neuentwicklung)	7	7	395	2.765
HRC	Baumreihe aus überw. nicht-heim. Gehölzen (Bestandserhalt)	10	3	802	8.021
HEX	Sonstiger Einzelbaum (Bestandserhalt)	12	5	163	1.958
RHD	Ruderalisierte Halbtrockenrasen (Bestandserhalt)	15	0	4.301	64.520
HHB	Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (hier: Baumreihe am ehem. Reitplatz plus vorh. Weißdornhecke/ Bestandserhalt)	18	16	898	16.157
GMA	Mesophiles Grünland (Bestandserhalt)	18	16	226	4.067
WCC	Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald Galio-Carpinetum *2 (Neuentwicklung, Maßnahmeart m2)	27	20	10.571	211.426
WRB	Waldrand, Waldsaum mittlerer Standorte *4 (Neuentwicklung, Maßnahmeart m1)	23	20	423	8.452
HEB	Alter Einzelbaum, landschaftsprägend (Bestandserhalt)	23	0	65	1.495
WSA	Schlucht- und Hangmischwälder Tilio-Acerion*3 (Neuentwicklung, Maßnahmeart m3)	30	23	1.774	40.791
SUMME:				35.942	405.925

FAZIT:	11,5		
Biotopwert Bestand:	3		390.263
Biotopwert Planung:	34,5	69	405.925
Bilanz:			15.661

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwert "Bestand" und Biotopwert "Planung" ergibt sich ein Biotopwertüberschuss in Höhe von 15.661 Punkten. Der Eingriff in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 Kreuzvorwerk ist damit rechnerisch hergestellt.

- *1) ruderalisierte Form einer becherflechtenreichen Sibergraspionierflur auf Porphygrusverwitterungsböden, Ruderalisierung insbesondere durch vormalige Nutzung als Reitplatz (Aufkiesung) und durch langjährige, fehlende Mahd mit inzwischen beginnender Gehölzsukzession (Folge von Biomasseverbleib, Ablagerung und Einwehung huminer Bestandteile aus den Randflächen)

- *2) Bestandsumwandlung des Waldausschnittes im B-Plan-Gebiet in einen artenreichen Eichen- Hainbuchenwald durch Entnahme aller Neophyten und durch Zurückdrängung des Ahornanteiles
- *3) Bestandsumwandlung des Waldausschnittes im B-Plan-Gebiet Edellaubholzreichen Mischwald in der Ausprägung eines Tilio-Acerion durch Entnahme aller Neophyten
- *4) Herstellung eines südgelagerten Waldrandanteils in frischer Lage durch ausschließliche Entwicklung einheimischer, standorttypischer Strauchbildner
- *5) Die 3 Teilbereiche, welche nach §34 BauGB aus dem Gesamt-B-Plan bilanzseitig herauszurechnen sind, umfassen 7.203,0m² (Hengststall), 1.357,7m² (nordöstliche Teilfläche) und 1.210,6m² (südöstliche Teilfläche) = zusammen 9.771,3m². Dieser Flächenanteil, von der Gesamtfläche des B-Planes 47.723,9m² abgezogen, ergibt die oben in der Tabelle dargestellte, bilanzseitig nur noch berücksichtigte Gesamtfläche.

Fazit:

Die Bilanz zeigt in der Gegenüberstellung von Biotopwert „Bestand“ und Biotopwert „Planung“, dass es keiner externen Maßnahmen zum Ausgleich bedarf, sondern der Eingriff in Natur und Landschaft, welcher mit dem B-Plan außerhalb der nach §34 genehmigten Bereiche und außerhalb der an die Eigentümergeinschaft übergehenden Flächen des Flurstückes 80 entsteht, durch die festgelegten Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen wird.

- Biotopwertbilanz in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung der an die Eigentümergeinschaft „Am Gestüt Kreuz 4-18“ übergeh. Flächen des Flurstückes Nr. 80:

Code	Biotoptyp (fettgedruckter Biotopwert Wortlaut nach Bewert.schlüss. bzw. f. d. jew. Bewertung relevant)	Biotopwert	Planwert	Fläche (m ²)* ⁵	Biotopwert
------	--	------------	----------	--	------------

BESTAND:

VWB	Befestigter Weg (m.wassergeb.Decke, gepflast. od. m. Spurb.-pl.)	3	0	20	61
VWA	unbefestigter Weg	6	0	89	532
AK.	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	6	6	696	4.174
HHC	Hecke mit überw. standortfremden Gehölzen	10	6	207	2.068
HRC	Baumreihe aus überw. nicht-heim. Gehölzen	10	3	293	2.927
GMX	Mesophile Grünlandbrache	14	0	702	9.821
SUMME:				2.006	19.583

PLANUNG (im Bestand unveränd. bleibende Strukturen werden in der Planungstabelle wie in der Bestandstabelle bewertet und linksbündig dargestellt, Planungsstrukturen dagegen rechtsbündig; der relevante Biotopwert ist fettgedruckt):

BID	Bebaute Fläche (Neubau auf Grundl. Baugrenz- od. Baukörpereintrag)	0	0	72	0
VWB	Befestigter Weg (wassergeb. Decke, Pflaster, Neubau)	3	0	135	0
AK.	Obst- u. Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland (Bestandserhalt)	6	6	638	3.828
HHA	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (Bestandserhalt)	10	6	106	1.058
HHA	Hecke mit überwiegend standortfremden Gehölzen (Neuentwicklung, Pflanzmaßnahme pm7)	10	6	61	363
HRC	Baumreihe aus überw. nicht-heim. Gehölzen (Bestandserhalt)	10	3	220	2.197
GMA	Mesophiles Grünland (Bestandserhalt)	18	16	702	12.628
GMA	Mesophiles Grünland (Neuentwicklung)	18	16	73	1.168
SUMME:				2.006	21.241

FAZIT:

Biotopwert Bestand:	19.583
Biotopwert Planung:	21.241
Bilanz:	1.658

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwert "Bestand" und Biotopwert "Planung" ergibt sich ein Biotopwertüberschuss in Höhe von 1.658 Punkten. Der Eingriff in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 Kreuzvorwerk ist damit rechnerisch hergestellt.

Fazit:

Die Bilanz zeigt in der Gegenüberstellung von Biotopwert „Bestand“ und Biotopwert „Planung“, dass es innerhalb der an die Eigentümergeinschaft übergehende Fläche des Flurstückes Nr. 80 keiner externen Maßnahmen zum Ausgleich bedarf, sondern der Eingriff in Natur und Landschaft, welcher im Zuge des B-Planes entsteht, durch die festgelegten Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen wird.

Unabhängig davon beabsichtigt der Bauträger, die Kastanienallee an der Südseite zu komplettieren. Dieses geschieht jedoch nicht im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des B-Planes, sondern im Rahmen der beauftragten Kompensation von im Gebiet durchgeführten Baumfällungen.

Insbesondere macht die Bilanzgegenüberstellung deutlich, dass

- 1.) der Versiegelungsanteil im Vergleich "vorher-hinterher" doch relativ ausgewogen bleibt, d.h. im Bestand ein hoher Versiegelungsanteil zu verzeichnen ist, insbesondere in den Wegeflächen, der sich in der Planung dann aber nicht mehr signifikant erhöht (es werden wohl mehr Gebäude errichtet, dafür wird der versiegelte Wegeanteil reduziert);
- 2.) die Waldumwandlung einen hohen Biotopwertzugewinn erzeugt und
- 3.) die Flächenermittlung über die konkrete Einzelflächenabfrage an Stelle einer pauschalen GRZ-Ermittlung sich förderlich auf die Bilanz ausgewirkt haben.

Die Zielrichtung der Planung besteht darin, das ökologische Potential im Plangebiet dort zu stärken, wo es noch ausreichend vorhanden, aber auch entwickelbar ist und wo der Nahbereich zu naturschutzrelevanten Schwerpunktbereichen, wie hier zum GLB „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, dieses vordringlich erfordert. Dieses bedeutet, dass das Potential der natürlichen Waldgesellschaft im Villenpark gemäß Satzung zum GLB wieder herausgearbeitet wird.

Der Waldumbau muss zudem in Gänze umgesetzt werden, da die untere Naturschutzbehörde sämtlichen baulichen Eingriffen in unmittelbarer Nachbarschaft zum geschützten Landschaftsbestandteil ohnehin nur unter dieser Bedingung zustimmt. *(Mitteilung des FB Stadtentw. und des FB Umwelt an das LA Därr am 25.07.06)*

Ein Ausnahmebereich hiervon bezieht sich dabei auf die Fläche innerhalb des engen, kreisförmigen Ringweges unmittelbar an der Gartenseite der Villa, welcher historisch vorhanden war. Durch seine Lage ist dieser Fläche ein höheres Gestaltungserfordernis einzuräumen, da funktionsbedingt ein höherer Nutzungsdruck (unmittelbare Terrassenseite) darauf lastet. Im Gegensatz zum restlichen Wald ist diese Fläche wiesengeprägt zu entwickeln und mit Bankplätzen zu versehen. Hierfür bedarf es keiner Änderung der Satzung (Verordnung über den geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ vom 02.06.1995), sondern die Anlage des Rasenspiegels erfolgt in Anwendung des § 5 Nr. 4 der Satzung durch Freistellung, in dem für bestimmte Teile des GLB besondere Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen von der unteren Naturschutzbehörde zugelassen werden, soweit sie von der Satzung abweichen. Inhaltlich ist das Abweichen von der Satzung jedoch nur unmerklich, denn der Rasenspiegel ist zunächst als Waldwiese wahrnehmbar, wenn auch mit intensiverer Pflege.

Mit Ausnahme einer ungewöhnlich stattlichen Lärche im Park werden auch in dem Parkteil außerhalb des GLB die Maßnahmen des GLB-Parkteiles angewendet, d.h. alle Gehölz-Neophyten werden vollflächig entnommen, was bei aggressiven Neophyten, wie z.B. der Schneebeere, zwingend durch Rodung erfolgen muss. Damit werden in diesem Bereich die Pflanzengesellschaften der Fraxinetalia (Edellaubholzreiche Mischwälder) an den nord- und ostseitigen Steilhangbereichen des Plangebietes sowie der Galium-Carpinetum (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) im übrigen Villenwald nahezu in Reinkultur wieder hergestellt. Das Hinausgehen über die Maßnahmeempfehlung des PEP dient jedoch dem Ziel, einen größtmöglichen Anteil an Biotopwertverbesserungen zu erzielen, weil das innerhalb des Plangebietes im wesentlichen nur im Bereich des Villenparkes möglich ist.

Auf der anderen Seite wird das ökologische Potential dort zurückgenommen, wo es funktionell nicht möglich ist, dieses aufrecht zu erhalten. Zum Beispiel gilt dieses allen gebäudenahen Vegetationsbereichen.

Insofern kommt es im Plangebiet zu einer stärkeren Polarisierung von naturnahen und

naturfernen Bereichen.

Beschreibung der Veränderungen in den einzelnen Schutzgütern:

- Schutzgut Boden

Die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden sind als unerheblich zu bezeichnen, da der Bebauungsplan zur Durchführung der Maßnahmen insgesamt nur wenig Neuversiegelung vollzieht. Die bestehenden Flächen sind zum großen Teil versiegelt oder teilversiegelt. Erhebliche Teile werden entsiegelt, andere Flächen neu versiegelt so dass hier keine Kompensationsbedeutung vorliegt.

- Schutzgut Wasser

Da der Umfang der Mehrversiegelung insgesamt gering ist, sind auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich zu bezeichnen. Die zielgerichtete Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist aus geologischen Gründen nicht möglich. Die angestrebte Einleitung der Niederschlagswässer in die Kreuzer Teiche wurde durch die untere Wasserbehörde abgelehnt, so dass es hier zu einer Mischwasserableitung kommt. Große Teile der Verkehrsflächen werden jedoch wasserdurchlässig gestaltet, wodurch die Niederschlagswässer am Ort des Niederschlagsereignisses verbleiben.

Mit der teilweise anzuwendenden Zisternenfestsetzung wird zudem die Verweildauer des Niederschlagswassers am Standort verlängert.

- Schutzgut Klima/ Luft:

Im Gleichklang mit den Eingriffen in das Schutzgut Boden und Wasser (d.h. gemessen am Umfang des tatsächlichen Mehrversiegelungsgrades) sind auch die Eingriffe in das Schutzgut Klima als insgesamt gering zu bezeichnen. Dieses schließt sowohl die Eingriffe in das Schutzgut Luft hinsichtlich der Staub- und Abgasemissionen, als auch des Lärms (Immissionsrichtwertüberschreitung) ein.

Der mit der Überplanung verbundene Verlust von Anteilen kaltluftrelevanter Bodenflächen stellt einen Eingriff in das Schutzgut Klima dar. Obwohl mit den Planmaßnahmen keine Kaltluftentstehungsflächen wieder hergestellt werden, so werden doch durch den geschaffenen, höheren Anteil an Biomasse durch Gehölze gegenüber dem Ausgangszustand, aber auch durch die Pflicht zur Errichtung von Gründächern bei der Verwendung von Flachdächern klimabegünstigende Flächen geschaffen und der Eingriff damit in angemessener Weise minimiert. Nicht ausgleichbare Anteile des Eingriffes werden durch alle oben genannten Vegetationsmaßnahmen ersetzt.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind in der Summe als gering zu bezeichnen, da alle erhaltenswerten Strukturen als solche erhalten werden bzw. adäquat ersetzt werden.

Infolge der Siedlungsüberprägung des Standortes ist der ökologische Wert der Ausgangsfläche von vorn herein eingeschränkt, auch wenn sich die Brachesituation zwischenzeitlich vorteilhaft auf das Artenspektrum ausgewirkt hat, insbesondere als Rückzugsraum für Tiere.

Wirksame, ökologische Situationsverbesserungen werden in den Waldbereichen vorgenommen. Zum einen wird eine Verbesserung der hier unterentwickelt ausgeprägten Waldmantelausbildung durchgeführt, in dem ein artenreicher, stauchgeprägter Saum an den bestehenden Wald angelagert wird.

Zum anderen wird ein ökologisch wirksamer Waldumbau durchgeführt, indem der teilweise sehr hohe Neophytenanteil im Bestand zu Gunsten von Kennzeigerarten der potentiellen natürlichen Vegetation entnommen wird. Dieser Waldumbau entspricht dem Hauptziel der Satzung für das GLB, dessen Gebiet die Hälfte des Villenparkes einnimmt. Der Waldumbau wird hier jedoch auf den gesamten Villenpark ausgeweitet, da die GLB-Grenze im Park keine erkennbare Grenze bildet, der restliche Parkumbau mit den Nutzungsziele des Gesamtparkes vereinbar ist und mit dieser Maßnahme der einzig wirksame Biotopwertzugewinn im Plangebiet erzielt wird! Der Waldumbau verbessert insbesondere die Lebensbedingungen der an das natürliche Pflanzenspektrum gebundenen Tierarten dieses Standortes.

- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild/ Erholungseignung werden sich die Bedingungen für dieses Schutzgut dort verbessert, wo bislang desolate Brachesituationen bestanden.

- Maßnahmenkonzept zur weiteren, darüber hinausgehenden Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Für die Abgrenzung des Wohngebietes zum Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ und zugleich LSG „Saaletal“ wird nur ein Zaun, nicht aber eine Mauer zugelassen, um den angrenzenden Waldbereich als wichtigen, innerstädtischen ausgewiesenen Biotopverbundkorridor in seiner bestehenden Transparenzqualität nicht zu beeinträchtigen.

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe aus den im B-Plan ausgewiesenen Nutzungen (KFZ) sind nach allgemeiner Erfahrung nicht zu erwarten.

Es besteht eine Verkehrslärmvorbelastung durch Hubschrauberrettungsflüge zum und vom Klinikum Kröllwitz.

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Erneuerbare Energien/ Energieeinsparung

Im o.g. Vorhaben sind die Umnutzung bestehender Klinkergebäude sowie der Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Bauweise ist durch zumeist zweigeschossige bis dreigeschossige Baukörper mit flach geneigten Dächer geprägt. Für die geplanten Um- und Neubauten sind die Maßgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung einzuhalten. Für die umzunutzenden Bestandsgebäude bedeutet dies zum einen Maßnahmen zur Verbesserung der Dämmung, speziell im Dach und Fußbodenbereich, die

denkmalgeschützten Fassaden können, wenn rechnerisch erforderlich, maximal eine zusätzliche Innendämmung erhalten und zum anderen den Einsatz moderner Brennwertechnik für die Heizungs- und Warmwasserbereitstellung. Die genannten Maßnahmen sind durch den Investor vorgesehen und bereits in Planung. Die zusätzliche Nutzung erneuerbaren Energien, z.B. durch Erdwärme (Einbringung von Erdsonden als geschlossenes System) ist bei Kenntnis der geologischen Situation und Durchführung von Bohrproben zur Untergrundanalyse der Porphyrkuppe, sehr sinnvoll. Zusätzliche solare Gewinne durch Fotovoltaikanlagen in Form von kombinierten Flachdachbahnen sind auf den flach geneigten Dächern der Neubauten ebenfalls möglich und beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild oder sonstige Schutzgüter nicht. Auf den denkmalgeschützten Einzelgebäuden sind diese jedoch nicht anzuwenden. Weiterhin mögliche Sonnenkollektoranlagen auf den Dächern, zumeist im 45° Winkel auf dem Dach aufgestellt, würden die angestrebte bzw. zu erhaltene Gestaltqualität des Gesamtensembles negativ beeinträchtigen und sollten in dieser Form als Variante ausgeschlossen werden. Die möglichen Neubauten auf dem Grundstück, welche ebenfalls durch eine massive Bauweise mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern geprägt sein sollten, können allein durch ihre Ausrichtung, mit großen Glasflächen nach Süden, zusätzliche solare Gewinne verbuchen. In Kombination mit modernen massiven Wandbaustoffen, Gas-Brennwertechnik und der möglichen Erdwärmesonden oder Fotovoltaikanlagen aus Flachdachbahnen, könnten hier die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung weit übertroffen werden. Im Gesamtgefüge lassen sich die gesetzlichen Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung erfüllen und ermöglichen damit ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Planungskonzept. Zusätzliche Maßnahmen in Form von Solaranlagen müssen sich dem Gesamteindruck, speziell den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unterordnen.
(AB Frießleben/ 20.03.06)

2.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Baumreihe entlang der zentralen Grünfläche wurden neben der nunmehr aus denkmalpflegerischen und naturschutzfachlichen Erwägungen bevorzugten Variante „Bestandsbaumreihe bleibt unangetastet und sie wird sukzessiv, je nach dem, wann ein Baum eingeht, ersetzt“ folgende Alternativlösungen geprüft:

„Bestandsbaumreihe bleibt unangetastet, sie wird aber zu einem noch zu definierenden Zeitpunkt X komplett ersetzt“:

Vorteil:

- beste Wuchsbedingungen der Neupflanzung
- städtebaulich und gartendenkmalpflegerisch einheitliches Bild
- denkmalpflegerisch: die alte Baumachse bleibt bestehen;
- die Möglichkeit eines Baumartenwechsels ist gegeben, was die Nutzungsqualität der angrenzenden Gärten hinsichtlich der Honigtauabsonderung der vormaligen Linde verbessert;

Nachteil:

- Die raumprägende Wirkung ist mit einem Schlag aufgehoben und muss sich erst wieder über Jahre entwickeln
- Einschränkung der Nutzungsqualität der angrenzenden Gärten hinsichtlich der teilweise starken Überschattung bleibt bestehen,

„Parallelversatz einer neuen Baumreihe nach innen, alte Reihe wird zu einem noch zu definierenden Zeitpunkt X komplett abgelöst“:

Vorteil:

- noch relativ gute Wuchsbedingungen der Neupflanzung, geringe Einschränkungen durch seitliche Wurzel- und Kronenkonkurrenz,
- es ist immer eine raumprägende Kulisse vorhanden;
- langfristig städtebaulich und gartendenkmalpflegerisch einheitliches Bild
- Abstand zu den Gärten vergrößert sich und verbessert damit die Nutzungsqualität der angrenzenden, privaten Freiräume hinsichtlich der Beschattung,
- die Möglichkeit eines Baumartenwechsels ist gegeben, was die Nutzungsqualität der angrenzenden Gärten hinsichtlich der Honigtauabsonderung der vormaligen Linde verbessert;

Nachteil:

- denkmalpflegerisch: alte Baumachse wird verlassen
- naturschutzseitiger Einschnitt, da Entnahme der Restbäume zu einem festgelegten Zeitpunkt

„Parallelversatz einer neuen Baumreihe nach innen, Bäume der alten Reihe werden nur dort, wo sie eingehen, entnommen“:

Vorteil:

- naturschutzseitig geringer Eingriff,
- noch relativ gute Wuchsbedingungen der Neupflanzung, geringe Einschränkungen durch seitliche Wurzel- und Kronenkonkurrenz,
- es ist immer eine raumprägende Kulisse vorhanden;
- langfristig städtebaulich und gartendenkmalpflegerisch einheitliches Bild
- Abstand zu den Gärten vergrößert sich und verbessert damit die Nutzungsqualität der angrenzenden, privaten Freiräume hinsichtlich der Beschattung;
- die Möglichkeit eines Baumartenwechsels ist gegeben, was die Nutzungsqualität der angrenzenden Gärten hinsichtlich der Honigtauabsonderung der vormaligen Linde verbessert;

Nachteil:

- denkmalpflegerisch: alte Baumachse wird verlassen,
- die unterschiedlich lange Lebensdauer der Restbäume kann sich negativ auf die Entwicklung der Neubäume und das Gesamtbild der Reihe auswirken (ausgeprägt vitale Restbäume führen langfristig doch noch zu einer Schiefkronigkeit einzelner Bäume in der Neubaumreihe, obwohl die Neubaumreihe seitlich versetzt wurde).

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“, Gem. Rd.-Erl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, MBl. LSA nr. 53/2004 vom 27.12.2004 vorgenommen.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Zuge der Bearbeitung ergaben sich keine nennenswerten Schwierigkeiten.

3.1.3 Quellen

- Karte Naturräume des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale)/ 2005;
- Landschaftsrahmenplan der kreisfreien Stadt Halle (Saale)/ 1997
- Karte Landschaftstypen des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale)/ 2005
- Karte der Fledermausgebiete des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale)/ 1993
- Brutvogelatlas Halle-Saalkreis/ 1989
- Pflege- und Entwicklungsplan zum geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, Büro RANA/ 1998
- Karte zur Verbreitung von Lurchen und Kriechtieren des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale)
- Digitale Daten der selektiven Biotopkartierung des LAU/ 1997/ 1998/ 2006
- Arten- und Biotopschutzprogramm Halle/
- Karte der PNV Sachsen-Anhalt/ 2000;
- Karte selekt. Biot.-sch.kart. 1998;
- Ortsbesichtigung 14.02.06
- Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle/ Saale (2000) sowie ökologische Zustandsanalyse Dölauer Heide (1995).
- Schreiben des FB Umwelt v. 26.01.2005
- Digitale Daten der Stadt Halle/ 2006
- Geologische Übersichtskarte von Deutschland, Abt. Preußen und Nachbarländer/ 1936;
- Wagenbreth & Steiner/ 1985;
- Bodenkarte Halle und Umgebung/ 1996;
- Baugrundbüro Klein/ 2005
- FB Stadtentwicklung und –planung/ 2005
- Winter/ 1992;
- Karte der GW-Flurabstände des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale)
- Karte der GW-Gefährdung/ 1984
- Deutscher Wetterdienst in: Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Bd. 2 Immiss.- und Wirkungskataster (1994/ 1995)
- Ventilationsplan/ Thermalbefliegung 1991
- Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland v. Nov. 1998

- Steinicke & Streifeneder: Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland (1998)
- Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Emiss.-katalog für Emitt.-grp. Verkehr (1993)
- Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Bd. 2 (Emiss.- und Wirkungskataloge) (1994/ 1995)
- Landschaftsplan/ 1993
- AB Frießleben 22.03.06
- Unterlagen des Stadtarchives und anderer Quellen in: PEP zum GLB Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998;
- Umweltkalender 2006 der Stadt Halle. Hrsg.: Stadt Halle (Saale), FB Umwelt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Ein städtebaulicher Vertrag, der vor Planreife und Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, regelt die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Entwicklungspflege.

Zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabensträger Kern-Haus Leipzig GmbH ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kreuzvorwerk ein städtebaulicher Vertrag zur Planungskostenübernahme und ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens abzuschließen.

Im städtebaulichen Vertrag sind u.a. die Regelungen der grünordnerischen Kompensation hinsichtlich Art, Umfang und Zeitpunkt festzulegen.

Bei der Durchführung der Maßnahmen entstehen für den städtischen Haushalt keine Kosten.

3.2.2 Monitoringkonzept

Die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft bildet einen wichtigen Kernbestandteil des Monitoring. Durch den Fachbereich Umwelt, Untere Naturschutzbehörde, welcher ein Kataster der Kompensationsmaßnahmen führt, sind dabei gezielte Kontrollen vorzunehmen. Hierbei kann bei Verstößen gegen die Festsetzungen die Maßnahmedurchsetzung in Verbindung mit der Stabstelle für Erschließung und Baukoordination sowie dem Bauordnungsamt veranlasst oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen eine Ersatzvornahme durchgeführt werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen, welche durch die Stadt Halle erfolgen, sind mittels abzuschließender Bürgschaften mit Erschließungsträgern vor Satzungsbeschluss und Planreife zu sichern. Kontrollen erfolgen dabei im Hinblick auf Fristeinhalten des Maßnahmevollzugs, der Vollständigkeit, der fachlichen Qualität der Umsetzung sowie im Hinblick auf deren ökologische Wirksamkeit. Weitere, umweltbezogene Maßnahmeauflagen werden durch dieselben Stellen sowie durch weitere, fachlich zuständige unterer Behörden im Fachbereich Umwelt auf ihre Einhaltung hin kontrolliert. Die Ergebnisse der Vollzugskontrolle werden regelmäßig an den Fachbereich 61 (Stadtentwicklung und –planung) weitergeleitet.

Die Auswirkungen des Eingriffs werden gemeinsam durch die städtischen Fachbereiche 61

(Stadtentwicklung und –planung), 63 (Bauordnung und Denkmalschutz) und 31 (Umwelt) überwacht. Teile dieser Erfassungen erfolgen durch ohnehin durchzuführende Messungen und Erhebungen, wie Verkehrszählungen, Luftgütemessungen, Biotopkartierungen, Luftbildflüge u.a., welche im Rahmen regelmäßig durchzuführender Umweltdatenermittlungen und –berichterstattungen vorgenommen werden. Zugleich wird damit auch eine Betrachtung des planerischen Umfeldes sichergestellt. Stünden starke Unsicherheiten bei den Prognosen zu erwarten oder war eine grenzwertnahe Betroffenheit zu erwarten, können nun gezielt Einzelüberprüfungen vorgenommen werden. Ebenso werden wichtige Hinweise auch durch Anregungen oder Beschwerden von Bürgern geliefert. Spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn soll die Kontrolle einsetzen, dagegen spätestens 5 Jahre nach Planreife bei nichtstädtischen Vorhaben.

Der Fachbereich Stadtentwicklung und –planung bleibt als planende Stelle (bzw. in der Funktion der Wahrnehmung seiner Planungshoheit) für das Monitoring verantwortlich. Der Fachbereich sammelt alle von anderen Behörden, Fachbereichen und Bürgern hierzu eingehenden oder vorliegenden Informationen und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen, welches auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Hiermit wird sichergestellt, dass möglicherweise auftretende Probleme erkannt werden können, dass aber auch sich daraus ergebende, notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden können, mit dem Ziel, erheblich nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Von der Festsetzung des Ersatzes wird der den zentralen, ehemaligen Turnierplatz fassende Lindenbestand dahingehend ausgeklammert, dass ein zeitnahe Ersatz nach Abgang eines Baumes hier nicht zu fordern, der prinzipielle Ersatz der 3 geschlossenen Baumreihen aber sicherzustellen ist. Dieser dreiseitige „Lindenrahmen“ ist wesentlicher Bestandteil des Gesamtensembles „Gestüt Kreuzvorwerk“, so dass ein punktueller Ersatz von abgängigen Einzelbäumen zu keiner gestalterisch befriedigenden Lösung führen würde (nachgepflanzte Jungbäume können sich nur schwer gegen die Konkurrenz des Altbaumbestandes durchsetzen, welcher hier zudem in einem vergleichsweise engen Abstand in der Reihe gepflanzt worden war). Vielmehr ist im Rahmen des Monitorings der Lindenbestand in 5 Jahren zu beurteilen und in Ergebnis davon sind weitere Entwicklungsziele bzw. erforderliche Ersatzmaßnahmen in Abhängigkeit von den unteren Denkmalschutz- und Naturschutzbehörden und dem FB Stadtentwicklung und –planung zu formulieren.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden B-Plan werden die am Standort bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigt. Gleichzeitig erfährt der Standort eine dem Umfeld angemessene landschaftliche Einbindung.

Der Umweltbericht als Teil des B-Planes sichert ab, dass die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen des Baugebietes geschützt, entwickelt und darüber hinaus die mit den Baumaßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wieder ausgeglichen werden.

Zudem wird sichergestellt, dass der an das Gebiet angrenzende, Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ und das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“, welche sich beide zudem auch noch auf Teile des B-Planes erstrecken, naturschutzseitig vorteilhafte Randmaßnahmen erfahren und für die im B-Plan gelegenen Teile den satzungsgemäßen Zielen des Gebietes entsprechen.

ANLAGEN

Pflanzenlisten

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen im B-Plan-Gebiet gelten die nachfolgend genannten Gehölzarten. Hierbei ist zu unterscheiden in eine ausschließliche Bindung an den genannten Artenkatalog (nachfolgende Ziffern 1-3) oder in eine Orientierung darauf (Ziffer 4).

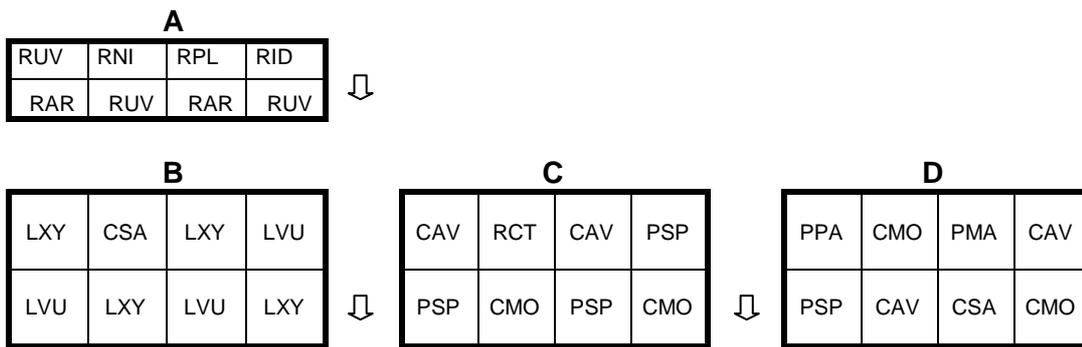
Die Ziffern 2 und 3 beinhalten bodenständige, heimische Gehölzarten des Hauptstandortes (potentielle natürliche Vegetation), die Ziffer 1 und 4 zusätzlich auch und punktuell weitere, für Mitteleuropa typische Gehölze.

Alle Pflanzungen in Grundstücksflächen, insbesondere die in den individuellen Gartenflächen, haben das Verhältnis von Wuchshöhe zu Grenzabstand des Nachbargrundstückes gemäß Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde erfolgt mit der Nennung des Pflanzennamens zur diesbezüglichen Orientierung auch eine Angabe der durchschnittlichen Regelwuchshöhe:

(1) Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmeart m1“ (Waldsaumentwicklung)

Der zwischen der Siedlungsfläche des Plangebietes Kreuzvorwerk an seinem Nordrand und dem vorhandenen Wald an den Kreuzer Teichen zu entwickelnde Waldsaum ist in der dargestellten Anordnung nachfolgend aufgeführter Pflanzbausteine (Außenmaß A: 5 x 1,25m, Außenmaße B bis D: 5x2,5m) herzustellen. Die Pfeilrichtung an den Pflanzbausteinen zeigt dabei jeweils zum Gehölzrand. Das Einzelpflanzraster beträgt bei B bis D = 1,25 x 1,25m und bei A nur die Hälfte davon, also 1,25 x 0,6m (bzw. rechnerisch 0,625m), wobei die Pflanzstandorte in den Doppelrastern von A jeweils diagonal zueinander auszurichten sind. Die verwendeten Kürzel in den Pflanzbausteinen bedeuten folgende Gehölze:

CSA	Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel/ 4m),
CAV	Corylus avellana (Haselnuss/ 5m),
CMO	Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m),
LVU	Ligustrum vulgare (Liguster/ 5m),
LXY	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche/ 3m),
PMA	Prunus mahaleb (Steinweichsel/ 6m),
PSP	Prunus spinosa (Schlehe/ 3m),
PPA	Prunus padus (Traubenkirsche/ 10m),
RAR	Rosa arvensis (Kriechende Rose/ 1,5m),
RCT	Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn, Purgier-Kreuzdorn/ 6m),
RNI	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere/ 2m),
RUV	Ribes uva-crispa (Stachelbeere/ 1,5m),
RID	Rubus idaeus (Himbeere/ 2m),
RPL	Rubus plicatus (Faltenblättrige Brombeere/ 1,5m).



(2) Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmeart m2“ (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum)

Die nachfolgend angegebenen Gehölzarten sind, soweit eine Provinienzangabe daran erfolgt (Prov.-Nr.), zwingend mit Pflanzstoff aus diesen autochthonen Herkünften zu pflanzen.

Der Waldteil dieser Pflanzmaßnahme wird gemäß RANA (1998), Pflege- und Entwicklungsplan für den Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, (S. 18) der o.g. Waldgesellschaft zugeordnet. In diesem Bereich sind in den Flächen, in denen Neophyten gerodet werden und dort, wo zur Zeit Offenflächen sind, die nachfolgend genannten Gehölze in einer gleichmäßigen Durchmischung (Bäume: 1 Stk./ 10m² Fläche, Sträucher: 1 Stk/ 5m²) zu pflanzen:

- Bäume:
Carpinus betulus (Hainbuche/ 20m), Quercus petraea (Traubeneiche/ 30m/ Prov.-Nr. 818 05), Tilia cordata (Winterlinde/ 25m, Prov.-Nr. 823 03);
- Sträucher:
Corylus avellana (Haselnuß/ 5m).

(3) Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmeart m3“ (Naturnahe Waldentwicklung Fraxino- Aceretum)

Die nachfolgend angegebenen Gehölzarten sind, soweit eine Provinienzangabe daran erfolgt (Prov.-Nr.), zwingend mit Pflanzstoff aus diesen autochthonen Herkünften zu pflanzen.

Die Schluchten dieses GLB, insbesondere ihre wenig besonnten nord- und nordostgerichteten Teilbereiche, zu denen auch der Bereich der Pflanzmaßnahme m3 zu rechnen ist, werden gemäß RANA (1998), Pflege- und Entwicklungsplan für den Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, (S. 19) der o.g. Waldgesellschaft zugeordnet. In diesem Bereich sind in den Flächen, in denen Neophyten gerodet werden, die nachfolgend genannten Gehölze in einer gleichmäßigen Durchmischung (Bäume: 1 Stk./ 10m² Fläche, Sträucher: 1 Stk/ 5m²) zu pflanzen:

- Bäume:
Acer pseudo-platanus (Bergahorn/ 30m, Prov.-Nr. 801 02), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche/ 40m, Prov.-Nr. 811 03), Tilia platyphyllos (Sommerlinde/ 35m), Ulmus glabra (Bergulme/ 35m);

- **Sträucher:**

Corylus avellana (Haselnuß/ 5m), *Ribes uva-crispa* (Stachelbeere/ 1,5m), *Sambucus racemosa* (Hirschholunder/ 4m).

(4) Für die sonstigen Flächen des Plangebietes zu bevorzugende Gehölzarten

Bäume und Großsträucher:

- **Einzelbäume:**

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

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

- **kleinkronige Bäume:**

vorwiegend trockener Standort: *Prunus mahaleb* (Steinweichsel/ 6m), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), *Crataegus laevigata* (Zweiggrifflicher Weißdorn/ 6m);
vorwiegend frischer bis feuchter Standort: *Malus sylvestris* (Holzapfel/ 5m);

- **baumartige Großsträucher:**

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

• Obstbäume:

- Apfelbäume (5m), z.B. die Sorten: Adersleber Calvill, Bisterfelder Goldrenette, Grahams Jubiläumsapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette von Blenheim, Grüner Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel, Harberts Renette, Herbststreifling, Kandarrenette, Kasseler Renette, Landsberger Renette, Natusius Taubenapfel, Peasgoods Goldrenette, Prinzenapfel, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Schöner von Nordhausen, Ontario, Brettacher, Goldparmäne, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht von Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Trierer, Schöner von Boskoop;
- Birnbäume (10 m), z.B. die Sorten: Gellerts Butterbirne, Josephine von Mecheln, Konferenzbirne, Liegels Winterbutterbirne, Madam Verté, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne, Birne von Tongern, Doppelte Phillippsbirne, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Prinzessin Marianne, William`s Christ;
- Süßkirschbäume (7 m), z.B. die Sorten: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche;
- Sauerkirschen: Köröser Weichselkirsche;
- Pflaumenbäume (5 m), z.B. die Sorten: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetsche
- Quittenbäume (4 m), z.B. Sorten von Birnquitten und Apfelquitten; sowie
- Speierling (10 m);

Verkehrsgrün - Unterpflanzung der Baumscheiben:

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

(5) Eingeschränkte Verwendung von Gehölzarten

Zahlreiche nichteinheimische Gehölze erreichen, trotz ähnlicher Standortverträglichkeit, nicht die oben beschriebene, ökologische Qualität des Standortes und zählen aus diesem Grunde auch nicht zum empfohlenen Leitartenspektrum. Viele von ihnen weisen jedoch einen wesentlich höheren Zierwert, als heimische Gehölze, auf, z.B. durch besonders attraktive Blüte, Fruchtschmuck oder Herbstfärbung. Zu diesen Gehölzen gehören z.B. die nachfolgend genannten, kleinkronigen Bäume

(jeweils mit Angabe des besonderen Zierwertes):

Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum/ 8-10m/ Herbstfärbung, Laubduft), Cercis siliquastrum (Judasbaum, purpurrosablühend/ 3,5-6m/ frühe attraktive Blüte), Cornus florida (Blumenhartriegel, weißblühend/ 4-6m/ frühe überreiche Blüte, Herbstfärbung), Crataegus "Carrierei" (Apfeldorn/ 7m/ Fruchtschmuck), Magnolia x loebneri "Merill" (Magnolie, weißblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Malus- Hybr. (Zierapfel), z.B. Malus- Hybr. "Evereste" (rosaweißblühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), Malus-Hybr. "Liset" (blaurotblühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus-Hybr. (Zierkirsche), z.B. Prunus „Accolade" (rosablühend/ 5-7m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus subhirtella "Fukubana" (hellrosablühend/ 4-6m/ frühe, überreiche Blüte), Prunus yedoensis (Tokyo-Kirsche, weißblühend/ 5-10m/ frühe, überreiche Blüte).

(6) 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), Rubus caesius (Kratzbeere).

Aus ökologischen Gründen wird ferner empfohlen, auf eine Verwendung von Koniferen zu verzichten.

