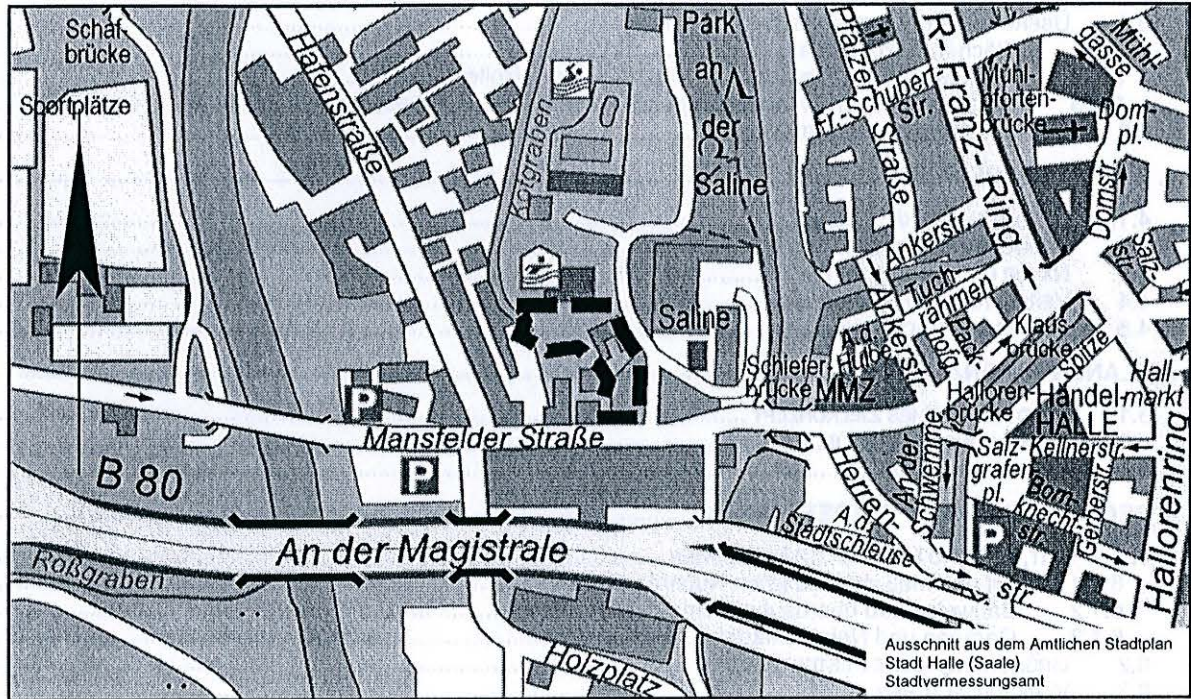


Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 136



Salineinsel, Südwestlicher Teilbereich

Begründung

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

Datum: 21.10.2008

A - Städtebaulicher Teil

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	3
3.1 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	3
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2 Planfeststellung Straßenbahn Hauptbahnhof - Halle-Neustadt	4
3.1.3 Schutzgebiete und Planungen gemäß dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.....	4
3.2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4. BESTANDSAUFNAHME.....	5
4.1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	5
4.2. BAULICHER BESTAND	5
4.3. NATUR UND LANDSCHAFT	5
4.4. VERKEHRSERSCHLIEßUNG	5
4.5. VER- UND ENTSORGUNG	6
5. PLANUNGSKONZEPT.....	6
5.1. STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT	6
5.2. GRÜNORDNERISCHES ZIELKONZEPT	6
5.3. VERKEHRSKONZEPT.....	7
6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
6.1 ART, MAß UND UMFANG DER NUTZUNGEN	7
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
6.1.3 Garagen und Nebenanlagen	8
6.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN	9
6.4 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.....	9
6.5 FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ.....	9
6.6 FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND	10
7. STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	10
8. FLÄCHENBILANZ.....	10
9. PLANVERWIRKLICHUNG.....	11
9.1 BODENORDNUNG.....	11
9.2 KOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENTRAGUNG	11
9.3 ERSCHLIEßUNGSVERTRÄGE UND ANDERE STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE	11
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	11

Gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist der Umweltbericht.

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Saline Rehabilitationsklinik reha FLEX (Reha-Klinik) möchte ihr bisheriges Angebot in einem Erweiterungsneubau zur Mansfelder Straße hin ergänzen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 136 soll die städtebaulich angemessene Grundlage für diese Erweiterung geschaffen werden.

Um qualitätvolle Entwürfe für dieses anspruchsvolle Vorhaben zu erlangen, hat die Stadt Halle (Saale) in Abstimmung mit dem Klinikbetreiber und Investor ein Gutachterverfahren durchgeführt. Der dabei erstplatzierte Entwurf erbrachte wesentliche Grundlagen für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes, wobei im Abwägungsvorgang, insbesondere der Abwägung städtebaulich-gestalterischer Belange mit den Umweltbelangen, die Notwendigkeit von Modifikationen des ursprünglichen Wettbewerbsergebnisses deutlich geworden ist.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,8 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum von Halle zwischen der Schifffahrtssaale und der Elisabethsaale.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Halle, Flur 12.

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

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

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher vorwiegend Grünflächen dar. Diese Darstellung erstreckt sich auch auf den überwiegenden Teil des vorhandenen Klinikgrundstückes mit dem dort vorhandenen historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand. Eine kleine Teilfläche des Klinikgrundstückes ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

An den Darstellungen des FNP lässt sich schon wegen der Nichtberücksichtigung der Bebauung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhanden war, für den Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes ein relativ geringer räumlicher Genauigkeitsgrad ablesen. Mit der Darstellung von Grünflächen sollte nach dem Erläuterungsbericht zum FNP (S. 175; Entwurf 1995) die „Entwicklung der Salinehalbinsel für Freizeit, Kultur, zentrale Einrichtungen unter

besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gestaltung der Saaleue“ verbunden sein.

Unter den genannten Voraussetzungen war im Rahmen der Planaufstellung zu prüfen, ob durch die Festsetzung von ca. 0,5 ha Baugebieten innerhalb der im FNP dargestellten Grünflächen an der Mansfelder Straße die Grundkonzeption der Planung berührt wird. Dabei sind vor allem folgende Gesichtspunkte von Bedeutung:

Zunächst ist von den 0,5 ha Sondergebieten, die der Bebauungsplan festsetzt, etwa die Hälfte schon heute baulich genutzt. Hierbei handelt es sich um eine Nutzung des Gesundheitswesens mit gesamtstädtischer Bedeutung, die sich an diesem Standort aus der Nähe zu den seit langem bestehenden Schwimmbädern entwickeln konnte. Die ca. 0,25 ha, die tatsächlich neu als Baugebiet festgesetzt werden, sind für die Erweiterung der Kliniknutzung als zentraler Einrichtung zweckgebunden und entsprechen insoweit den Zielen, die mit dem FNP für die Salinehalbinsel verfolgt werden.

Das aus der Planzeichnung des FNP erkennbare räumliche Ziel einer mit Grünanlagen gestalteten Übergangzone zwischen dem Salinemuseum und der Mansfelder Straße bleibt gewahrt, weil der Bebauungsplan sowohl die mit Baumbestand bewachsenen Flächen, als auch den Verlauf des Kotgrabens als Grünflächen festsetzt.

Der Bebauungsplan wird aus den oben genannten Gründen, also trotz der Abweichung von den Flächendarstellungen, aus dem FNP entwickelt.

3.1.2 Planfeststellung Straßenbahn Hauptbahnhof - Halle-Neustadt

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

3.1.3 Schutzgebiete und Planungen gemäß dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

Der Plangeltungsbereich umfasst im westlichen Randbereich entlang des Kotgrabens Auwaldflächen, die als geschützte Biotope nach § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) eingestuft werden.

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

3.2 Planungsrechtliche Situation

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich das derzeitige Grundstück der Reha-Klinik, das nach § 34 BauGB im Innenbereich liegt. Ebenso sind die Grundstücksflächen, die unmittelbar von der Mansfelder Straße aus erschlossen werden, als im Innenbereich nach § 34 BauGB gelegene Flächen einzustufen. Die restlichen Flächen sind öffentliche Grünflächen. Diese haben gegenwärtig nicht den Charakter von Bauland, auch wenn sie nicht als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sind.

Der Planungsbedarf für den Bebauungsplan entsteht wegen der besonderen Eigenart der vorgesehenen Bebauung einschließlich des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung, das den gegenwärtig nach § 34 BauGB zulässigen Rahmen übersteigt. Der Planungsbedarf begründet sich insbesondere auch aus der vorgesehenen Überbrückung des verrohrten Kotgrabens.

Westlich an den Bebauungsplan Nr. 136 grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102.1a (Hafenstraße/Sophienhafen Südost) an, der hier Mischgebiete festsetzt. Südlich grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 102.3 (Mansfelder Straße/Holzplatz/Ehemaliges Gaswerk) an, der im Entwurf hier Verkehrsflächen im Verlauf der Mansfelder Straße, sowie südlich davon ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzt.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis auf das Flurstück des Kotgrabens im Eigentum der Saline Rehabilitationsklinik. Soweit sie nicht schon zu Beginn des Planaufstellungsverfahrens der Klinik gehört haben, wurden die Flächen zwischenzeitlich erworben.

4.2 Baulicher Bestand

Die Reha-Klinik befindet sich größtenteils in einem denkmalgeschützten, sanierten Altbau und wird durch einen Mitte der 1990er Jahre errichteten Neubau ergänzt. Das Gebäude ist dreigeschossig und steht frei.

An der Mansfelder Straße grenzt westlich an den Plangeltungsbereich das ebenfalls denkmalgeschützte gründerzeitliche Wohnhaus Mansfelder Straße 48a an.

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

4.3 Natur und Landschaft

Landschaftsräumlich liegt das Gebiet im Bereich der Saaleaue.

Der früher offen verlaufende Kotgraben ist im Bereich des Flurstückes 1743 verrohrt. Die verrohrte Trasse ist jedoch als Oberflächengewässer im Sinne des Wasserrechtes einzustufen.

Ausgeprägte und zu erhaltene Gehölze befinden sich auf dem Privatgrundstück. Die öffentlichen Flächen haben intensiv gepflegte Rasenflächen, Gehölzbestand und einen geringen Versiegelungsgrad. Der Gehölzbestand entlang des Kotgrabens im westlichen Randbereich des Plangeltungsbereiches bildet ein geschütztes Biotop nach § 37 NatSchG LSA.

Nähere Ausführungen enthält der Umweltbericht.

4.4 Verkehrserschließung

Der Plangeltungsbereich wird von der Mansfelder Straße und über die öffentliche Zufahrt zum Salineschwimmbad für den Kfz-Verkehr erschlossen.

Stellplätze für Besucher und Angestellte befinden sich südlich der Klinik. Nördlich der Klinik sind weitere Besucherstellplätze angeordnet.

Entlang der Mansfelder Straße verläuft beidseitig ein Radweg.

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung zur Mansfelder Straße hin ist vorhanden.

Das Niederschlagswasser wird in den Kotgraben abgeleitet.

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

Eine hinreichende Löschwasserversorgung (hier min. 96 m³/Stunde) ist vorhanden. Die Löschwasserentnahme ist einerseits aus dem bestehenden Trinkwassernetz in der Mansfelder Straße und am Salinemuseum, sowie des Weiteren in einer Entfernung von weniger als 300 m aus der Saale möglich.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Planung wurde mit einem Gutachterverfahren, das in dem Zeitraum Dezember 2003 bis März 2004 durchgeführt wurde, begonnen. Das Verfahren wurde von der Stadt Halle (Saale) in Abstimmung mit dem Klinikbetreiber und Investor durchgeführt. Der prämierte Entwurf bildet in modifizierter Form die Grundlage des Bebauungskonzeptes. Die Veränderungen beruhen auf den Abwägungsergebnissen bezüglich der Umweltbelange. Insbesondere ist es abweichend vom Wettbewerbsentwurf notwendig, den früheren Verlauf des Kotgrabens von Bebauung frei zu halten.

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

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

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

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Das Konzept sieht folgende wesentliche Bestandteile vor:

- Der frühere Verlauf des Kotgrabens soll von Überbauungen mit Ausnahme einer Überbrückung von untergeordneter Größe freigehalten werden, im Zusammenhang damit kann die Möglichkeit eröffnet werden, das Gewässer wieder herzustellen.
- Wertvoller Baumbestand soll weitestgehend erhalten werden.
- Die Grünflächen nördlich des Kotgrabens bleiben erhalten.
- Nicht vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bebauungsplan erstmalig zugelassen werden, sind auszugleichen. Dazu werden entsprechende Festsetzungen, auch zu Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches getroffen.

5.3 Verkehrskonzept

Aufgrund ihres im Kontext der umgebenden Nutzungen untergeordneten Umfangs wird die Klinikerweiterung nur geringe verkehrliche Auswirkungen haben. Die Unterbringung der erforderlichen ca. 45 Stellplätze für die Klinikerweiterung soll durch den Bau einer Parkpalette nördlich der bestehenden Klinik erfolgen. Der Planung liegen Vorstudien für eine Parkpalette zugrunde, die eine Einfahrt an der jetzt vorhandenen Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes und eine Ausfahrt über die vorhandene Straßenführung zum Schwimmbad vorsehen. Da es sich hier um eine schmale Anliegerstraße handelt, kann im Rahmen der Ausführung des Parkdecks eine Engstellensignalisierung oder eine Straßenverbreiterung notwendig werden. Um für die spätere Planung des Parkdecks mögliche Planungsvarianten offen zu lassen wird auf die räumliche Festsetzung einer Zufahrt verzichtet.

Außerdem beabsichtigt der Klinikbetreiber die Anlage weiterer Stellplätze an der Mansfelder Straße.

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

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Nutzungszweck einer Reha-Klinik wird ein Sondergebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch eine Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. Diese Grundflächenzahl entspricht dem vorgesehenen Ensemble. Die Zahl der Vollgeschosse wird an der Mansfelder Straße mindestens mit drei festgesetzt, um hier eine straßenraumbildende Bebauung zu schaffen. Zugleich wird sie zur Vermeidung einer übermäßig hohen Bebauung auf vier begrenzt. Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches entspricht die festgesetzte Dreigeschossigkeit dem Bestand. Für den konstruktiv als Brücke auszubildenden Bauteil über dem Kotgraben ist eine Eingeschossigkeit vorgesehen, die durch die Höhenfestsetzungen bestimmt wird. Dies ergibt sich schon aus dem hier erforderlichen Bauaufwand für die Gründung des Gebäudeteils.

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzte Fläche für Parkpaletten wird eine Höhenfestsetzung bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn des oberen Parkdecks vorgenommen. Dies ist deshalb erforderlich, weil nur eine mit dieser Höhenfestsetzung vorgegebene teilweise abgesenkte Errichtung der Parkpalette mit der Umgebung, insbesondere mit dem benachbarten Baudenkmal, verträglich ist.

6.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

An der nördlichen Gebäudeecke des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes (heutige Reha-Klinik) hat die Festlegung der Baugrenze den Zweck, nicht massive, der Fassadenfläche deutlich untergeordnete Anbauten zu ermöglichen. Damit soll nicht vorrangig eine Erweiterung des Gebäudes, sondern der Ersatz der vorhandenen heterogenen Anbauten und die Rückführung der Fassade auf ein einheitliches Erscheinungsbild möglich sein.

Mit der Festlegung der Baulinien und Baugrenzen an der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes wird einer späteren denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Prüfung eventuell geplanter Fassadenveränderungen nicht vorgegriffen.

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

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

Die Ausführungen zur Überbaubarkeit im Randbereich der Mansfelder Straße sind im Punkt 6.3 der Begründung erläutert.

6.1.3 Garagen und Nebenanlagen

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

Daher wird im nördlichen, rückwärtigen Teil des Plangebietes eine Fläche für Parkpaletten vorgesehen. Hier besteht räumlich die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze der Klinik zu konzentrieren. Dies soll deshalb in der Bauform der überwiegend offenen Parkpalette geschehen, um auch an dieser Stelle keinen zu dominierenden Baukörper zu erhalten. Auf den Umgebungsschutz des bestehenden Klinikgebäudes als Baudenkmal wird zur Begründung verwiesen. Sofern keine anderen Festsetzungen entgegen stehen sind ergänzend innerhalb aller Bauflächen des gesamten Sondergebietes Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

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

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB sind mit dem Erfordernis der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt bzw. mit dem Erfordernis des Ausgleichs der planungsbedingten Eingriffe begründet. Einzelheiten können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen dient der Erhaltung und Entwicklung von parkartigen Grünstrukturen, die städtebauliche Bedeutung haben.

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

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

Innerhalb der Grünflächen werden aufgrund der Funktion als Parkanlagen Fußwege zugelassen. Westlich der Parkpalette werden überlagernd in der privaten Grünfläche befahrbare Wegeflächen zugelassen. Dabei handelt es sich um Ein- und Ausfahrten der Parkpalette und um einen Wartungsweg für den Kotgraben. Die Wege sollen in ein gartengestalterisches Konzept eingebunden werden.

Bezüglich der nicht vermeidbaren Eingriffe in die geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA wird durch die Untere Naturschutzbehörde dem Vorhabenträger eine Befreiung in Aussicht gestellt.

6.3 Verkehrsflächen

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

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

6.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Westlich der geplanten Parkpalette wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Halle (Saale) und der HWA zu belegende Fläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche muss im Zuge einer Überbauung des Kotgrabens mit einem Brückenbauwerk der bisherige Weg von der Schwimmhalle zum Kotgraben ersetzt werden. Er dient als Wartungsweg für die Kotgrabenstrasse. Der bisherige Weg kann mit der Parkpalette überbaut werden.

Bezüglich der nicht vermeidbaren Eingriffe in die geschützten Biotope nach § 37 NatSchG LSA siehe Punkt 6.2 der Begründung.

6.5 Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen bezüglich der Immissionsgrößen auf dem Gutachten des Ingenieurbüros Goritzka Nr. 2376/07.

Die maßgebliche Immissionsquelle für die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist der Straßen- und Straßenbahnverkehr. Dabei ist nach dem Schallimmissionsgutachten von einer

maximalen Belastung mit 67,6 dB(A) tagsüber und 60,2 dB(A) nachts an der südlichen Gebäudekante der Mansfelder Straße auszugehen. Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder -wällen ist räumlich nicht möglich. Zur Reduzierung der Auswirkungen sind daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu treffen.

Es sind Maßnahmen zur Gewährleistung von zumutbaren Innenraumpegeln notwendig. Hierbei wird auf die DIN 4109 zurückgegriffen. Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass die bautechnisch mögliche Abschirmung des Innenraumes nach DIN 4109 bei Neubauten vorgenommen werden muss. Im Bereich der südlichen Gebäudekante der Mansfelder Straße ist zum Schutz der Aufenthaltsräume die Einrichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen notwendig.

Für die Parkpalette wurde gutachterlich ein maximaler Beurteilungspegel von 53,4 dB(A) an dem schutzwürdigen vorhandenen Klinikgebäude prognostiziert. Besondere Schallschutzmaßnahmen für das Parkdeck sind somit nicht erforderlich. Die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

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

6.6 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

Bei der Überbauung des verrohrten Kotgrabens (Grünfläche) sind besondere Vorkehrungen bei der Gründung der Gebäude erforderlich. Im Bereich des ehemaligen offenen Gerinnes des Kotgrabens dürfen keine Bohrpfähle für die Gründung von Bauwerken gesetzt werden. Die Rohrtrasse darf statisch nicht mit zusätzlichen Lasten belegt werden.

7. Stadttechnische Erschließung

Für den Neubauteil der Klinik wird die Erschließung durch die in der Mansfelder Straße befindlichen Versorgungsleitungen sowie den dortigen Schmutzwasserkanal gewährleistet. Es sind entsprechende Grundstücksanschlüsse herzustellen. Der bestehende Klinikbau ist seit 2008 schmutzwasserseitig an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

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

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind in der Mansfelder Straße sämtlich vorhanden. Eine hinreichende Löschwasserversorgung (hier min. 96 m³/Stunde) ist vorhanden. Die Löschwasserentnahme ist einerseits aus dem bestehenden Trinkwassernetz in der Mansfelder Straße und am Salinemuseum, sowie des Weiteren in einer Entfernung von weniger als 300 m aus der Saale möglich.

8. Flächenbilanz

<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Größe in qm</u>	<u>Anteil in % von Gesamtfläche</u>
<u>Sondergebiet</u>	4.621	59,44
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	220	0,03
<u>Öffentliche Grünflächen</u>	1.466	18,85
<u>Private Grünflächen</u>	1.468	21,68
SUMME	7.775	100,00

9. Planverwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Planung auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse abgestellt ist, wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Bodenordnungsmaßnahmen nach BauGB nicht erforderlich werden. Die Flächen für die Klinikerweiterung wurden durch die Klinik erworben.

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

9.2 Kostenschätzung/Kostentragung

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

9.3 Erschließungsverträge und andere städtebauliche Verträge

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

Die, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, werden durch die Stadt vorgenommen und gemäß der Kostenerstattungssatzung mit dem Investor abgerechnet.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, durch arrondierende Bebauung einen städtebaulich ungeordnet wirkenden Bereich neu zu ordnen. Dabei werden bisher öffentliche Grünflächen, die jedoch sowohl für den Naturhaushalt als auch von ihrem Erholungswert her von untergeordneter Bedeutung sind, zugunsten der Erweiterung für die bestehende Reha-Klinik überplant. Diese ist für den Bereich der Saline eine städtebaulich wünschenswerte Nutzung, da sie erheblich zur Aufwertung und Attraktivität dieses innenstadtnahen Bereiches beiträgt. Von ihrer Erweiterung werden daher positive Impulse für die weitere städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers erwartet.

Ortsbild

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

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Merkbliche Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsaufkommen sind angesichts der Größenordnung von ca. 45 zusätzlichen PKW-Stellplätzen nicht zu erwarten. Von den 45 Stellplätzen sind nach der Stellplatzsatzung ca. 7 Mitarbeiterplätze mit einmaliger werktäglicher An- und Abfahrt. Die ca. 38 Besucherstellplätze werden einen eher geringen Belegungswechsel von vier- bis fünfmal am Tag aufweisen. Dabei wird von einer zehnstündigen Öffnungszeit der Klinik und einer durchschnittlich zwei- bis dreistündigen Verweildauer der Patienten ausgegangen. Dies ergibt überschlägig ca. 380 Fahrzeugbewegungen zusätzlich am Tag. Hieraus ergeben sich in einer Fahrtrichtung (ausfahrend) auf der Zuwegung zum Schwimmbad 190 Fahrzeuge am Tag, bzw. 19 Fahrzeuge in der Stunde. Aufgrund kontinuierlicher Auslastung der Behandlungskapazitäten wird nicht von Belastungsspitzen, sondern einer nahezu gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs ausgegangen. Dennoch kann eine Engstellensignalisierung erforderlich werden, um den gleichzeitigen Zufahrtsverkehr zum Schwimmbad behinderungsfrei zu ermöglichen.

Bei einem bisher für 2015 prognostizierten Verkehrsaufkommen auf der Mansfelder Straße von ca. 4.000 (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) macht die geplante Nutzung eine

Steigerung von ca. 10 % aus. Dies führt nicht zu Überlastungseffekten in der Mansfelder Straße und dem angrenzenden Straßennetz.

Eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.

Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft

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

Die Planungsinhalte wurden in einem Jour-fixe zur Familienverträglichkeit geprüft. Die Inhalte der Planung wurden als familienverträglich angesehen.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die für die Bauleitplanung und Gutachten noch erforderlichen Kosten belaufen sich auf ca. 3.000 €. Die sonstigen planbedingten Kosten für Ausgleichsmaßnahmen sollen durch Erstattungsbeiträge gedeckt werden.

Die Stadt hat durch den Verkauf von Grundstücken Einnahmen erzielt, die den planbedingten Aufwand übersteigen.

Zu dieser Begründung gehört als Teil B der nachfolgende Umweltbericht.