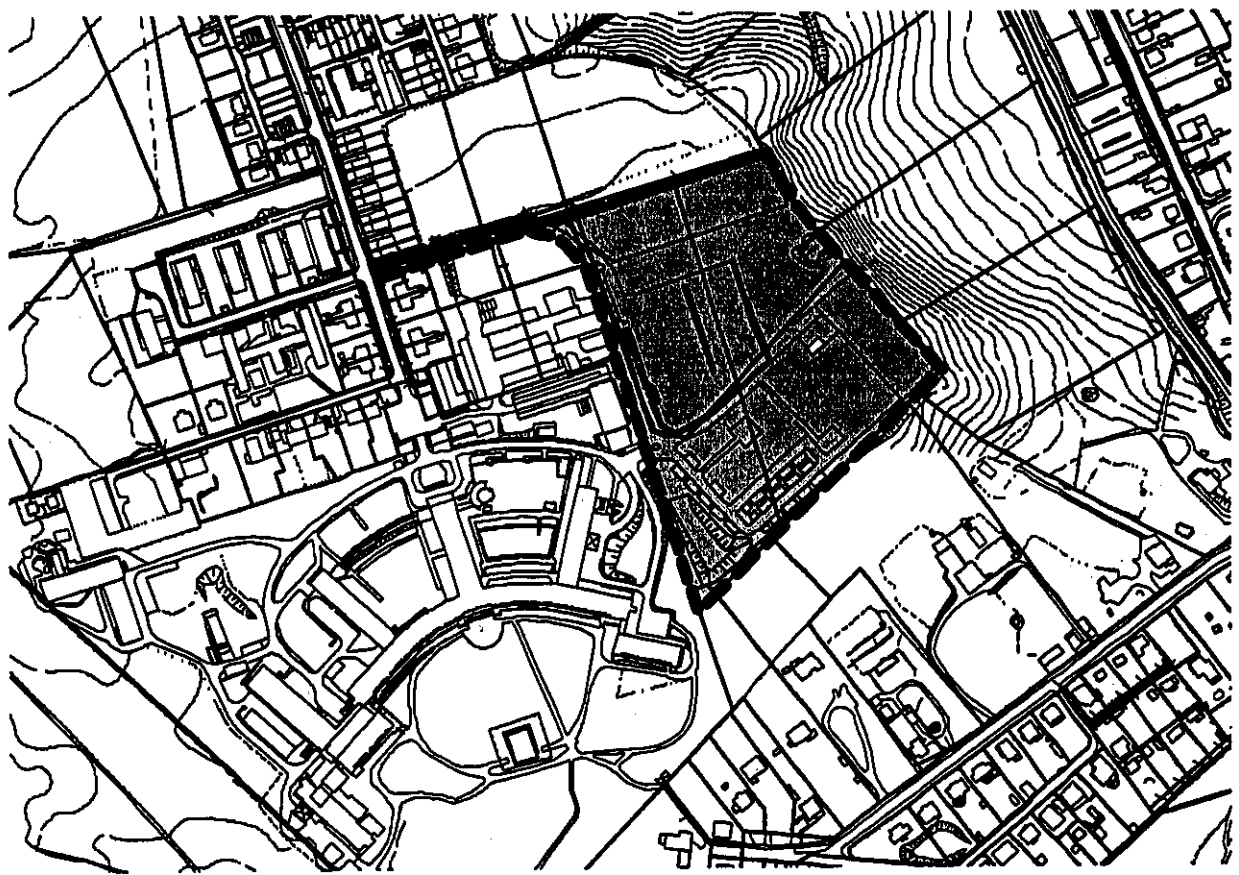


Stadt Halle (Saale)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 134 Parkplatz Krankenhaus Dölau

Begründung



Halle (Saale), 27.02.2004



Inhaltsverzeichnis

Seite

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG	4
1 Erfordernis der Planaufstellung	4
2 Räumlicher Geltungsbereich	4
3 Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation	5
3.1 Regionalplanung, Flächennutzungsplan	5
3.2 Landschaftsplan.....	6
3.3 Planungsrechtliche Situation.....	6
3.4 Planverfahren	7
4 Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
4.1 Eigentumsverhältnisse	7
4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen).....	7
4.3 Verkehrliche Erschließung	8
4.4 Stadttechnische Erschließung.....	8
5 Planungskonzept	9
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	9
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	9
5.3 Verkehrskonzept.....	9
6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	11
6.2 Verkehrsflächen.....	11
6.3 Immissionsschutz.....	12
6.4 Örtliche Bauvorschriften.....	13
6.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	13
7 Umweltbericht	13
7.1 Vorhabenbeschreibung.....	13
7.2 Bestandsaufnahme der Umwelt	14
7.2.1 Schutzgüter von Natur und Landschaft	14
7.2.1.1 Naturraum	14
7.2.1.2 Schutzgut Boden.....	14
7.2.1.3 Schutzgut Wasser	15
7.2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft.....	16
7.2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope	17
7.2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung.....	21
7.2.1.7 Schutzgebiete/ -objekte.....	22
7.2.2 Schutzgut Mensch	22
7.2.3 Schutzgut Sach- und Kulturgüter.....	23
7.2.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	23
7.2.5 Zusammenfassende Beurteilung	23



7.3	Maßnahmekonzept zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich/ Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger, schädlicher Auswirkungen.....	24
7.3.1	Maßnahmen zu Boden, Natur und Landschaft.....	24
7.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	32
7.3.3	Sonstige Maßnahmen.....	33
7.4	Konfliktanalyse.....	33
7.5	Alternativprüfungen.....	34
7.5.1	Übersicht der wichtigsten geprüften, anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	34
7.5.2	Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	36
7.6	Umweltprüfung.....	37
7.6.1	Prüfung der UVP-Pflicht	37
7.6.2	Hinweis zum Verfahren	37
7.6.3	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	37
7.7	Zusammenfassung	37
8	Stadttechnische Erschließung.....	38
8.1	Entwässerung.....	38
8.2	Energieversorgung.....	38
8.3	Abfallentsorgung.....	38
9	Flächenbilanz	38
10	Planverwirklichung.....	39
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	39
10.2	Kostenschätzung/ Kostentragung	39
10.3	Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag.....	40
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	40



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Krankenhaus Martha-Maria Halle-Dörlau besteht das Erfordernis, für Besucher, Begleitpersonen, ambulante Patienten und Beschäftigte eine ausreichende Stellplatzanzahl für Pkw nachzuweisen.

Die derzeitige Standortsituation zeigt eine Gemengelage aus z.T. fertiggestellten Bauvorhaben, aus Provisorien und aus Brachflächen. Der überwiegende Anteil des Parkens erfolgt gegenwärtig auf einer provisorischen Aufschotterung, nur ein kleinerer Teil der Parkflächen ist ein bereits im Endausbau fertiggestellter und genutzter Parkplatz.

Neben der funktionell-gestalterischen Neuordnung wird es erforderlich, das mit der Benachbarung von Parken, Wohnbebauung und sensiblem Naturraum (Dörlauer Heide) zwangsläufig verbundene Konfliktpotential städtebaulich zu regeln. Bezüglich der Wohnbebauung gilt es insbesondere, die Interessen der Anlieger, unter Beachtung der Einhaltung erforderlicher Grenzwerte des Schallschutzes, mit den Interessen des Krankenhauses, hinsichtlich des Parkens von Mitarbeitern und Besuchern, miteinander zu vereinbaren. Hinsichtlich des sensiblen Naturraumes ist es erforderlich, die Maßnahmedurchführung mit einem Höchstmaß an Naturraumqualität zu sichern.

Einige Bauvorhaben im Bereich des provisorischen Parkplatzes sind auf der Basis einer gültigen Baugenehmigung bereits realisiert worden. Hierzu gehören neben dem o.g. Parkplatzteilbereich, incl. Verkehrsgrün, auch ein Hubschrauberlandeplatz, sowie Ausgleichspflanzungen als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für Eingriffe im Krankenhausbereich.

Vor diesem Hintergrund erfolgte die Festlegung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Parkplatz unter Einbeziehung der oben genannten, Endausbauten. Deren wesentliche Planungsinhalte für den technischen Ausbau und Begrünung werden dabei Bestandteil des Planverfahrens.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 "Parkplatz Krankenhaus Dörlau" der Stadt Halle (Saale) befindet sich im Nordwesten der Stadt Halle (Saale) zwischen dem Krankenhaus und der Ortslage Dörlau. Der Standort liegt in unmittelbarer Randlage zum Dörlauer Holz, einem Ausläufer des Stadtwaldes Dörlauer Heide, welcher in diesem Bereich zugleich „Landschaftsschutzgebiet“ ist.

Das Gebiet des B-Planes befindet sich in der Gemarkung Dörlau, Flur 3 und umfasst die Flurstücke

7/30, 7/31, 9/16, 9/20 teilweise, 9/21 teilweise, 9/22, 9/23, 9/26 teilweise, 9/28 teilweise, 9/29 teilweise, 9/30, 9/91 und 9/92 teilweise.

Nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches, aber im Plan mit dargestellt, wird ferner der südlich der Pforte in Richtung Hubschrauberlandeplatz verlaufende Erschließungsweg im Flurstück 9/37 und zwar ab Schranke an der Pforte bis zum Beginn des räumlichen Gel-



tungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dieses erfolgte zur besseren Darstellung der Trennung in Mitarbeiter und Besucherparkplatz.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes umfasst eine Fläche von 39.896m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Verlauf des Südrandes des Wohngrundstückes Röntgenstraße 10 (Flurstück 9/90), weiter in östliche Richtung durch die örtliche Ackergrenze bis zur Dörlauer Heide (die Nordränder der Flurstücke 9/30, 9/28, etwa seine westliche Hälfte, der Südrand des Flurstückes 9/26, etwa seine östliche Hälfte, die Nordränder der Flurstücke 9/23 und 7/31);
- im Osten durch die Waldkante der Dörlauer Heide (die Nordostränder der Flurstücke 7/31 und 7/30);
- im Süden durch die Waldkante der Dörlauer Heide (die Südostränder der Flurstücke 7/30 und 9/22);
- im Westen durch den bestehenden Zaun östlich der Zufahrt Liegende des Krankenhauses, in seiner nördlichen Verlängerung entlang der Westkante der bestehenden Zufahrt mit Verschwenk bis zur Röntgenstraße (der Westrand des Flurstückes 9/22 bis zum Beginn des Flurstückes 9/18), die in freier Führung erfolgende Verbindung der Südost- und Nordwestecke des Flurstückes 9/18, die Nordränder der Flurstücke 9/19, 9/17 und 9/59 (Wohngrundstück Röntgenstraße 8), sowie die Westränder der Flurstücke 9/16 und 9/30.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schließt danach den eigentlichen Parkplatz, seine Zufahrt als Abzweig von der Röntgenstraße, den Hubschrauberlandeplatz und die verbleibenden Vegetationsflächen des Krankenhauses bis zur Dörlauer Heide mit ein.

3 Übergeordnete Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 2 ff BauGB aufgestellt.

- Regionaler Entwicklungsplan:

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen nicht im Widerspruch zu den Aussagen des Regionalen Entwicklungsplanes, Regierungsbezirk Halle, 1996, ergänzt um Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie 14.03.2000.

Aus raumordnerischer Sicht grenzt die Sonderbaufläche des B-Planes unmittelbar an das Vorsorgegebiet für Erholung „Dörlauer Heide“.

- Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wurde mit Verfügung vom 16.07.03, AZ 25-21101-10.Ä/02 am 16.07.03 u.a. um Belange der Flächennutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134 geändert. Die Ausweisung „Sonderbaufläche“ und „Fläche für Wald“ im Flächennutzungsplan der Stadt Halle entspricht der beabsichtigten Nutzung.

Vor der Änderung des FNP waren die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im südlichen Drittel von einer Fläche für Versorgungsanlagen (ehem. Heizhaus) und auf den verbleibenden Flächen von landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichnet.

Weitergehende übergeordnete Planungen, die das Gebiet betreffen, sind nicht bekannt.



3.2 Landschaftsplan

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans im zu beplanenden Bereich erfolgte eine Abstimmung mit den aktuellen, inhaltliche Zielstellungen der Landschaftsplanung. Die Planfassung des Landschaftsplanes der Stadt Halle deckt sich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes gegenwärtig nicht vollständig mit den Aussagen des geänderten FNP. Der Landschaftsplan beinhaltet noch Sonderbaufläche, Waldfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche. Die fehlende Übereinstimmung hinsichtlich der Planfassungen FNP und Landschaftsplan ist jedoch nicht genehmigungsrelevant.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Deshalb ist für den Standort ein Bebauungsplan aufzustellen. Auf Grund der Tatsache, dass im Geltungsbereich des B-Planes vorwiegend Grundstücke des Krankenhaus überplant werden und dass für die Einzelvorhaben im Gebiet bereits ein hohe Planungsschärfe vorliegt, erfolgte die Festlegung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Vorhabenpläne bestehend aus Technischer Plan und Bepflanzungsplan sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und unterliegen gemeinsam mit dem Rechtsplan der Beschlussfassung durch den Stadtrat.

Aufgrund der Außenbereichssituation und der Art der geplanten Nutzung als Parkplatz gehört das Bauvorhaben gemäß Anlage 1 UVPG, Nr. 18.4 zu den prüfpflichtigen Anlagen. Aus der Dimensionierung des Vorhabens (> 1ha) resultiert gem. Anlage 1 UVPG Nr. 18.4.1 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, ist gem. §2a (1) BauGB ein Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplanes beizufügen.

In der Ämterkonferenz beim FB Stadtentwicklung und Planung am 09.12.2003 zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 134, zugleich Scoping-Termin für das UVP-Verfahren, wurde festgelegt, dass bei Erstellung des Umweltberichtes die gesonderte Erstellung eines Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan entbehrlich ist. In diesem Falle erfüllen der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit in die Begründung integriertem Umweltbericht die Kriterien eines GOP.



3.4 Planverfahren

Beabsichtigtes Planverfahren

	VERFAHRENSSCHRITT	DATUM
1.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit UVP	von Mitte Februar 2004 bis Mitte März 2004
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung mit UVP gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Anfang März 2004
3.	Beschluss über die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vorauss. am 26.05.2004
4.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	Anfang Juni 2004
5.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	Anfang Juni 2004
6.	Öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Umweltbericht	von Mitte Juni 2004 bis Mitte Juli 2004
7.	Prüfung der Anregungen und Bedenken zum Entwurf, UVP – Abwägungs- und Satzungsbeschluss	Ende Dezember 2004
8.	Mitteilung an die TÖB, Nachbargemeinden und Bürger bzgl. der Anregungen und Bedenken	Januar 2005

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Die Flurstücke 7/30, 7/31 und 9/23 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Städtischen Krankenhauses Martha-Maria Halle-Dörlau gGmbH;
 die Flurstücke 9/20, 9/21 und 9/22 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale), jedoch mit der Beschränkung, dass darauf, zusammen mit den damit verbundenen, weiteren Nebenbestimmungen ein Erbbaurecht für das Städtische Krankenhaus Marha-Maria Halle-Dörlau gGmbH besteht;
 die Flurstücke 9/16, 9/26, 9/28 und 9/30 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale);
 die Flurstücke 9/29 und 9/92 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum.

Der außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindliche, jedoch im B-Plan mit dargestellte, ausgebaute Weg zwischen Haupteingang und Hubschrauberlandeplatz im Flurstück 9/37 befindet sich ebenfalls im Eigentum des Städtischen Krankenhauses Martha-Maria Halle-Dörlau gGmbH.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzungen)

Hochbaubestand ist außer dem auf dem derzeitigen Lagerplatz befindlichen und genutzten Gebäude nicht vorhanden.



Tiefbaubestand bilden zum einen der realisierte Hubschrauberlandeplatz, der realisierte Teilabschnitt des Parkplatzes sowie die Provisorien von Parkplatz und Zufahrt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrszuführung zum Krankenhaus erfolgt von Norden kommend über die Röntgenstraße.

Das Krankenhaus wird durch die Buslinie 21 direkt bedient. Indirekte Busverbindungen bestehen durch die Buslinie 41 mit Haltestellen in der Lieskauer Str. in Höhe Röntgenstraße sowie in der Salzmünder Straße in Höhe Semmelweiss-Straße (früherer Heide-Bahnhof).

Es existiert eine fußläufige Durchwegungsmöglichkeit des Krankenhausesgeländes zwischen der Dörlauer Heide im Bereich früherer Heide-Bahnhof über die Semmelweissstraße zum Südeingang des Krankenhauses und der nördlich des Krankenhauses befindlichen Röntgenstraße.

Die Erschließung des Krankenhausparkplatzes für Pkw wird derzeit sowohl über den vorhandenen, östlichen Abzweig von der Röntgenstraße als auch über die Schrankenzufahrt an der Pforte Ende der Röntgenstraße durchgeführt.

Teile des Parkplatzes, die als Mitarbeiterparkplätze genutzt werden, sind bereits ausgebaut, andere Flächen existieren nur als Provisorium (Aufschotterung). Eine geordnete Trennung in Besucher- und Mitarbeiterparkplätze besteht derzeit nicht. Es existiert lediglich eine provisorische Abpollerung zwischen Mitarbeiter- und Besucherparkplätzen.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Krankenhauses Dörlau. Das Krankenhausgrundstück ist erschlossen.

Es besteht folgende Erschließungssituation:

- Abwasser

Schmutzwasser fällt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes nicht an.

Die Niederschlagswässer der bereits vorhandenen Parkstellflächen werden im Bereich „Zufahrt Liegende“ in das dort eingerichtete Netz zur Oberflächenentwässerung eingespeist.

- Gas

Eine Gasreglerstation befindet sich östlich des Heizhauses, auf der Ostseite der westlichen Erschließungsgasse des Parkplatzes. Im Bereich dieser Fahrgasse verlaufen ferner Gasleitungen zwischen dem Reglerschrank und dem Technikgebäude außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



- Elektroenergie

Das Gebiet des vorhabenbezogenen B-Planes wird an seinem Westrand von einem Erdkabel der EVH durchquert. Ein weiteres quert den Nordwestrand an der Besucherzufahrt Röntgenstraße.

Elektroleitungen des Krankenhauses dienen der Befeuerung des Hubschrauberlandeplatzes, der Parkplatzbeleuchtung und der Betätigung der Schranken bzw. versenkbaren Poller.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Städtebauliches Ziel ist es, die am Standort bestehenden städtebaulichen Missstände zu beseitigen und dabei konkurrierende Nutzungsinteressen zu regeln. Ferner sollen die für diesen Bereich des Krankenhauses erforderlichen Funktionen wie Parkplatz, Hubschrauberlandeplatz und Zufahrt baurechtlich und gestalterisch geordnet werden. Der Standort soll eine dem Umfeld angemessene landschaftliche Einbindung erfahren.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ziel der Landschaftsplanung ist, 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, dass es sich an einer der wenigen, noch unverbauten Waldrandsituationen (Kontaktzone Wald und Acker) der Dölauer Heide befindet und dadurch eine hervorgehobene Bedeutung für den Biotopverbund von und zum Stadtwald Dölauer Heide hat.

Schwerpunktbedeutung am Standort erlangt deshalb im Rahmen der Maßnahmen zur Kompensation die Sicherung und weitgehende Qualitätsverbesserung dieses Biotopverbundes. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen aus anderen Bauvorhaben realisiert werden, bündelt der vorhabenbezogene B-Plan neben der Kompensation seiner eigenen Eingriffe weitere ökologischen Maßnahmen in seinem Geltungsbereich

5.3 Verkehrskonzept

Die Ermittlung des Bedarfes an Flächen für den ruhenden Verkehr insgesamt wurde im Rahmen des Bauantragverfahrens zum Besucherparkplatz im Mai 2000 durchgeführt. Vorangegangen war eine 3-tägige Verkehrszählung.

Für „Krankenhäuser mit überörtlicher Bedeutung“ ergibt sich nach § 49 BauO LSA, Punkt 7 – Krankenanstalten, bei zu Grunde gelegter Bettenkapazität von 610 Betten eine Anzahl von 203 Stellplätzen mit anteilig 122 Stellplätzen für Besucher und 81 Stellplätzen für Personal. Dies hätte zur Folge, dass nur ca. 12 % der 682 Mitarbeiter, die sich gleichzeitig in der Hauptschichtzeit im Krankenhaus befinden, mit dem Auto ihren Arbeitsplatz anfahren könnten.



Da das Krankenhaus Martha-Maria, wie die Universitätsklinik, zu den großen Krankenhäusern der Stadt gehört, einen vergleichbaren Fachgebiets- und Ambulanzbereich aufweist und einen großen Umlandseinzugsbereich hat, ist es naheliegend, den Ansatz für Universitätskliniken zu wählen, d. h. 1 Stellplatz je 2 Betten. Das würde 305 Stellplätze auf 610 Betten bedeuten, wobei von einem Anteil für Besucher von 153 Stellplätzen und für die Mitarbeiter von 152 Stellplätzen auszugehen ist. Aber auch in diesem Ansatz dürften nur 22 % der gleichzeitig im Haus befindlichen Mitarbeiter mit dem Auto anreisen.

Das Krankenhaus verfügt außerdem über ambulante Einrichtungen, deren Stellplatzbedarf unabhängig von der Bettenzahl ermittelt werden muss. Dazu gehört eine ganztägig geöffnete Notfallambulanz mit einem Patientendurchlauf von ca. 30.000 Patienten/ Jahr, die Ermächtigungsambulanzen der Chefarzte für 12 Fachbereiche und die ambulante Betreuung von vorrangig behinderten Patienten durch die Physiotherapie. Da diese Einrichtungen einerseits den Charakter von Praxen haben, aber aus Sicht ihrer Frequentierung nicht unbedingt mit diesen verglichen werden können, wurde die Annahme getroffen, dass für die Notfallambulanz 5 Stellplätze, für die Ermächtigungsambulanzen der Chefarzte 10 Stellplätze und für die Physiotherapie 2 weitere Plätze vorgehalten werden müssen.

Nicht zu unterschätzen sind in ihrem Stellplatzbedarf die ständig anwesenden Fremdfirmen und Einrichtungen, die einerseits Dienstleistungen für das Krankenhaus übernehmen, wie Reinigungsfirma, Frisör, Wachschatz, Wartungs- und Reparaturfirmen, andererseits 2 wie selbständige Praxen zu behandelnde Einrichtungen sowie Firmen, die in den nächsten 10 Jahren im Krankenhaus Bauleisten erbringen werden.

Der hohe Stellplatzbedarf begründet sich des weiteren dadurch, dass sich das Krankenhaus in einer Stadtendlage befindet. Dieses hat zur Folge, dass im Gegensatz zu den übrigen Krankenhäusern der Stadt keine Anliegerstraßen zur Kfz-Abstellung alternativ genutzt werden können.

Zwar kam es im August 2002 zu einer Einstellung der S-Bahn-Betriebes zwischen Nietleben und Dörlau, wodurch seit dem die ÖPNV-Versorgung des Krankenhauses nur noch über eine Busverbindung gewährleistet ist. Jedoch spielt diese ÖPNV-Veränderung in der Summe eine untergeordnete Rolle in Hinblick auf den gestiegenen Pkw-Stellplatzbedarf am Krankenhaus, da eher wenige Krankenhausbesucher den abgelegenen S-Bahn-Haltepunkt „Heidebahnhof“ nutzten. Zur Kompensation des Wegfalls der S-Bahn-Erschließung wurde im Zuge der Fahrplanumstellung ab August 2003 die Bedienungshäufigkeit der Buslinie 21, welche bis zum Haupteingang des Krankenhauses fährt, durch Verkürzung der Taktzeit von 30 auf 20 Minuten im Tagesverkehr sowohl an Wochentagen als auch an Wochenenden und Feiertagen erhöht.

Die Bauordnung spricht von durchschnittlichem Bedarf, der lediglich als Anhalt dient. Da das städtische Krankenhaus Martha-Maria Halle-Dörlau zudem regionale wie auch überregionale Bedeutung sowohl für Beschäftigte als auch Patienten und Begleitpersonen besitzt, wird aufgrund der dezentralen Lage des Krankenhauses im Stadtgebiet und dessen großes Umland-einzugsgebietes eine erhöhte Stellplatzanzahl für PKW erforderlich.

In Ergebnis der o.g. Bedarfsermittlungen und der sich abzeichnenden Entwicklungen wird auf dem Parkplatz des vorhabenbezogenen B-Planes eine Gesamtkapazität von 537 Parkplätzen bei 152 Besucherparkplätzen und 385 Mitarbeiterparkplätzen realisiert.

Auf dem Hintergrund des zu erwartenden, weiter steigenden Stellplatzbedarfes besteht durch den Krankenhausbetreiber die Option, auf der Fläche des derzeitigen Lagerplatzes (seine Verlagerungsmöglichkeit vorausgesetzt) eine Parkplatzerweiterung um bis zu 40 Stellplätze (bei einer Fahrgasse) vorzunehmen. Damit erhöht sich die Gesamtstellplatzzahl auf 577 Stellplätze bei 425 Mitarbeiterstellplätzen, welche mit den 152 Besucherparkplätzen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegen.

Durch den Vorhabenträger wird eingeschätzt, dass Fahrradstellplätze für das Krankenhaus in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Sie befinden sich allesamt dezentral in Gebäudenähe des Krankenhauskomplexes (außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes).



6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Die Flächenanteile des Flächennutzungsplanes, die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Sonderbauflächen dargestellt sind, werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als „Sonstiges Sondergebiet“, Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt. Die Grundflächenzahl des ausgewiesenen Sondergebietes beträgt als maximale Obergrenze 0,65. Eine Überschreitung der GRZ-Zahl ist damit unzulässig. Die mit dem Vorhabenplan vollzogene reale Überbauung beträgt 0,63. Im Geltungsbereich sind bauliche Nutzungen nicht zulässig.

Innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes werden 577 Parkstellplätze errichtet, aufgliedert in 425 Mitarbeiterparkplätze und 152 Besucherparkplätze. Die Verkehrserschließung wird im Pkt. 6.2 ausführlich dargelegt.

Garagen werden nicht ausgewiesen.

Ferner erfolgt eine Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Gas“ (für die Gasstation im Parkplatzbereich) und für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Zweckbestimmung „Wasser“, Ergänzungskennzeichnung für „Versickerungsrigole“ (Bereich zwischen Parkplatz und geplante Wald) mit ökologischer Rahmenfestlegung nach § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

6.2 Verkehrsflächen

Die Besucherparkplätze des Plangebietes werden über die östliche Verlängerung der G.-E.-Stahl-Straße, d.h. über den östlichen Abzweig von der Röntgenstraße zwischen den Wohngrundstücken Röntgenstraße 8 und 10 erschlossen.

Diese Zu- und Abfahrtrasse wird auf eine Breite von durchgängig 6,5m ausgebaut. Für den der Einfahrt folgenden Kurvenbereich in Richtung Parkplatz ist auf Grund des großen Radius eine Schleppkurve entbehrlich. Wo diese o.g. Zufahrt örtlich breiter als 6,5m vorhanden ist, wird ein Rückbau vorgenommen. Im Einfahrtsbereich erhält diese Zufahrt eine Einengung auf eine Breite von 4,5m. Dieses Abstandsmaß ist in Abstimmung mit dem FB Verkehr als maximale Untergrenze festgelegt worden. In dem Einengungsabschnitt regeln versenkbare Poller die Ein- und Ausfahrt in einem zeitlich befristeten Zeitraum. Ein kleinerer Kreis Berechtigter, wie Anlieger (Landwirt und Bewohner Röntgenstr. 8), Müll- und Rettungsfahrzeuge und einzelne Berechtigte Mitarbeiter des Krankenhauses (z.B. technische Leitung) können auch in den Schließzeiten die Pollerabspernung in beiden Richtungen über einen Funksender öffnen. Die Ein- und Ausfahrt zu und von den Besucherparkplätzen ist jedoch nur innerhalb der zeitlichen Befristung möglich. Mit Schließung der Poller (bzw. kurz zuvor) schließt sich eine Schranke, welche sich am Eingang zum Besucherparkplatz befindet. Diese soll unnötige Störungen der Anwohner durch Fahrten zum Poller mit dort erfolgendem Wendevorgang vermeiden, welche entstehen würden, wenn eine Beschilderung über die Pollerabspernung übersehen wird.

Gleichzeitig wird die Induktionsschleife einer weiteren Schranke aktiviert, welche sich zwischen Mitarbeiterparkplatz und Besucherzufahrt befindet, um Nachzüglern des Besucherparkplatz die Ausfahrt über den Mitarbeiterparkplatz möglich zu machen. Diese Schranke lässt sich darüber hinaus nur durch Müll- und Rettungsfahrzeuge und einzelne berechtigte Mitarbeiter des Krankenhauses durch einen Funksender in beiden Richtungen öffnen. An dieser Schranke befindet sich südseitig keine Induktionsschleife, d.h. Mitarbeiter können diese Schranke nicht öffnen, um etwa über die Besucherausfahrt in den Zeiten ihrer regulären Öffnung ausfahren zu können.



Darüber hinaus sind Besucherparkplatz und Mitarbeiterparkplatz baulich durch Verkehrsgrün sowie im Bereich der Fahrgassen durch massive Poller voneinander getrennt.

Die Zufahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen erfolgt in Verlängerung der Röntgenstraße durch die Hauptzufahrt des Krankenhauses über eine durch Wachpersonal betätigte Schranke an der Pforte. Der Zufahrtbereich zu den Mitarbeiterparkplätzen befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wird aber mit der Flächenkennzeichnung „Sonstiges Sondergebiet“ und dem Textschrieb „Zufahrt für Mitarbeiter“ jeweils in der Planfassung dargestellt. Die Ausfahrt erfolgt über die gleiche Strecke.

Um sicherzustellen, dass ein unkontrolliertes Parken in der 6,5m breiten Zufahrt zum Parkplatz ausgeschlossen wird, wird ein in beide Richtungen geltendes Parkverbot zwischen Poller an der Röntgenstraße und dem Beginn des Parkplatzes über ein noch aufzustellendes Parkverbotsschild ausgesprochen. Die kostenpflichtige Abschleppung zu Lasten des Fahrzeughalters ist bei Zuwiderhandlung durchzusetzen. Ggf. ist das Parkverbotsschild noch durch den Hinweis auf die kostenpflichtige Abschleppung zu ergänzen.

Im Zuge des Rückbaus der bestehenden Zufahrt zum Parkplatz auf die Maximalbreite von 6,5m ist ferner sicherzustellen, dass für den Landwirt der nördlich angrenzenden Ackerfläche eine mindestens 4m breite Überfahrt zum Acker, bezugnehmend auf empfohlene Breiten bei landwirtschaftlichem Verkehr (Richtlinien für den ländlichen Wegebau 1999) sichergestellt bleibt bzw. hergestellt wird.

6.3 Immissionsschutz

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

- Grundlage zur Betrachtung der Schallimmission des B-Planes bildet die mit Datum v. 03.01.2003 verfasste „Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung vom 24.09.2002“ vom Büro für Bauphysik Weiße.

Die vorgelegten Berechnungen zum Schallschutz weisen hiernach aus, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche bei Ausführung der gewählten Planungsvariante unter folgenden Bedingungen auftreten:

- 1.) Bauliche Trennung Besucher-/ Mitarbeiterparkplatz
- 2.) Bauliche Sperrung der Zufahrt zum Besucherparkplatz in unmittelbarer Nähe der Röntgenstraße für die Zeiten: werktags 20-7 Uhr und sonn- und feiertags 20-9 Uhr
- 3.) Geschwindigkeitsreduzierung auf max. 30 km/h;
- 4.) Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (Einengung);
- 5.) Reduzierung der Stellplatzzahl des Gästeparkplatzes auf 152 Stellplätze;
- 6.) Verkehrslenkung durch technische Vorkehrungen.

Bei diesen Regelungen kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Wohngebäuden.

Der bereits errichtete, sich ausschließlich auf Rettungsflüge beschränkende Hubschrauberlandeplatz wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen. In der hierzu erteilten Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 26.07.1999 wurden alle erforderlichen Umweltbelange umfassend abgehandelt. Diese werden an dieser Stelle nicht weiter erörtert.



6.4 Örtliche Bauvorschriften

Für diesen Bebauungsplan ist die Festlegung örtlicher Bauvorschriften entbehrlich.

6.5 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Das durch Satzung bestehende Landschaftsschutzgebiet „Dörlauer Heide“ tangiert Teile des Ost- und Südrandes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 134. Der Grenzverlauf dieses rechtsverbindlichen Schutzgebietes im Sinne des Naturschutzrechts wird nachrichtlich in die Planung übernommen.

Ferner wird das mit Schreiben des Regierungspräsidiums Magdeburg v. 26.07.1999 genehmigte und bereits errichtete Bauvorhaben „Hubschrauberlandeplatz“ als Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr, Zweckbestimmung Hubschrauberlandeplatz“ nachrichtlich in die Planung übernommen. Die in diesem Genehmigungsverfahren geforderte Hindernisfreiheit wird ebenfalls mit in den Planeintrag des B-Planes aufgenommen. Abgeleitet von dieser Forderung wurde im Bereich der Parkplatzbepflanzung bereits eine höhenkonkrete Gehölzartenauswahl festgelegt (siehe ergänzender Bepflanzungsplan zum Bebauungsplan sowie „Bindungen für Bepflanzungen...“ in den textlichen Festsetzungen mit Regelung eines sortengleichen Ersatzes im Falle der Abgängigkeit). Die Berücksichtigung einer entsprechenden Höhenstaffelung im Bereich der Waldflächen ist somit dem B-Planeintrag zu entnehmen.

7 Umweltbericht

7.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel des Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Neuordnung des aus Provisorien und Endausbauten bestehenden Bereiches und eine Interessensvermittlung der sich aus der Benachbarung von konzentriertem Parken und Wohnen zum einen und von konzentriertem Parken und Naturschutzinteressen zum anderen zwangsläufig ergebenden Konflikte.

Anlass der Planerstellung und Planungsziele sind insbesondere in den Punkten Nr. 1 und 5.1 bis 5.3 der Begründung näher dargelegt. Im B-Plan enthalten sind ein Hubschrauberlandeplatz, Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher, Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Kompensation.

Die exakte Umschreibung des Geltungsbereiches ist unter Pkt. 2 der Begründung enthalten. Der Geltungsbereich umfasst fast 4 ha Fläche.



7.2 Bestandsaufnahme der Umwelt
7.2.1 Schutzgüter von Natur und Landschaft
7.2.1.1 Naturraum

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am unmittelbaren Ostrand des „Östlichen Harzvorlandes“, einer regionalen Landschaftseinheit innerhalb der Landschaftseinheit „Hügelländer, Schichtstufenländer und Mittelgebirgsvorländer“.
(Karte der PNV/ 2000).

Lokal befindet sich der Standort im Bereich der „Dörlauer Platte“, einer Naturraumeinheit am Rand der sich östlich und südlich unmittelbar daran anschließenden Bennstedt-Dörlauer Niederung.
(Naturräumliche Gliederung Landschaftsplan Halle/ 1994)

Das Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes steigt von Nord nach Süd von ca. 121m ü. NN auf ca. 124m ü. NN leicht an. Hochpunkte sind dabei ältere bewachsene Bodenanhäufungen und temporäre Erdstofflager.
Während der Geltungsbereich des B-Planes, von den lokalen Bodenanhäufungen abgesehen, eine in sich schwach geneigte Ebene darstellt, fällt es unmittelbar östlich angrenzend bis zu 45° Neigung (Böschungsverhältnis von 1:1 !) stark ab.

7.2.1.2 Schutzgut Boden

- Geologie:

Der Standort ist von Geschiebemergel (als Bildung älterer Eiszeiten, hauptsächlich der Saale-Eiszeit innerhalb der diluvialen Bildungen des Quartär) gekennzeichnet.
(Geologische Übersichtskarte von Deutschland, Abt. Preußen und Nachbarländer/ 1936)

Die pleistozänen Böden des Standortes sind noch insofern zu differenzieren, dass der unmittelbare Standort dem Geschiebemergel der Saalekaltzeit und der unmittelbar östlich daran angrenzende Bereich dem Löß der Weichselkaltzeit zugeordnet werden.
(Geolog. Karte Landschaftsplan Halle/ 1994)

- Boden:

Die landwirtschaftlich genutzten Böden des Geltungsbereiches umfassen knapp die nördliche Hälfte des B-Plan-Flächenanteiles. Hierbei wird zugrunde gelegt, dass der Bezugszeitpunkt der Schutzgutbetrachtung eine landwirtschaftliche Nutzung vorsah. Im südlichen Bereich kommen anthropogen gestörte Böden vor.

Die landwirtschaftlichen Bodenanteile des Standortes sind innerhalb der „tschernosembetonen Lössböden“ den „Wettin-Brachwitzer Löss-Hügelländern mit Bennstedt-Nietlebener Plateau“ zuzuordnen.
(Karte der PNV/ 2000)

Den landwirtschaftlich genutzten Anteil des Plangebietes bilden „Tschernoसेme“ (Schwarz-erden) in der Ausbildung „Tschernoसेm bis Braunerde-Tschernoसेm aus Salm bis Lösssand über Geschiebemergel“. Alle Böden rechnen zur Gruppe der grundwasserfernen Bodengesellschaften der Hochflächen.
(Bodenkarte Halle und Umgebung/ 1996)



Sie sind den „Sandlöss-Tieflehm – und oder Sandlöss –Schwarzstaugley mit Schwarzerdeböden“ zuzuordnen. Für diese Böden ist eine bis zu 40%ige Staunässewahrscheinlichkeit gegeben, jedoch sind vernässungsfreie Flächenanteile möglich.

(Mittelmaßstäbige landw. Standortkartierung/ 1978)

Die Bodenbonität der Ackeranteile des B-Planes beträgt >75 (auf der Skala bis 100 Punkte gem. Reichsbodenschätzung).

Bodenatlas Sachsen-Anhalt des geologischen Landesamtes Sa.-Anh. (1999)

Die verbleibenden Böden des B-Plan-Gebietes sind infolge Überbauung (Heizhausbereich) anthropogen verändert und daher im Sinne der Einordnung in die gewachsene Bodenstruktur als gestört zu bezeichnen (Siedlungsböden).

Ein 7m tief niedergebachtetes Bodenprofil im Geltungsbereich des B-Planes (eines von 4 Profilen im Rahmen der „Baugrunduntersuchung für Versickerungsanlagen“/ Nov. 2000) ergibt folgende lokale Schichtung (von oben nach unten): 0,1m Grasnarbe, 1,1m Schluff, 0,9m Feinsand/ Mittelsand, 0,5m Schluff, 3,5m Ton, 0,9m Mittelsand. Bis zur gegrabenen Unterkante erfolgt kein Nachweis von Wasser.

Fazit:

In der Gesamtheit der Eigenschaften des Schutzgutes „Boden“ für das Plangebiet ist innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ dem Teilbereich „landwirtschaftlich genutzte Flächen (LN)“ des Plangebietes eine hohe Wertigkeit und dem Teilbereich „anthropogene Böden“ des Plangebietes eine geringe Wertigkeit zu bescheinigen.

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Natürlichkeitsgrad (LN hoch, Restfl. gering), natürliche Ertragsfunktion/ Bodenbonität (LN hoch, Restfl. gering), Filter- und Pufferungsvermögen, Speicher- und Reglerfunktion (LN hoch, Restfl. mittel), Erosionswiderstandsfunktion (LN und Restfläche hoch), Biotisches Ertragspotential (LN hoch, Restfl. gering) und Wert für die Grundwasserneubildung (LN mittel, Restfl. gering).

7.2.1.3 Schutzgut Wasser

- Grundwasser:

Die Hydro-Isohypse des Plangebietes reicht von ca. 96m (Westrand) bis ca. 95m (Ostrand).

(Geolog. Karte Landschaftsplan Halle/ 1994)
Der GW-Flurabstand befindet sich insofern 25m unter Gelände, außerhalb des Plangebietes in östliche Richtung reduziert sich dieser jedoch stark.
(>20m nach Karte der GW-gefährdung/ 1984)

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Es befindet sich in „Gebieten mit wechselhaftem Aufbau der Versickerungszone“ bei einem Anteil an der Versickerungszone von >80%.
(Karte der GW-Gefährdung/ 1984)

Die Fließrichtung des Grundwasserleiters ist von West nach Ost gerichtet, wobei eine Grundwasserscheide 2. Ordnung sich unweit westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung erstreckt, hinter welcher die GW-Fließrichtung westlich gerichtet ist.
(Karte Wasserhaushalt Landschaftsplan Halle/ 1994)



Hinsichtlich der Hydroisohypsen ist ein annähernd gleichbleibender GW-Stand um 95 m ü. NN festzustellen. Mindestens bis 1978 verlief die GW-Scheide südwestlich des Plangebietes zum Gebiet nordöstlich des Plangebietes, wodurch die GW-Fließrichtung von SSW nach NNO verlief (auch aus Messzyklen der 60er und 50er Jahre so belegt). Die GW-Scheide verlagerte sich jedoch bis 1992 zum Bereich nordöstlich des Plangebietes, wodurch die GW-Fließrichtung nunmehr von NNO nach SSW verläuft.

Ökologische Zustandsanalyse Dölauer Heide Oeko Kart (1995)

- Oberflächenwasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fazit:

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

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

7.2.1.4 Schutzgut Klima/ Luft

- 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.

Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Jahr 9,4 °C (anhand der Messreihe von 1901-1950), die mittlere Niederschlagsmenge 508 mm.

Die häufigsten Windrichtungen sind SW bis NW.

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)

Lokal besteht im Bereich der unbebauten Flächen eine hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.

(Bewertungskarte Klima/ Luft v. Nov. 1998)

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



- Luft:

Der Luftbelastungsindex Langzeitbelastung (Jahresmittelwerte) für die Schadstoffkomponenten Schwefeldioxid, Benzol und Staubbiederschlag beträgt nach Messungen 1994/95 für das 1x1km-Rasterfeld, zu dem das Plangebiet die größte Nähe aufweist, den Wert 0,53 und befindet sich danach im drittbesten Feld einer 9-stufigen Skala (Kategorie „mittlere Luftverunreinigung“).

Beitrag zur Landschaftsplanung der Stadt Halle/ Saale, Schutzgut Klima/ Luft, Steinicke & Streifeneder (1998) nach MRLU 1994/95

Schadstoffkonkrete Messungen des Jahres 1993 zeigen in dem 1x1km-Rasterfeld, in dem sich das Plangebiet befindet, bei den Emissionen nicht genehmigungsbedürftiger Feuerungsanlagen jeweils folgende Belastungen: CO: 8,4 t/a km²; CO₂: 0,26 t/a km²; Staub: 0,24 t/a km²; Benzol: 6,0 kg/a km²; NO₂: 0,2 t/a km²; SO₂: 2,3 t/a km², Organische Gase und Dämpfe: 0,52 t/a km².

Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt (1993)

- 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 „Klima/ Luft“ 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 (mittel), die regional-klimatische Bedeutung des Standortes (mittel) und die bestehenden Vorbelastungen an Immissionen (mittel).

7.2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

- Arten der Pflanzenwelt

Die heutige potentielle natürliche Vegetation des bebauungsfreien Bereiches (bis zur Bebauung auch diese Flächenanteile des B-Plan-Gebietes umfassend) ist dem „Eichen-Hainbuchenwald“ (Mesophiler Eichenmischwald), die östliche und südliche Hangkante (= östlicher und südlicher Plangebietsrand) dem „Eichen-Hainbuchenwald thermophiler Ausbildung“ zuzuordnen.

(PNV Landschaftsplan/ 1991):

(Karte selekt. Biot.-sch.kart. Arten- und Biotopschutzprogramm Halle 1998)

Auf Grund des zu Grunde zu legenden Zeitrahmens für das Plangebiet ist bis auf die Waldkante, die Spontanvegetation am Rande des Heizhauses, der Aufwuchs am Südwestrand des Plangebietes und die Ackersaumkante eines knapp die Hälfte des Plangebietes umfassenden, intensiv genutzten Ackers keine Vegetation im Planungsraum vorhanden (die temporäre Vegetation des intensiv genutzten Ackers wird hier nicht gewertet).

Der zum Zeitpunkt der Erstellung der zu Grunde gelegten Bestandskarte auf der Ackerfläche am Waldrand vermerkte Erdhaufen war unbewachsen und wird daher ebenfalls als Ackerfläche gewertet.



Der nicht mehr existente, aber für die Kompensationsbetrachtung heranzuziehende Heizhausbereich war überwiegend von Versiegelungen gekennzeichnet, bedingt durch zahlreiche Baukörper, Kohlelagerplatz (Braunkohle) und sonstige Lagerflächen (Asche, technisches Gerät u.a.). In großem Umfang waren ferner Rasenflächen vorhanden. Lediglich am Ostrand des Heizhauses, zwischen Heizhausumzäunung und Dölauer Heide, hatte sich die oben bereits erwähnte Spontanvegetation herausgebildet, die überwiegend gehölzgeprägt war. Auf Grund ihrer Beräumung bei der Erstaufforstung in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass der Bestand dabei einen für einen naturnahen Wald nicht integrationswürdigen Bewuchs umfasste.

Von diesen Beständen sind auch nach den zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im Plangebiet weiterhin vorhanden:

- der Altbaumanteil der Dölauer Heide, welcher sich flurstücksbedingt mit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet (mesophiler Eichenmischwald nahe des Klimaxstadiums) und
- der Vegetationsaltbestand zwischen Hubschrauberlandeplatz und Zufahrt „Liegende“.

Auf Grund des zu betrachtenden Zeitpunktes für die Eingriffsbewertung sollen jedoch die wesentlichen Veränderungen, die zwischenzeitlich erfolgten, hier nur der Vollständigkeit halber mitbetrachtet werden:

Von diesen Beständen sind nicht mehr vorhanden:

- die Spontanvegetation am Rande des Heizhauses;

Neu hinzugekommene Vegetation im Plangebiet sind:

- die Verkehrsgrünfläche des 1. Bauabschnittes des Parkplatzes (Einzelbäume, Baumscheibenbepflanzung und Rasenfläche) als Teil von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, welche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes erfolgten;
- die Verkehrsgrünfläche des Hubschrauberlandeplatzes (Rasenfläche) als Teil von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, welche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes erfolgten;
- zwei Erstaufforstungsareale (Teile von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, welche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes erfolgten);
- die Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Erstaufforstung;
- ein kleiner Anteil vorwiegend standortgerechter und junger Spontanaufwüchse nahe des Waldrandes, bestehend aus Schneebeere, Brombeere, Traubeneiche, Vogelkirsche, Schwarzer Holunder, Liguster, Feldahorn, Robinie, Weichselkirsche, Feuerdorn und Salweide;
- junge Robinien-, Birken- und Weidenspontanansaat zwischen den derzeitigen provisorischen Einstellflächen

sowie

- jüngere Bestände der „Eurosibirischen, ruderalen Beifuß- und Distelgesellschaften“ (lokal mit starker Ausprägung von Goldrute) auf den o.g. vegetationsgeprägten Flächen.

Die sonstigen unversiegelten Flächen des B-Planes setzen sich heute zusammen aus Schotterflächen, sie sind infolge der starken Befahrung weitestgehend vegetationsfrei oder sie sind versiegelte Flächen. Gegenwärtig befinden sich im Geltungsbereich des B-Planes, bis auf einen geringen Flächenanteil, keine Ackeranteile mehr.

Ortsbesichtigung 01.12.03



Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Teilbereich „Arten der Pflanzenwelt“ des Schutzgutes „Arten und Biotope“ 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 (mittel), sein Zustand (hoch) sowie sein Natürlichkeitsgrad (mittel).

- Arten der Tierwelt

Zu Faunavorkommen im Plangebiet liegen folgende Nachweise vor:

- Fledermäuse:

Der Planungsraum gehört zu den Fluggebieten von Fledermäusen.

Insbesondere das südöstlich unmittelbar angrenzende, waldgeprägte Siedlungsgebiet rechnet hierzu.

(Karte der Fledermausgebiete Landschaftsplan/ 1993)

Dabei gelangen zuletzt 1987 Nachweise der Mopsfledermaus (Fensterläden Villenviertel), 1 Totfund des Mausohr im Keller des Krankenhauses (undatiert), Wochenstuben oder Sommerquartiere der Breitflügel-Fledermaus (Ärztewohnhäuser Krankenhaus).

(Arten- und Biotopschutzprogramm Halle 1998 S. 300, Tab. 72)

Flächen nördlich des B-Planes bis zur Lieskauer Straße sind ferner Jagdgebiet des Braunen und Grauen Langohrs, sowie der Großen und Kleinen Bartfledermaus.

Ökologische Zustandsanalyse Dörlauer Heide Oeko Kart (1995)

- Vögel:

Die Artensumme im Kartieraster 1x1km, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist mit der Kategorie 51-60 Arten das drittgrößte von 8 Klassifizierungen und damit überdurchschnittlich. Diese Bilanz ist angesichts der am Standort vielgestaltigen Waldsaumausbildung der Dörlauer Heide als erwartungsgemäß zu bezeichnen.

Die Kennwertsumme der Rote-Liste (RL) -Arten hat eine mittlere Ausprägung (drittes von 5 Kategorien).

Innerhalb der Artennachweise wurden als RL-Arten LSA im Kartieraster u.a. nachgewiesen: Rotmilan RL3 (1 BP), Mittelspecht RL3, DV (1 Brutverdacht), Gartenrotschwanz DV (1-3 BP).
(Brutvogelatlas Halle-Saalkreis/ 1989)

Lokal zuweisbare Brutvogelnachweise im Planungsbereich gelangen ferner in den nachfolgenden Bereichen für folgende Vogelarten:

- Pirol (im nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Waldgebiet),
- Nachtigall (im südwestlichen Plangebiet/ Feststellung 1994),
- Baumpieper (im östlich an das Plangebiet angrenzende Waldgebiet),
- Greifvogelhorst des Mäusebussard (im östlich an das Plangebiet angrenzende Waldgebiet/ Feststellung 1988).

Ökologische Zustandsanalyse Dörlauer Heide Oeko Kart (1995)

Weitergehende Tierartenuntersuchungen, die für die Dörlauer Heide durchgeführt worden sind, weisen das Plangebiet und sein näheres Umfeld nicht als Schwerpunktlebensraum aus oder belegen das Nichtvorkommen der untersuchten Tierartengruppen in diesem Bereich.



Die Tierarten jedoch, welche schwerpunktmäßig im Untersuchungsraum nachgewiesen werden konnten, werden im Rahmen dieser Planung als Bioindikatoren herangezogen und dienen mit ihren Lebensraumsansprüchen 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 „Arten und Biotop“ 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 Bedeutung des Standortes für die Tierwelt (mittel) und Häufigkeit des Vorkommens gefährdeter Tierarten (mittel).

- Biotop/ Biotopvernetzung

Der südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Wald ist Teil der „überregional bedeutsamen Biotopverbundeinheit Dölauer Heide“. Insofern gehört der Bereich zu den Schwerpunktbereichen und Hauptverbundachsen von europäischer oder landesweiter Bedeutung. Der vorliegende Bereich zählt in dieser Bedeutung nicht zu einer der Europäischen Schutzgebiete des kohärenten Netzes NATURA 2000, bildet jedoch einen wichtigen Verbindungskorridor innerhalb der Dölauer Heide zum Umland. Allerdings ist der Biotopverbund des östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldgebietes in seiner südlichen Verlängerung infolge Siedlungseinschnürung stark beeinträchtigt. Er existiert hier nur über zwei sehr schmale Trassen, die z.T. zusätzlich noch durch mehrere Grundstückszäune in ihrer Durchgängigkeit gestört sind (Südwesttrasse: Verlauf zwischen Krankenhauskomplex und Villenbebauung Semmelweisstraße; Südosttrasse: Verlauf zwischen Villenbebauung Semmelweisstraße und Ortslage Dölau). 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, Durchgängigkeitshindernisse, soweit sie sich im B-Plan-Gebiet befinden, zu beseitigen und die Biotopverbundqualität durch weitergehende Maßnahmen noch zu verbessern.

Obwohl sich der B-Plan nur an den Biotopverbundkorridor der Dölauer Heide „anlehnt“, betrifft diese tangierende Einbeziehung dennoch den ökologisch sensiblen Saumbereich des Waldbiotopes. 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 außerdem dadurch, dass sich am Standort eine der wenigen unverbaut vorhandenen Kontaktzonen Acker-Wald des LSG Dölauer Heide befindet, des weiteren eine besonnte Südwestlage aufweist und der Wald im Bereich des Plangebietes durch einen hohen Altbaumanteil der heimischen Vegetation gekennzeichnet ist. Allerdings ist der Waldrand am Standort gegenwärtig fast saumlos, d.h. er zeigt die typische Übergangssituation von intensivem Nutzwald zu intensiver, landwirtschaftlicher Nutzfläche mit äußerst schmalen Krautsaum. 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 überregionalen Biotopverbundes im Standortbereich.

Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle/ Saale (2000) sowie ökologische Zustandsanalyse Dölauer Heide (1995).

Fazit:

Auf dem vorgenannten Hintergrund ist dem Teilbereich „Biotopqualität/ Biotopvernetzung“ des Schutzgutes „Arten und Biotop“ in der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plan-



gebiet 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 Bedeutung des Standortes für den örtlichen Biotopverbund (hoch) und Bedeutung des Standortes für den überörtlichen Biotopverbund (hoch).

7.2.1.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

- Landschafts- und Ortsbild:

Der Nordhälfte des Plangebietes ist eine „mittlere Vielfalt landschaftsgeprägter Freiräume“ zu bescheinigen, der Südhälfte des Plangebietes eine „mittlere Vielfalt siedlungsgeprägter Freiräume“.

(Karte LS-bild Landschaftsplan/ 1993)

Der Wald, welcher an das Plangebiet grenzt, ist am Standort durch eine hohe Naturnähe und durch einen hohen Altbaumanteil gekennzeichnet. Diese Waldkulisse und das Angrenzen einer kleinteiligen Ackerfläche (nördlich des B-Planes) prägen das Plangebiet sehr wesentlich. Nach 1990 kam es zu einer umfangreichen Bautätigkeit zwischen Röntgenstraße und Wald. Das führte zu einer Isolierung der Ackerfläche, dem damit verbundenen Verlust der Umlandsichtbeziehung und somit zu einer starken Beeinträchtigung des bis dahin bestehenden Landschaftsbildes. Trotz der für die Standortbetrachtung mit zu berücksichtigenden Vorbelastungen und der o.g. Beeinträchtigung des Umfeldes durch intensive Bautätigkeit ist das Landschaftsbild des Standortes infolge seiner bestehenden Potentiale nach wie vor als hoch zu bezeichnen.

- Erholungseignung:

Die Erholungseignung des Standortes ist in der Gesamtheit (Waldrandlage/ angrenzende Ackerfläche) als hoch zu bezeichnen, wenngleich sie durch das zum Betrachtungszeitraum bestehende Heizhaus mit Sockelleitung und schlechte Wegeführung beeinträchtigt ist.

Die Potentiale des Standortes liegen insbesondere in der bestehenden Waldrandlage und in der Tangierungsmöglichkeit durch Besucher und Spaziergänger. Das bestehende Wegenetz quert zwar das Krankenhausgelände, allerdings in einer nur sehr indirekten Wegeführung. Das Plangebiet wird dabei östlich der Zufahrt Liegende in Richtung Röntgenstraße tangiert. Insofern ist in jedem Falle von einer Spaziergängerfrequentierung des Standortes auszugehen. Dieses umso mehr, als eine Durchwegung des östlich angrenzenden Waldgebietes derzeit nicht existiert.

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, trotz der zu Grunde zu legenden Vorbelastungen am Standort und der zwischenzeitlich erfolgten Beeinträchtigungen durch intensive Wohnbebauung im Sichtbereich zum Plangebiet.

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Wert des Standortes am sensiblen Rand der Waldkulisse des Stadtwaldes und des Landschaftsschutzgebietes Dölauer Heide (hoch) und der Wert des Standortes für Besucher (Krankenhaus und Heidespaziergänger) (hoch).



7.2.1.7 Schutzgebiete/ -objekte

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Dörlauer Heide“, mit Reg.-Nr. LSG0037HAL, im Kataster des Umweltamtes der Stadt Halle (Saale) registriert, tangiert infolge der flurstücksbedingten Einbeziehung von Anteilen der Dörlauer Heide Randbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Dieser Teil des LSG, aber auch andere Flächen des Plangebietes, gelten nicht als NATURA 2000 - Schutzgebiete im Sinne des Europarechts (weder FFH, noch Vogelschutzgebiet).

Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Naturschutzrechts gem. §§ 17-23 NatSchG LSA sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ferner befinden sich im Plangebiet keine Besonders geschützten Biotope gem. § 30 NatSchG LSA.

7.2.2 Schutzgut Mensch

Umwelteinflüsse auf die Bewohner am unmittelbaren Rand des Plangebietes sind durch Lärm aus der Verkehrsbelastung gegeben. Diese Einflüsse wurden durch Schallgutachten untersucht. Deshalb wurde eine Planungsvariante gewählt, bei der schädliche Umwelteinwirkungen aus Verkehrsräuschen von Parkplatz und Parkplatzanbindung nicht zu erwarten sind.

Der bereits erichtete, sich ausschließlich auf Rettungsflüge beschränkende Hubschrauberlandeplatz wurde nachrichtlich in den B-Plan übernommen. In der hierzu erteilten Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 26.07.1999 wurden alle erforderlichen Umweltbelange umfassend abgehandelt. Diese werden an dieser Stelle nicht weiter erörtert.

Weitergehende Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Mensch“ 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 des Kriteriums Nähe des Standortes zu dauerhaften Aufenthaltsbereichen von Menschen (hoch).



7.2.3 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kultur- und Sachgüter mit einem Schutzstatus sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Krankenhaus als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für das Plangebiet ist dem Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“ 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 archäologische Bedeutung des Standortes (gering) und Beeinträchtigung von Baudenkmalen (gering).

7.2.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden, Klima und Wasser stehen in enger Wechselwirkung, da das bestehende Maß an Bodenleben, Kaltluftentstehung und Grundwasserneubildung mit der Zunahme der vorgenommenen Versiegelung abnimmt.

Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern Luft und Mensch hinsichtlich der Lärmemission im Zuge der Parkplatzbefahrung zu erwarten.

Wechselwirkungen bestehen ferner innerhalb der Schutzgüter Mensch sowie Arten und Biotope, da die Parkplatzerrichtung Störeinflüsse näher an die gewachsene Wald- und Biotopstruktur heranträgt und die Lebensräume vieler Tierarten mit großen Fluchtdistanzen damit beeinträchtigt.

7.2.5 Zusammenfassende Beurteilung

In der Gesamtbetrachtung ist die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter Boden, der Biotopverbund innerhalb des Schutzgutes Arten- und Biotope sowie das Schutzgut Mensch als „hoch“,

die der Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft, die Tiere und Pflanzen innerhalb des Schutzgutes Arten- und Biotope, das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung sowie das Schutzgut Sach- und Kulturgüter als „mittel“ einzustufen.

Eine anteilige Vorbelastungen der Schutzgüter Boden sowie Ortsbild/ Erholungseignung sind zu berücksichtigen.



- 7.3 Maßnahmekonzept zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich/ Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung oder zum Ausgleich nachteiliger, schädlicher Auswirkungen
- 7.3.1 Maßnahmen zu Boden, Natur und Landschaft

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

Eine wasserdurchlässige Bauweise der Pkw-Einstellplätze hält die Niederschläge weitestgehend am Ort des Niederschlages zurück. Dieses führt über die Kapillarwirkung und Verdunstung zu einer anteiligen Verbesserung des Mikroklimas am Standort. Die abfließenden Niederschlagsanteile der Einstellflächen, aber auch die der versiegelten Fahrgassen werden darüber hinaus über ein Versickerungsrohr zu einer im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Sickerrigole geleitet, wo sie dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden und somit dem Naturraum erhalten bleiben. Unterhalb der wasserdurchlässigen Beläge bleibt ferner Bodenleben erhalten.

Regelungen zur einfriedungsfreien Gestaltung des Waldrandes haben zum Ziel, die Qualität der angrenzenden Waldstruktur, welche einen bedeutenden Biotopverbund darstellt, hinsichtlich des Wechsels von Wild und Kleintieren aus und in den Wald zu erhalten und noch weiter zu verbessern.

Ein zwischen den Aufforstungsflächen verbleibender Flächenanteil ist als extrem breiter Naturwaldsaum der bestehenden Waldflächen der Dölauer Heide durch eine ausschließliche Verwendung von Sträuchern mit hohem Krautanteil zu entwickeln. Diese Maßnahme soll die ungenügende Saumausbildung der Dölauer Heide am Standort wesentlich verbessern. Damit wird dem Anliegen des Biotop- und Artenschutzes durch differenzierte Lebensräume Rechnung getragen. Insbesondere deshalb, weil die Dölauer Heide am Standort eine besondere Biotopverbundfunktion innehat. Die funktionellen Erfordernisse der Parkplatzgestaltung werden dabei berücksichtigt. Ein anderer dort vorhandener Flächenanteil soll als Ergänzungspflanzung hergestellt werden, welcher zum Zeitpunkt der Durchführung der bereits realisierten Aufforstung technisch bedingt nicht ausgeführt werden konnte. Für diese Pflanzung sind im Rahmen der Erstaufforstungsgenehmigung bestimmte Kriterien einzuhalten. Diese werden unter Berücksichtigung der funktionell-gestalterischen Erfordernisse der Parkplatzentwicklung so angewendet, dass die für Waldsäume verwendbaren Forststraucharten hier fast vollflächig einzusetzen sind und die Pflanzung nur punktuell mit Forstbäumen 2. Ordnung durchmischt wird.

Alle Waldflächen des B-Planes werden aus den nachfolgenden, unterschiedlichen Gründen mit dem Grenzeintrag „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zusammengefasst:

- Erhalt der im B-Plan befindlichen Randanteile der wertvollen Altbestände der Dölauer Heide vor dem Hintergrund ihrer besonderen ökologischen Bedeutung des Waldrandes;
- Kennzeichnung bereits realisierter Erstaufforstungsanteile als Teil von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, welche außerhalb des B-Plan-Gebietes erfolgten;
- Kennzeichnung noch zu realisierender Erstaufforstungsanteile als Teil von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe, welche außerhalb des B-Plan-Gebietes erfolgten, jedoch mit der Modifizierung einer saumreichen Ausbildung;
- Kennzeichnung einer auszuweisenden, saumgeprägten Naturwaldparzelle als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe, welche im Bebauungsplan erfolgen.

Ursprünglich war die Fläche des B-Planes im FNP überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Nur annähernd die südliche Hälfte des heutigen B-Plan-Gebietes war im



FNP als Versorgungsanlage (Heizhaus) gekennzeichnet. Mit dieser Ackersicherung sollte insbesondere erreicht werden, den hier vorhandenen, besonders wertvollen Übergangsraum Wald-Offenland in seiner besonderen Qualität zu erhalten. Mit dem Ackeranteil war ein um 100m längerer, weitestgehend störungsarmer Kontaktbereich zur Dörlauer Heide vorhanden. Die Genehmigung zur Ausweisung des Sondergebietes, Zweckbestimmung „Klinik“, erfolgte im Flächennutzungsplan deshalb auch nur mit der Maßgabe, dass für die damit verbundene Beeinträchtigung der bestehenden Wald-Umlang-Beziehung Flächen aufgeforstet werden und der Übergangsbereich zum Offenland verbessert wird.

Hieraus ergibt sich ein stärkerer Kompensationsbedarf für das Schutzgut „Arten und Biotope“, als durch die im Geltungsbereich des B-Planes bisher realisierten oder genehmigten Kompensationsmaßnahmen abgedeckt werden konnten. Dieser ergänzende Kompensationsanteil wird mit allen beiden Teilflächen Flächen der Maßnahmengattung m1 (Waldsaum) abgedeckt.

Geringe Anteile der derzeitigen Ackerfläche nördlich des B-Planes ragen in den Geltungsbereich hinein. Um den vorgenannten Gründen des besonderen Wertes einer ungestörten Kontaktzone Acker-Wald besser Rechnung zu tragen, wird dieser Anteil daher in seiner derzeitigen Funktion als Acker dargestellt und nicht, der F-Plan-Änderung entsprechend, mit seinem Zieleintrag „Wald“.

Hauptmaßnahmen für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ bilden die insgesamt erzielte Zunahme der entsiegelten Flächen und eine geringflächige Ackerwiederherstellung.

Mit den Maßnahmen sollen orts- und landschaftsgestalterische sowie ökologische Zielstellungen (Klima/Luft, Flora/Fauna/Biotopverbund) erreicht werden.

Die vorgenommene Beschränkung der Gehölzarten auf das natürliche Artenspektrum Mitteldeutschlands und der Saatgutmischungen auf das natürliche Artenspektrum des jeweiligen Standortes begründet sich aus ihrer hohen ökologischen 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 im Parkplatzbereich standortbedingt Zierarten der Vorzug gegeben werden muß, insbesondere aus Gründen ihrer höheren Resistenz gegenüber Auftausalzen und Trockenheit sowie auf Grund ihres intensiveren Zierwertes.

Eine Zuordnungsfestsetzung regelt die Durchführung von außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Die dabei festgelegte Maßnahme „Obstbaumreihe mit darunter befindlichem, extensiven Wiesenbankett“ verbindet seine ökologische Bedeutung (Genbank durch Verwendung alter, lokal ehemals verbreiteter Obstsorten, Kleintierlebensraum in der Kombination Baum und extensive Wiese, damit auch Korridor zur Kleintierwanderung u.a.) mit einer Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholungsqualität des bislang ungegliederten Raumes am Standort (Kammerung der Landschaft, Qualitätsverbesserung der Fußwegebeziehung zwischen Lieskau und Dörlau). Der Verbindungsweg Imkerweg zwischen Lieskau und Dörlau wird dabei auf seiner Südseite in den Abmessungen des ehemaligen Flurstückes wiederhergestellt. Um die Bodenanteile, die sich bis dahin noch in intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung befinden, verbessern sich auch die Bedingungen für das Schutzgut „Boden“ (Bodenerholung durch Entfall einer Düngung, Laubstreu und damit insgesamt vielfältigeres Bodenleben). Die Verfügbarkeit alter, lokaler Obstsorten ist i.d.R. nur in geringerer als sonst handelsüblicher Pflanzqualität gegeben. Daher ist die Baumpflanzung sowohl wild-, als auch vandalismussicher mittels 3-Bock mit zusätzlicher Maschendrahtumfriedung zu versehen. Als geeignete alte, d.h. lokal ehemals verbreitete Obstsorten gelten insbesondere:

- Apfelbäume: 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: 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: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche;
 - Pflaumenbäume: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetsche.

Zwischen der Stadt Halle sowie dem(n) Eigentümer(n), Pächter(n) und Landwirt(en) der angrenzenden Ackerfläche ist Einvernehmen hinsichtlich des Abstandes der Baumreihe zum Acker, hinsichtlich des Abstandes der Baumreihe zum Weg, hinsichtlich der Anzahl der notwendigen Ackerzufahrten vom Imkerweg aus, sowie hinsichtlich ihrer erforderlichen Breite so herzustellen, dass die Maßnahme gemäß Zuordnungsfestsetzung vollständig umgesetzt werden kann. Dieses schließt ein, dass je nach Anzahl der Ackerzufahrten der Abstand in der Baumreihe so zu verringern ist, dass die geforderte Gesamtzahl von 70 zu pflanzenden Bäumen beibehalten bleibt.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Um eine zweckentfremdete Nutzung der Sickerrigole auszuschließen, z. B. Ablagerungen, werden partiell Strauchpflanzungen vorgesehen. Darüber hinaus ist die Fläche krautgeprägt zu gestalten, um ihren technischen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Den Kriterien einer ökologischen Waldrandausbildung sind auch hier anzuwenden, da die Fläche Bestandteil des Waldsaumes wird.

Eine Baumreihe entlang der Zufahrtstraße zum Besucherparkplatz dient der optischen Führung und Ortsbildgestaltung. Zugleich dient die Maßnahme einer besseren Abschirmung der technischen Nebenanlagen gegenüber Zufahrt und Wohnbebauung.

Ein Pflanzschema zeigt das Regelmaß der Parkplatzbepflanzung. Die dabei geforderte hohe Baumdichte auf den Pkw- Stellplätzen sichert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen (Staubbelastung u.a.) in einem bedeutenden Maße. Die Wahl der Baumscheibengröße soll zudem eine optimale Entwicklung der Bäume sichern. Die gewählte Pflanzdichte im Bereich des Parkplatzes dient der landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlage. Daneben soll mit der hohen Baumdichte weitestgehend eine Milderung der mit der Parkplatzbefestigung verbundenen klimatischen Nachteile (Verlust kaltluftintensiver Flächen) geschaffen werden.

Die Bepflanzung der Sickerrigole, die Bepflanzung der Zufahrt zum Besucherparkplatz und die Sukzessionsentwicklung am Südwestrand des Plangebietes werden neben den Hauptmaßnahmen, einer insgesamt erzielten Zunahme der entsiegelten Flächen sowie einer geringflächigen Ackerwiederherstellung, als ergänzende Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ festgelegt.

Der Bebauungsplan regelt eine Zwischenbegrünung im Falle der Räumung des Lagerplatzes. Jedoch erfolgt die Berücksichtigung von Eingriff und Ausgleich im B-Plan unter Zugrundelegung der Option des Parkplatzausbaus incl. Verkehrsgrün (welches dann, landesplatzbedingt, nur mit einer Pflanzung kleinkroniger Bäume zwischen den Stellplätzen möglich sein würde). Durch den Endausbau befindet sich die Zwischenbegrünung außerhalb eines naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisses, d.h. seine Bäumung zur Herstellung



des Parkplatzes ist danach nicht als naturschutzrechtlicher Eingriff zu werten. Jedoch sind die Anteile der Zwischenbegrünung, die sich zwischen der Nordwestseite der optionalen Parkplatzerweiterung und der bereits realisierten Aufforstung befinden, abzüglich einer Arbeitsbreite bei der Errichtung des Parkplatzes so herzustellen, dass sie als krautgeprägter Waldsaum dauerhaft erhalten bleiben können und keiner Neuanlage mehr bedürfen.

- Bindungen für Bepflanzungen

Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

- schutzgutbezogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für das Planverfahren erfolgt eine verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Als Eingriffszeitpunkt wird der Zustand des Plangebietes vor der Übernutzung der Ackerfläche durch den provisorischen Parkplatz gewählt, wo die Ackerfläche noch an das bestehende Heizhaus heranreichte.

Nachfolgend Tabellen zeigt für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine flächenhafte und qualitative 5-Stufen-Gewichtung von Wertkomplexen innerhalb von Bestand und Planung:

BESTAND:

Dunkel hinterlegt: zutreffende Eintragungsfelder.	Fläche (m ²)	überplante Bestandsfläche mit sehr hoher ökolog. Bedeutung (m ²)	überplante Bestandsfläche mit hoher ökolog. Bedeutung (m ²)	überplante Bestandsfläche mit mittlerer ökolog. Bedeutung (m ²)	überplante Bestandsfläche mit geringer ökolog. Bedeutung (m ²)	überplante Bestandsfläche ohne ökolog. Bedeutung (m ²)	maßn.-lose Fläche (m ²)
Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Heizhaus	22.872,01						
davon:							
Gebäudeflächen	1.547,15					1.547,15	
vorwiegend vollversieg. Flächen	10.049,36					10.049,36	
vorw. intensive Wiesenflächen	7.422,11				7.422,11		
vorw. extensive Wiesenflächen	1.995,63		1.995,63				
Gehölzvegetation	1.857,76		1.857,76				
Ackerfläche	16.077,24			16.077,24			
Waldfläche	947,09						
davon:							
in das Plangebiet integrierte vorhandene Waldanteile der Dörlauer Heide	947,09						947,09
Gesamtfläche B-Plan (m²)	39.896,34						
Flächensumme gleicher Kompensationsgewichtungen (m ²):		0,00	3.853,39	16.077,24	7.422,11	11.596,51	947,09
entspricht zum Gesamtgebiet in %:		0,0	9,7	40,3	18,6	29,1	2,4



PLANUNG:

Dunkel hinterlegt: zutreffende Eintragungsfelder.	Fläche (m ²)	Maßnahmefläche mit sehr hoher Kompensat.-bedeutung (m ²)	Maßnahmefläche mit hoher Kompensat.-bedeutung (m ²)	Maßnahmefläche mit mittlerer Kompensat.-bedeutung (m ²)	Maßnahmefläche mit geringer Kompensat.-bedeutung (m ²)	Maßnahmefläche ohne Kompensat.-bedeutung (m ²)	maßnahme-lose Fläche (m ²)
SO-Fläche	27.946,10						Dieses wären
davon:							18.164,97 m ²
							bei max. GRZ 0,65
Fahrgassen (Asphalt) incl. optionale Flächen für ein Erweiterungsparken im Bereich bestehender Lagerplatz	10.343,90					10.343,90	
Parkplätze (Rasenpflaster) incl. optionale Flächen Erweiterungsparken im Bereich bestehender Lagerplatz	7.212,50					7.212,50	
integrierte Planungsvegetation (vorw. Verkehrsgrün) incl. optionale Flächen Erweiterungsparken im Bereich bestehender Lagerplatz	9.205,87			9.781,14	(restl. m ² -Anteil Planungsvegetation)	608,56	(restl. m ² -Anteil des o.g. GRZ-Anteiles)
zwischenzeitlich entwickelte, naturnahe Sukzessionsfläche (durch die Veränderung mit als Maßnahmefläche dargestellt)	1.183,83			1.183,83			
Versorgungsanlagen Sickerrigole (vollflächig waldsaumartig ausgeprägt/ Anpflanzungsart a1)	165,07		165,07				
Ackerfläche (Wiederherstellung)	105,73			105,73			
Waldfläche	11.679,44						
davon:							
Vollzog. Erstaufforstung als Teil der Kompens.-forderung Bettenmodul (Inzw. realisiert)	7.562,00					7.562,00	
Maßnahmeart m1 (geplanter Naturwalsaum Nordwestrand)	251,46		251,46				
Maßnahmeart m1 (geplanter Naturwalsaum Nordostrand)	2.511,81		2.511,81				
Maßnahmeart m2 (geplante Restaufforstung Kompensation Bettenmodul)	407,08					407,08	
in das Plangebiet integrierte vorhandene Waldanteile der Dörlauer Heide	947,09						947,09
Gesamtfläche B-Plan (m²)	39.896,34						
Flächensumme gleicher Kompensationsgewichtungen (m²):		0,00	2.928,34	11.070,70	0,00	26.134,05	947,09
entspricht zum Gesamtgebiet in %:		0,0	7,3	27,7	0,00	65,5	2,4

**BILANZ:**

	Fläche (m ²)	Zu- oder Ab- nahme von Maßnahmean- teilen überplan- ter Flächen mit sehr hoher ökolog. Bedeu- tung (m ²)	Zu- oder Ab- nahme von Maßnahmean- teilen überplan- ter Flächen mit hoher ökolog. Bedeutung (m ²)	Zu- oder Ab- nahme von Maßnahmean- teilen überplan- ter Flächen mit mittlerer ökolog. Bedeu- tung (m ²)	Zu- oder Ab- nahme von Maßnahmean- teilen überplan- ter Flächen mit geringer ökolog. Bedeu- tung (m ²)	Zu- oder Ab- nahme von Maßnahmean- teilen überplan- ter Flächen ohne ökolog. Bedeutung (m ²)	maßn.-lose Fläche (m ²)
Gesamtfläche B-Plan (m²)	39.896,34						
davon:		0,00	-925,05	-5.005,55	-7.422,11	14.537,54	0,00

Fazit:

- 1.) Sehr hochwertige Flächenanteile sind im Bestand nicht vorhanden. Sie werden mit der Planung auch nicht ausgewiesen, da aufgrund der dauerhaften Störfaktoren (Krankenhausbetrieb, Vorbelastung der Heizhausfläche) im Plangebiet sich vollständig natur entwickelnde Flächen nicht möglich sind.
- 2.) Die Anteilsveränderungen innerhalb der Gruppe der Flächen „ohne ökologische Bedeutung“ sind für die Kompensationsbetrachtung nicht relevant, da dieser vollständig überbaubare Flächenanteil in der Bilanz ohne Kompensationsbedeutung ist. Heranzuziehen sind somit die verbleibenden Wertstufen.
- 3.) In den Wertkategorien „hoch“, „mittel“ und „gering“ kommt es mit der Planung jeweils zu einer Abnahme von Flächenanteilen gegenüber dem Bestand. Hieraus resultiert ein zunächst grundsätzliches, externes Ausgleichserfordernis, welches vom Umfang her noch zu präzisieren ist. Der hohe Anteil der Abnahme des Flächenanteiles mittlerer Wertstufe resultiert dabei aus dem Totalverlust der Ackerfläche im Plangebiet, was durch Maßnahmen gleicher Wertstufe nicht vollständig aufgewogen werden kann.
- 4.) Die Zielmaßnahme des externen Ausgleichs wird mit „hochwertig“ eingestuft. Hieraus folgt, das Defizit in der Kategorie „hochwertig“ 1:1 zu ersetzen und das der jeweils darunter liegenden Kategorien in jeweils doppeltem Umfang zur vorhergehenden Kategorie („mittelwertig“ 1:2, „geringwertig“ 1:4). Aus der Zusammenrechnung des vorstehenden Kompensationsbedarfes ergibt sich danach ein Flächenvolumen von 5.284m².
- 5.) Für die externe Kompensation wird die Pflanzung von 70 Bäumen als Baumreihe, sowie die Anlage eines darunter befindlichen, extensiven Bankettstreifens am Imkerweg westlich Dörlau im Umfang von 2.800m² festgelegt. Beide Zielmaßnahmen sind als hochwertig einzustufen. Bei Zugrundelegung der für die Stadt Halle anzuwendenden Kronenfläche für einen Bemessungsbaum von 20m² ergibt sich danach eine Fläche von 1.400m². Zuzüglich einer Wiesenanlage im o.g. Umfang entsteht ein Flächenumfang von 4.200m². Dieses Maß befindet sich im Bereich des o.g. externen Kompensationserfordernisses. Unter der Berücksichtigung, dass der Versiegelungsanteil gemäß vorhabenbezogenem B-Plan real geringerer ausfällt, als im B-Plan rundungsbedingt festgelegt (real etwas weniger als 0,63/ siehe Pkt. 6.1), ist mit Umsetzung der externen Maßnahme in o.g. Umfang die Kompensation im erforderlichen Umfang als erfüllt zu bezeichnen.

Beschreibung der Veränderungen in den einzelnen Schutzgütern:**- Schutzgut Boden**

Die unvermeidbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden sind als erheblich zu bezeichnen, da der Bebauungsplan zur Durchführung der Maßnahmen ca. 42% seiner Fläche landwirtschaft-



lich nutzbaren Boden beansprucht. Aus diesem Grund erfolgt eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze, um die Nachteile auf das Bodenleben innerhalb der Sondergebietsfläche zu minimieren.

Zwar wurden die Versiegelungen, welche mit dem Heizhaus und seinen Nebenanlagen vorhanden waren, vorübergehend beseitigt, allerdings werden weite Teile davon durch den Hubschrauberlandeplatz und den Parkplatzbau wieder ganz oder teilweise versiegelt, so dass hier keine Kompensationsbedeutung vorliegt.

Die Maßnahmen und vegetativen Zustandsverbesserungen, welche keiner anderen Kompensation zugewiesen werden, sind den nicht ausgleichbaren Anteilen des Eingriffes in das Schutzgut Boden als Ersatzmaßnahme zugeordnet, da keine weiteren Entsiegelungen in erheblichem Umfang im Plangebiet möglich sind. Hierzu gehören die Bepflanzung entlang der Zufahrt zum Besucherparkplatz, die Bepflanzung der Sickerrigole und die Sukzessionsfläche am Südwestrand des Plangebietes.

Geringwertige Flächen, zu denen bestandsseitig die intensiven Wiesenflächen (Abstandsgrün) im Heizhauskomplex gerechnet werden, fallen in der Planungsphase (Rasenpflaster) nicht mehr ins Gewicht, da sie als der überbaubaren Fläche gerechnet werden müssen.

Insgesamt verbleiben beim Schutzgut Boden erhebliche Ausgleichsdefizite im Plangebiet, die nur durch externe Maßnahmen (Bodenaufwertung durch Nutzungsextensivierung in Form eines Wiesenrains mit Obstbäumen) kompensiert werden.

Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung im Land Sa.-Anh. (1998)

- Schutzgut Wasser

Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind in der Gesamtbetrachtung vermeidbar. Die am Standort nicht versickernden und verdunstenden Anteile des Niederschlagswassers werden zu einer in unmittelbarer Nähe befindlichen zentralen Sickerrigole geleitet, wo sie in das Grundwasser wieder eingespeist werden. Bei der Durchführung dieser Maßnahmen ist deshalb zu erwarten, dass sich das Vorhaben Parkplatzbau nicht nachteilig auf die Grundwasserneubildung auswirken wird.

- Schutzgut Klima/ Luft:

Eingriffe in das Schutzgut Klima und in das Schutzgut Luft hinsichtlich der Staub- und Abgasemissionen sind als mittelschwer, Eingriffe in das Schutzgut Luft hinsichtlich des Lärms als schwerwiegend (Immissionsrichtwertüberschreitung) zu bezeichnen.

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 hohen Anteil an Biomasse durch Wald und hohe Baumdichte auf dem Parkplatz klimabegünstigende Flächen geschaffen und der Eingriff damit in angemessener Weise minimiert. Nicht ausgleichbare Anteile des Eingriffes werden durch alle oben genannten Vegetationsmaßnahmen ersetzt.

Verstärkte Lärm-, Staub- und Abgasemissionen sind bei dem Vorhaben unvermeidbar. Nachteile der Staub- und Abgasemission werden durch die dichte Parkplatzbepflanzung vermindert.

Die prognostizierten Richtwertüberschreitungen aus Verkehrslärmemissionen werden durch eine gesplittete Befahrung des Parkplatzes für Mitarbeiter und Besucher so minimiert, dass keine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte mehr gegeben sind.



- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind in der Summe als mittelschwer zu bezeichnen. Zwar werden Lebensräume der offenen Feldflur vernichtet, diese bilden jedoch nur Jagdreviere einzelner nachgewiesener Vogelarten und nicht ihre Brutplätze. Ein Ausgleich für diesen Lebensraumverlust in Form einer neuen Ackerausweisung ist nicht möglich. Es werden Ersatzmaßnahmen durchgeführt, in dem eine Verbesserung der hier sehr unterentwickelt vorhandenen Waldsaumausbildung durch Entwicklung eines krautreichen und baumarmen Saumes vorgenommen wird. Dieser Saum dient nur noch peripher diesen Tierarten. Dafür werden zahlreichen anderen Vogelarten Lebensräume verbessert oder neu geschaffen.

Die Insektenjagdbereiche der Fledermäuse werden mit diesen Maßnahmen nur unwesentlich beeinträchtigt. Da Fledermäuse i.d.R. vorzugsweise entlang linearer Strukturen jagen, was mit den Baumreihen auf dem Parkplatz dann ausgeprägt vorhanden sein wird, dürfte partiell sogar mit einer Verbesserung der Lebensraumsituation zu rechnen sein.

Der Verlust von Vegetationsanteilen ist als gering bis vernachlässigbar zu bezeichnen. Es ist nur wenig naturnahe Vegetation vorhanden, deren Gehölzanteile zudem vollständig erhalten bleiben. Die Entnahme nicht standortgerechter Gehölze, allesamt als Jungaufwuchs vorhanden, ist nicht als Eingriff, eher als ökologische Aufwertung zu betrachten. Die Ackervegetation ist auf Grund der intensiven Ackernutzung von geringem Wert, Ackersäume sind kaum ausgeprägt. Für die verloren gehenden Anteile erhaltenswerter Vegetation wird durch die Anlage von Verkehrsgrün und von Aufforstungsflächen um ein Vielfaches Ersatz geschaffen.

- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung:

Eingriffe in das Schutzgut Ortsbild/ Erholungseignung sind in der Summe als mittelschwer zu bezeichnen. Zwar kommt es zu einem gravierenden Verlust von einer der wenigen Ackerflächen, die sich noch in direkter Benachbarung zur Dölauser Heide befinden. Auf der anderen Seite erfolgt mit dem Abriss des Heizhauses eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Ortsbildsituation.

Die Parkplatzerrichtung wird den Gesamteindruck dieses Naturraumes dauerhaft beeinträchtigen. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen erfolgt eine intensive Durchgrünung, insbesondere mittels einer relativ geschlossenen Baumüberpflanzung.

Der Benachbarungskonflikt Parkplatz/ Acker wird durch einen dazwischen geschobenen Aufforstungsriegel dauerhaft entschärft. Der Parkplatz erfährt eine dreiseitige Umwaldung und nur eine Öffnung zum Krankenhaus hin, wodurch er von der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung her nur noch unwesentlich wahrgenommen wird.

Der offene Charakter der Ackerflächen am Heiderand geht verloren, die Beeinträchtigung der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart kann durch Aufwertung des Kulissenraumes im weiteren Umfeld durch eine Baumreihe am Imkerweg kompensiert werden.

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

Die ökologische Anbindungen des Standortes an das Umfeld wird gewährleistet (kein Zaun zwischen vorhandenem und geplante Wald außerhalb der Entwicklungsphase). Hiermit wird gesichert, dass eine Kleintierwanderung durch das Plangebiet erhalten bleibt und der angrenzende Waldbereich der Dölauser Heide als ausgewiesener Biotopverbundkorridor mit seiner bestehenden Transparenzqualität nicht beeinträchtigt wird.



7.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

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

Es besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm auf der Röntgenstraße und durch die derzeitige Parkplatznutzung sowie durch Hubschrauberrettungsflüge.

Für die Zufahrt zum Gästeparkplatz stehen 2 Varianten zur Disposition:

- 1.) Anbindung des Besucherparkplatzes an die verlängerte G.-E.-Stahl-Str., Anbindung des Beschäftigtenparkplatzes an die Krankenhauszufahrt über die Pforte, wobei im Verlauf der Planungen der Besucherparkplatz auf die tatsächlich notwendige Größe verkleinert und der Beschäftigtenparkplatz auf die tatsächlich notwendige Größe vergrößert wird,
- 2.) Splittung der Verkehrsströme, indem der gesamte Parkplatzverkehr über den Garagenhof (vor dem Eingangsbereich des Krankenhauses) zufährt wird und der Verkehr über die verlängerte G.-E.-Stahl-Str. abfließt.

Beide Varianten haben unterschiedliche Betroffenheiten zur Folge. Ziel der bisherigen Untersuchung war die Herausarbeitung der jeweiligen Betroffenheit der Anwohner bei den einzelnen Varianten, verbunden mit der Findung einer Vorzugsvariante, durch welche schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, hervorgerufen durch den Kfz-Verkehr, vermieden werden. Für die Berechnung wurden Verkehrsdaten der Stadt Halle auf der Grundlage einer durchgeführten Verkehrszählung im Knotenbereich Röntgenstraße/ G.-E.-Stahl-Straße verwendet. Vorangegangen waren ferner

- eine „Schalltechnische Untersuchung vom 24.09.2001“, welche Ausgangsdaten, Varianten und wesentliche Variantenvergleiche enthält,
- eine „Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung mit Datum 13.12.2001“ mit ergänzenden Aussagen zur Lärmbelastung des Krankenhauses selbst, zu Konsequenzen der verschiedenen Vorschriften (RLS-90 und TA Lärm) sowie Aussagen zu unterschiedlichen Gebietsnutzungen und
- eine Untersuchung der Auswirkungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden im Bereich der G.-E.-Stahl-Straße (östlich der Röntgenstraße).

In Ergebnis vorgelegter Schallimmissionsberechnungen und untersuchter Lösungsvarianten werden nachfolgende Lösungen, mit welcher schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht auftreten, umgesetzt:

- 1.) Bauliche Trennung Besucher-/ Mitarbeiterparkplatz
- 2.) Bauliche Sperrung der Zufahrt zum Besucherparkplatz in unmittelbarer Nähe der Röntgenstraße für die Zeiten: werktags 20-7 Uhr und sonn- und feiertags 20-9 Uhr;
- 3.) Geschwindigkeitsreduzierung auf max. 30 km/h;
- 4.) Maßnahmen der Verkehrsberuhigung (Einengung);
- 5.) Reduzierung der Stellplatzzahl des Gästeparkplatzes auf 152 Stellplätze;
- 6.) Verkehrslenkung durch technische Vorkehrungen.

Die Variante 2 wurde nach Abwägung nicht weiter verfolgt.

Die Besucherparkplätze des Plangebietes werden über die östliche Verlängerung der G.-E.-Stahl-Straße, d.h. dem östlichen Abzweig von der Röntgenstraße zwischen den Wohngrundstücken Röntgenstraße 8 und 10, für deren Ein- und Ausfahrt mit geringer Ausbaubreite erschlossen. Eine geringere Ausbaubreite im Einfahrtsbereich reduziert die Fahrge-



schwindigkeit. Im Eingangsbereich regeln versenkbare Poller die Ein- und Ausfahrt in einem zeitlich befristeten Zeitraum. Ein kleinerer Kreis Berechtigter, Anlieger, Müll- und Rettungsfahrzeuge und einzelne berechnigte Mitarbeiter des Krankenhauses, können auch in den Schließzeiten die Pollerabspernung in beiden Richtungen über einen Funksender öffnen. Die Ein- und Ausfahrt zu und von den Besucherparkplätzen ist jedoch nur innerhalb der zeitlichen Befristung möglich. Ein Hinweisschild am Nordwestrand des Besucherparkplatzes weist auf die Nichtöffnung der Poller außerhalb der Schließzeiten hin und soll damit unnötige Störungen der Anwohner durch Fahrten zum Poller mit Wendevorgang vermeiden. Die Zufahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen erfolgt in Verlängerung der Röntgenstraße durch die Hauptzufahrt des Krankenhauses über eine personenbetätigte Schranke an der Pforte (danach Weiterfahrt in östliche Richtung), die Ausfahrt erfolgt auf gleichem Weg. Zwischen dem Besucherparkplatz und dem Mitarbeiterparkplatz befindet sich eine weitere Schranke. Diese lässt sich durch Müll- und Rettungsfahrzeuge und einzelne berechnigte Mitarbeiter des Krankenhauses durch einen Funksender in beiden Richtungen öffnen. Darüber hinaus sind Besucher- und Mitarbeiterparkplatz baulich (Verkehrsgrün) sowie durch massive Poller in der Fahrgasse voneinander getrennt.

7.3.3 Sonstige Maßnahmen

Außerhalb der naturschutzrechtlichen Kompensation des B-Planes wird zur besseren Trennung von Parkplatz und WA-Gebiet die Pflanzung einer Baumreihe auf der Nordseite der Zufahrt zum Parkplatz, im Bereich des rückgebauten Straßenbereiches, angestrebt. Die Realisierung der Baumreihe steht im Ermessen der Zustimmung durch die Eigentümer der Flurstücke 9/29 und 9/92. Da nicht sichergestellt werden kann, ob und wann diese erteilt wird und da sich diese Maßnahme außerhalb einer naturschutzrechtlichen Kompensation befindet, wird diese Regelung nicht als planungsrechtliche Text- oder Planfestsetzung getroffen. Durch das Krankenhaus erfolgt die Einholung dieser Zustimmung. Wird diese erteilt, wird zwischen Krankenhaus und jeweiligem Eigentümer, für den Bereich des jeweiligen Flurstückes, eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen, die mindestens folgendes regelt: Der Baumabstand in der Reihe, die Baumqualität, die Baumart und der Abstand zur Fahrbahn sind dabei analog der planungsrechtlich festgesetzten Bäume auf der Südseite der Fahrbahn anzuwenden. Eine Aussparung der Baumreihe zur Sicherung der Ackerbefahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist vorzuhalten. Der Eigentümer des Flurstückes erklärt die Duldung der Maßnahme. Das Krankenhaus trägt den kostenseitigen Aufwand.

7.4 Konfliktanalyse

Beschreibung der Konflikte in den einzelnen Schutzgütern:

a) Boden

Durch den Einriff kommt es zu einem dauerhaften Entzug landwirtschaftlich nutzbarer Fläche höherer Bodenbonität (>75) im Umfang von knapp 1,7 ha. Fast 6.000 m² Boden werden zusätzlich teilweise oder ganz versiegelt, entsiegelte Flächen werden nahezu vollständig wieder baulich genutzt (Flächenrecycling).

b) 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.



c) Klima/ Luft

- Das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen (Straßen- und Luftverkehr) führt zu Konflikten durch verstärkte Lärm-, Staub- und Abgasemissionen.

d) Arten und Biotop

Durch den Eingriff werden Ackeranteile um ca. 1,7ha als Lebensraum für Tiere, im Gebiet insbesondere als Nahrungsbiotop für Greifvögel, zerstört. Jedoch ist der Standort durch den Krankenhausbetrieb beeinträchtigt. Zudem wird die bisher ungestörte Kontaktzone Acker-Wald auf einer Länge von ca. 100 m reduziert. In dem vorgenannten Umfang wird die bisherige Biotop- und Biotopverbundfunktion in ihrer Qualität gemindert bis zerstört. Auch wenn der bestehende Waldrand in dem oben bezeichneten Umfang unterentwickelt ist und sich durch die nordwestlich befindliche Bebauung nur noch als Ackerinsel darstellt, so ist dieser doch unzerstört vorhanden.

e) Landschaftsbild/ Erholung

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

f) Mensch

Der Lärmpegel hat sich gegenüber der Ausgangssituation erheblich erhöht.

g) Sach- und Kulturgüter

Ein Konflikt für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter ist nicht zu erkennen. Archäologische Bodenfunde sind am Standort nicht bekannt, eine Beeinträchtigung des Krankenhauses als Baudenkmales ist nicht gegeben.

7.5 Alternativprüfungen

7.5.1 Übersicht der wichtigsten geprüften, anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Alternativprüfungen erfolgten hinsichtlich der Art der Pkw-Unterbringung (Parkhaus oder Parkplatz) sowie hinsichtlich der Wahl der Parkplatzzufahrten.

Eine Standortvariante zu einem ebenerdigen Parkplatz gibt es nicht, ebenso wenig im erforderlichen Entfernungsradius für die Einordnung eines Hubschrauberlandeplatzes. Die gewählte Vorzugslösung Zufahrtspaltung entspricht Forderungen zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte.

Die Errichtung eines Parkhauses wurde untersucht und könnte städtebaulich am besten auf den westlich angrenzenden Flurstücken 9/18 und 9/21 errichtet werden. Ein Zugriff auf die o.g. Flurstücke war aber bis jetzt nicht möglich. Hinzu kommt, dass auf den o.g. Flurstücken durch die dann direkte Benachbarung zur Wohnbebauung bauliche Maßnahmen zur Verminderung des Schallschutzes gegenüber der Wohnbebauung sowie Begrünungsmaßnahmen vorzusehen wären.

Alternativ als weniger günstige Standortvariante ist auch die Errichtung eines Parkdecks im jetzigen Plangebiet zu prüfen.

Ein Baukörper im Bereich des heutigen B-Planes an der Waldrandkulisse der Dörlauer Heide ist v.a. aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen problematischer als auf den o.g. Flurstücken.



Vorteilhaft wäre andererseits, dass sich mit einem Parkhaus zunächst prinzipiell der Flächenverbrauch und damit die versiegelte Fläche reduziert. Von den ökologisch wertvollen Offenlandflächen am Waldrand könnten wesentlich größere Flächenanteile erhalten werden und nach Aufgabe der Ackernutzung durch Entwicklungsmaßnahmen aufgewertet werden.

Vor- und Nachteile von Parkhaus und Parkplatz stellen sich in der Gegenüberstellung wie folgt dar:

- 1.) **Schutzgut Landschaftsbild:** Der wesentliche Effekt der Hochgarage gegenüber einem Parkplatz besteht in seiner geringeren Flächeninanspruchnahme infolge größerer Höhengestaltung. Einerseits ist eine Anlagerung des Parkhauses an den bereits gebauten Parkplatz städtebaulich wünschenswert, hier erlaubt aber der ebenfalls neu gebaute Hubschrauberlandeplatz keine Höhengestaltung der Parkpalette. Eine dem Hubschrauberlandeplatz weitest möglich abgewandte Parkhauserrichtung würde zwar eine größere Gebäudehöhe zulassen, dieses ist jedoch landschaftsbildseitig problematischer, je geringer der Abstand zur Heide wird. Eine größere Gebäudehöhe ist also am Standort auf Grund der städtebaulich-landschaftsgestalterischen Kriterien hinsichtlich des Waldrandes und durch das Erfordernis zur notwendigen Hindernisfreiheit für den Hubschrauberlandeplatz nur durch eine Eingrabung eines Parkdeckes möglich. Aus diesem Grund ist am Standort von einem maximal 2-geschossigen Parkhaus (rd. 6 m Bruttobauhöhe) bei Zugrundelegung einer zusätzlichen, unterirdischen Parkpalette (= maximal 3 Parketagen = rd. 9 m Gesamtbaukörperhöhe Brutto) als ein den Standortbedingungen angemessener Baukörper auszugehen. Dennoch ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den baulichen Fremdkörper in Waldnähe auch bei dieser begrenzten Höhe gegeben.
- 2.) **Schutzgut Boden:** Mit einem Parkhaus wird ca. 5.000 m² weniger Fläche vollversiegelt, als durch einen Parkplatz. Auswirkungen auf das Bodenleben sind beim Parkhaus somit flächenhaft geringer. Auch durch den Bau der Parkbuchten mit Rasenpflaster kommt es in den vorher ackerbaulich genutzten Flächen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens (v.a. Bodenleben), auch wenn das Wasser noch ganz oder zumindest teilweise versickern kann. Überschlägig würde das Parkhaus bei 6 m Gebäudehöhe eine reine Gebäudefläche von rund 4.700 m² (85 m x 55 m) umfassen. Basis sind bei 495 noch unterzubringenden Stellplätzen (577 Stellplätze Gesamt, abzüglich der bereits realisierten 82 Stellplätze), bei Zugrundelegung einer Mittelgasse und seitlich daran angelagerten Senkrechtstellplätzen, der o.g. 3-Geschossigkeit (Bruttöhe a 3 m) incl. Rampen, am Standort flächenzuschnittbedingt verteilt auf 3 jeweils 85 m lange, nebeneinander liegende Parkhaussegmente und einer Mindestumgrünung. Zusammen mit der Zufahrt zum Parkhaus ist danach von einer Flächeninanspruchnahme von im günstigsten Fall ca. 5.000 m² auszugehen, die im Vergleich zum ebenerdigen Parkplatz weniger versiegelt würden, bei deutlich höherem Materialaufwand (Beton, Stahl). Damit könnten ca. 11.000 m² bislang unversiegelte Fläche am Heiderand eingespart und naturnäher gestaltet werden, die durch die Parkplatzvariante incl. Verkehrsgrün mehr in Anspruch genommen werden.
- 3.) **Schutzgüter Klima und Wasser:** Ein Parkhausgebäude mit seinen vollversiegelten Flächen und der damit verbundenen Aufheizung stellt hinsichtlich Mikroklima, Strahlungsumsatz und Verdunstung eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts dar, eine intensive Dach- und Wandbegrünung oder eine Luftdurchströmungsmöglichkeit können die Folgen vermindern. Mit der Parkhausvariante bleibt aber ein größerer Flächenanteil unversiegelt, wodurch dieser freibleibende Flächenumfang mikroklimatisch ungestört bleibt oder mit für Klima und Verdunstung günstigem Großgrün bepflanzt werden kann. Ob über eine größere Rigole auch bei einem Parkdeck alle Niederschläge vor Ort verbleiben könnten, wäre dann zu prüfen. Ein intensiv begrünter Parkplatz mit geschlossenem Kronendach ist aufgrund seines höheren Vegetationsdeckungsgrades und der damit verbundenen geringeren Aufheizung im Grundriss weniger problematisch. Bei der vorliegenden Planung können Teile der Park-



plätze wegen dem Hubschrauberlandeplatz aber nur mit kleinkronigen Bäumen bzw. nur mit Sträuchern begrünt werden, so dass es durch die nur teilweise überdeckten, flächenhaft verteilten Fahrzeuge hier auch zu Erwärmungseffekten kommen kann. Insgesamt ist der klimatische Aspekt aufgrund der Waldnähe mit seiner Frischluftversorgung bei beiden Varianten von eher untergeordneter Bedeutung.

- 4.) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften: Beide Lösungen stellen eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften dar. Der etwas größere Abstand der Parkpalette zum Wald gegenüber dem Parkplatz zum Wald lässt jedoch keinen wesentlichen Vorteil für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erkennen. Jedoch bleibt ein größerer Flächenanteil erhalten, der naturnäher gestaltet werden könnte. Wesentliche Unterschiede in der nachhaltigen Verbesserung für Tierarten sind bei beiden Varianten nicht auszumachen.
- 5.) Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter: Wesentliche Unterschiede beider Varianten hinsichtlich des Schutzgutes Mensch (Schall, Erholungsnutzung) sind nicht zu erkennen, schutzwürdige Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

Fazit:

Sowohl ein ebenerdiger Parkplatz als auch ein Parkdeck sind mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, eine konfliktfreie Vorzugslösung gibt es nicht. Bei Berücksichtigung aller in die Abwägung einzustellenden, auch wirtschaftlichen Belange (etwa 10 mal höhere Baukosten für ein Parkdeck) ist in diesem Einzelfall dem Schutzgut Landschaftsbild gegenüber dem Schutzgut Boden ein höheres Gewicht beizumessen und daher der Bau eines ebenerdigen Parkplatzes vorgesehen.

7.5.2 Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Die wesentlichen Auswahlgründe für diesen Standort und die gewählte Bauweise ergaben sich aus der Bündelung folgender Gründe:

- Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Umgebung durch direktes Angrenzen des Bauvorhabens an die Baumasse des Krankenhauses, indem der bisherige Krankenhauskomplex arrondiert wird;
- Reduzierung des Verbrauchs von unversiegelten, gewachsenen Boden durch Mitinanspruchnahme der Fläche nicht mehr genutzter Baukörper, befestigter Flächen und nicht funktioneller Provisorien;
- ein Parkdeck hätte zwar knapp 1/5 weniger Versiegelungsfläche (ca. 5.000 m²) benötigt, trotz geringerem Flächenbedarf hätte ein Parkdeck dafür aber zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geführt und wäre am selben Standort städtebaulich schwieriger zu integrieren, bei ca. 10-fachen Baukosten mit entsprechend höherem Materialaufwand;
- Standortnähe zum Funktionsbezug bezüglich Hubschrauber und Parken (kurze Wege);
- Minimierung der Schallimmission durch den neuen Hubschrauberlandeplatz unter Beachten der Hauptwindrichtung (die bisherigen Hubschrauberlandeplätze befanden sich jeweils unmittelbar nördlich und südlich des Krankenhauseshauptgebäudes);
- Gestalterischer Übergang zur Dörlauer Heide möglich durch intensive Parkplatzbegrünung mit hoher Baumdichte;
- Vollzug der meisten Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffes mit ökologisch ausgleichender und landschaftsbildverbessernder Funktion, externe Ausgleichsmaßnahmen sind im näheren landschaftlichen Umfeld möglich.



7.6 Umweltprüfung
7.6.1 Prüfung der UVP-Pflicht

UVP-pflichtige Vorhaben sind nach § 3 Absatz 1 UVPG in der Anlage 1 zum Gesetz aufgeführt. Bauplanungsrechtliche Vorhaben (Nr. 18.1-18.9) bedürfen je nach Art und Größe des Vorhabens entweder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Überschreitung des unteren Schwellenwertes bzw. Prüfwertes) oder sind UVP-pflichtig (Überschreitung des oberen Schwellenwertes im bisherigen baulichen Außenbereich).

Für die für das Vorhaben maßgeblichen Sondergebietsflächen gilt der Pkt. 18.4 der Anlage 1 UVPG (Bau eines Parkplatzes im bisherigen Außenbereich). Da der Schwellenwert von 1 ha überschritten wird, besteht für das Vorhaben somit eine UVP-Pflicht.

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

7.6.2 Hinweis zum Verfahren

Die Festlegung des notwendigen Untersuchungsrahmens – Scoping – erfolgte am 09.12.03 im Rahmen einer Ämterkonferenz beim FB Stadtentwicklung und Planung der Stadt Halle (Saale).

7.6.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf Grund der Größe des Vorhabens, welche eine UVP-Pflicht notwendig macht, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 134 eine UVP durchgeführt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist in den öffentlichen Bekanntmachungen zum B-Planverfahren mit bekanntzugeben.

Da dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan die Inhalte eines Grünordnungsplanes integriert, werden die nach § 58 ff. BNatSchG anerkannten Vereine gemäß § 51 a (1) Nr. 3 NatSchG LSA frühzeitig an der Vorbereitung der Planung beteiligt.

7.7 Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in einzelne Schutzgüter unvermeidbar. Mit Durchführung geeigneter, ökologischer Maßnahmen werden diese Eingriffe ausgeglichen, oder wo ein Ausgleich nicht möglich ist, durch bestimmte Maßnahmen ersetzt. Insofern kommt es bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu planbedingten, erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.



8 Stadttechnische Erschließung

8.1 Entwässerung

Die Niederschlagswässer des 1. BA des Parkplatzes werden, soweit sie nicht am Standort versickern, im Bereich Zufahrt Liegende in die dort bestehende, zentrale Regenwasserversickerungsanlage eingespeist.

Die Parkplätze des 2. BA werden, soweit sie nicht am Standort versickern, auf der Grundlage einer mit Schreiben v. 12.06.03 erteilten „wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück“ über eine Rigole am Ostrand des Parkplatzes (geplante Waldkante) zentral versickert.

Der Hubschrauberlandeplatz entwässert in die angrenzende Freifläche.

Die Notwendigkeit zur Schmutzwasserableitung besteht für das Plangebiet nicht.

8.2 Energieversorgung

Es besteht eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie zur Beleuchtung des Parkplatzes, zur Betätigung der Schranken und versenkbaren Poller sowie zur Befuerung des Hubschrauberlandeplatzes (Positionslichter).

8.3 Abfallentsorgung

Die Notwendigkeit zur Abfallentsorgung ist für das Plangebiet nicht gegeben.

9 Flächenbilanz

Flächeneinheit gem. Bebauungsplan	Fläche (m ²)
SO-Fläche	27.946,10
davon:	
Fahrgassen (Asphalt) incl. Hubschrauberlandeplatz und incl. optionale Flächen für ein Erweiterungsparken im Bereich bestehender Lagerplatz	10.343,90
Parkplätze (Rasenpflaster) incl. optionale Flächen Erweiterungsparken im Bereich bestehender Lagerplatz	7.212,50
Integrierte Planungsvegetation (vorw. Verkehrsgrün) incl. optionale Flächen Erweiterungsparken im Bereich bestehender Lagerplatz	9.205,87
zwischenzeitlich entwickelte, naturnahe Sukzessionsfläche (durch die Veränderung mit als Maßnahmeffläche dargestellt)	1.183,83
Versorgungsanlagen Sickerrigole (vollflächig waldsaumartig ausgeprägt)	165,07
Ackerfläche (Wiederherstellung)	105,73
Waldfläche	11.679,44
davon:	
vollzog. Erstaufforstung als Teil der Kompens.-forderung Bettenmodul (inzw. realisiert)	7.562,00
Maßnahmeffläche m1 (geplanter Naturwaldsaum Nordwestrand)	251,46
Maßnahmeffläche m1 (geplanter Naturwaldsaum Nordostrand)	2.511,81
Maßnahmeffläche m2 (geplante Restaufforstung Kompensation Bettenmodul)	407,08
in das Plangebiet integrierte vorhandene Waldanteile der Dörlauer Heide	947,09
Gesamtfläche B-Plan (m²)	39.896,34



Flächeneinheit externe Kompensation gem. Zuordnungsfestsetzung	2.800,00
---	-----------------

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die als Sondergebiet und Verkehrsflächen festgesetzten Grundstücke und Grundstücksteile befinden sich überwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers. Lediglich Flurstücke innerhalb der verlängerten G.-E.-Stahl-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt oder im Privatbesitz. Es kann von daher davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen auf freiwilliger, vertraglicher Basis erfolgen werden und von der Durchführung bodenordnender Maßnahmen (Umlegung) nach § 45 ff BauGB abgesehen werden kann.

10.2 Kostenschätzung/ Kostentragung

Für das Vorhaben und die Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a BauGB entfallen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes anteilig folgende geschätzte Investitionskosten einschl. 16 % MWSt. (für bereits realisierte Projekte wird die Kostenfeststellung herangezogen, für die übrigen Maßnahmen eine Kostenschätzung):

Kosten vorliegender Leistungsverzeichnisse:

Kostenart / Bauteil			Brutto-Summe (€)
1.BA Mitarbeiterparkplatz und Hubschrauberlandeplatz (Kostenfeststellung, da bereits realisiert)			405.746,08
Erweiterung Mitarbeiterparkplatz, Los 1 Mitarbeiterparkplatz (incl. vorbereit. Arbeiten, Abbrucharbeiten, Fäll- und Rodungsarbeiten, Erdarbeiten, Entwäss.-kanalarbeiten, Ausstattung/ Elektro, Wege- u. Platzbau, Vegetationstechn. Arbeiten, Fertigstell.-pflege)			302.179,19
Erweiterung Mitarbeiterparkplatz, Los 2 Versickerungsbauwerk (incl. Erdarbeiten, Entwäss.-kanalarbeiten)			35.524,07
Besucher- und Mitarbeiterparkplatz (incl. vorbereit. Arbeiten, Abbrucharbeiten, Fäll- und Rodungsarbeiten, Erdarbeiten, Entwäss.-kanalarbeiten, Ausstattung/ Elektro, Wege- u. Platzbau, Vegetationstechn. Arbeiten, Fertigstell.-pflege)			731.737,86
vollzogene Erstaufforstung (Kostenfeststellung, da bereits realisiert, jedoch nur unter Hochrechnung der noch nicht abgerechneten Fertigst.-pflege)			58.457,89
optionale Parkplatzenerweiterung um 40 Stellplätze im Bereich des derzeit. Lagerplatzes (incl. Verkehrsgrün und Beleuchtung/ hier angenommener 20%er Aufwand der o.g. Erweiterung des Mitarbeiterparkplatzes um 100 Plätze)			60.435,84
Summe vorleg. LV (Brutto):			1.594.080,93

Kosten übriger Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes:

Kostenart / Bauteil	Fläche (m ²)	Einheits-Preis	Brutto-Summe
---------------------	--------------------------	----------------	--------------



	Menge (Stk.)	(Brutto)(€)	(€)
Maßnahmeart m1 (Waldsaumentwicklung):	2.763,27	2,53	6.991,07
Maßnahmeart m2 (Ergänzungsaufforstung):	407,08	2,53	1.029,91
Anpflanzungsart a1 (Versickerigole)	165,07	2,53	417,63
Anpflanzungsart a2 (7 Bäume)	7	200,00	1.400,00
Anpflanzungsart a2 (Bankettbegrünung aus Bodendecker)	173,50	25,00	4.337,50
Straßenrückbau zur Ackerwiederherstellung [bei angenommener Asphaltstärke von 15 cm (8,-€), Schottertragsschicht von 50cm (5,-€) und Einbau vorhandenen Kulturbodens (3,5€)]	105,73	16,50	1.744,55
Ergänzungsschranke Ausfahrt Besucherparkplatz in Ri. Röntgenstraße (psch.)			6.360,00
Summe übriger Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes (Brutto):			22.280,66

Kosten externer Kompensationsmaßnahmen gem. Zuordnungsfestsetzung:

Kostenart / Bauteil	Fläche (m²)/ Menge (Stk.)	Einheits-Preis (Brutto)(€)	Brutto-Summe (€)
Pflanzung von 70 Obstbaumhochstämmen alter, lokaler Sorten, Pflanzqualität 12-14cm (incl. Baumgrube ausheben, pflanzen, 3-Bock mit Maschendrahtumspannung und 1 Jahr Entwicklungspflege)	70	165,00	11.550,00
Extensive Wiesenentwicklung unter Verwendung einer Wiesenkräutermischung der PNV des Standortes (incl. Oberboden einbauen, Fräsen, Planum, Ansaat, 1 Jahr Pflege durch 2x Mahd)	2.800,00	2,50	7.000,00
Summe externe Kompensation (Brutto):			18.550,00

Gesamtkosten (Brutto):

Gesamt Brutto (€/ auf 3 Stellen aufgerundet):	1.635.000,00
--	---------------------

10.3 Erschließungsvertrag/ Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabensträger Krankenhaus Martha-Maria-GmbH ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Parkplatz Krankenhaus Dörlau 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.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung hat auf die städtebaulich-landschaftsplanerische Entwicklung des Krankenhauskomplexes Dörlau positive Auswirkungen. Mit ihr wird eine gebündelte und objektnahe Neuordnung des Krankenhausumfeldes vollzogen. Das betrifft insbesondere den ruhenden Verkehr, aber auch die Sicherung des Notfallflugbetriebes und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen am Standort.

Damit wird gesichert, dass zukünftig Interessen zwischen Krankenhausbetrieb und Anwohnern zum beiderseitigen Vorteil geregelt sind.

Bestandteil der Planung ist die Sicherung bestehender, naturräumliche Belange, wie Biotopverbund und Artenschutz.