

STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

Planungsbüro:	Andrea Kautz Architekt für Stadtplanung Am Rosentalweg 10 06526 Sangerhausen	Veit K. Jäger Freier Architekt Gimritzer Weg 4 06193 Wettin-Löbejün
---------------	---	--

DÄRR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Ernst Grube Straße 1
06120 Halle (Saale)

Aktualitätsstand der Planung	Satzung 04. Mai 2021
---------------------------------	-------------------------

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Städtebau und
Bauordnung
06100 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....	5
1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)	5
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	6
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet.....	6
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
3. Planverfahren	6
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....	8
4.1. Übergeordnete Planungen	8
4.1.1. Landes- und Regionalplanung	8
4.1.2. Flächennutzungsplanung	8
4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB).....	8
4.2.1. Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	8
4.2.2. Verkehrspolitische Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	8
4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	8
4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	8
4.2.5. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	9
4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	9
5. Städtebauliche Bestandssituation.....	9
5.1. Eigentumsverhältnisse	9
5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	9
5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	10
5.4. Sonstige technische Infrastruktur	10
5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	10
6. Planungskonzept	11
6.1. Städtebauliches Zielkonzept/Vorhabensbeschreibung	11
6.2. Freiraum- und Grünordnungszielkonzept	12
6.3. Verkehrliches Zielkonzept	12
6.4. Planungsalternativen	12
7. Planungsinhalt / Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	12
7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	12
7.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	15
7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	15
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)	16
7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 - 10 BauGB)	16

7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	17
7.3.1.	Äußere Erschließung	17
7.3.2.	Innere Erschließung.....	17
7.3.3.	Geh- und Radwege.....	17
7.3.4.	Ruhender Verkehr.....	17
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18 b, 20, 25, 26, Abs. 1a BauGB).....	17
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 20 BauGB).....	21
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB)	22
7.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB).....	22
7.8.	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)	23
8.	Flächenbilanz	24
9.	Planverwirklichung	25
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB).....	25
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)	25
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB).....	25
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	25
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	25
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	25
10.6.	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	26
10.7.	Belange des städtischen Haushaltes	26

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht, Teil B

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

DÄRR LANDSCHAFTSARCHITEKTEN HALLE (SAALE)

1	Einleitung	27
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans	27
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	29
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	30
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes einschließlich Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	30
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	30
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	30
2.1.2.1	Tiere und Pflanzen.....	30
2.1.2.2	Fläche, Boden.....	34
2.1.2.3	Wasser	36
2.1.2.4	Luft, Klima	37
2.1.2.5	Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.4	39
2.1.2.6	Landschaft	40
2.1.2.7	Biologische Vielfalt.....	41
2.1.2.8	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)	41
2.1.2.9	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	41
2.1.2.10	Wechselwirkungen der Schutzgüter	42
2.1.2.11	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete)	42
2.1.2.12	Weitere Schutzgebiete	42
2.1.2.13	Zusammenfassende Bewertung.....	43
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	43
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft (ökologische und gestalterische Gesamtkonzeption für alle Schutzgüter).....	43
2.2.2	Konfliktanalyse.....	43
2.2.2.1	Planungs-Prognose	43
2.2.2.2	Status-quo-Prognose	45
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung.....	45
2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	56
2.3.3	Sonstige Maßnahmen.....	57
2.4	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	57
3	Zusätzliche Angaben	57
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	57
3.1.1	Methodik	57

3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	57
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	58
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	58
3.2.2	Monitoringkonzept.....	58
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
3.4	Quellen	59

ANLAGEN

(A)	Pflanzenlisten	61
(1)	Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmenart m2“ (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum)	61
(2)	Für die sonstigen Flächen des Plangebietes zu bevorzugende Gehölzarten	61
(3)	Eingeschränkte Verwendung von Gehölzarten	63
(4)	Zu vermeidende Verwendung von Gehölzen	63
(B)	Fotoanhang.....	64

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Teilbereiche I (südwestlich) und II (nordöstlich) des Bebauungsplanes Nr. 143, 2. Änderung.....	27
Abbildung 2:	Teilbereich I (blaue Umrandung) zum Zeitpunkt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz eng gestrichelte Umrandung) und seiner Außenflächen (Ersterstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)	28
Abbildung 3:	Teilbereich I der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 20.08.2019	28
Abbildung 4:	Teilbereich II (blaue Umrandung) zum Zeitpunkt der Ersterstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	28
Abbildung 5:	Teilbereich II der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 20.08.2019	28
Abbildung 6:	Umsetzung der Maßnahme m4 östlich Teilbereich II (Foto 03.06.2016/ DärrLA)	64
Abbildung 7:	Umsetzung der Maßnahme m4 östlich Teilbereich II (Foto 03.06.2016/ DärrLA)	64

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk ist seit dem 06.06.2007, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seit dem 26.03.2009 rechtswirksam. Auf der Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am Standort ein hochwertiges Wohngebiet entwickelt.

Die Gesamtanlage Gestüt Kreuzvorwerk ist als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz LSA (Baudenkmal) ausgewiesen und umfasst sowohl den Gebäudebestand als auch Freiflächen und Einfriedungen.

Die derzeitige planungsrechtliche Situation lässt in 2 Bereichen die Fertigstellung des Wohngebietes nicht zu, was dazu führt, dass hier städtebauliche Missstände noch nicht beseitigt wurden und somit Brachflächen das Gesamtbild beeinträchtigen.

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Anpassungen an das ursprüngliche Planungskonzept konnten in den letzten Jahren, trotz intensiver Bemühungen, nicht in der vorgesehenen Art und Weise umgesetzt werden. Die ursprüngliche Planfassung sah vor, neben der Wohnnutzung auch einen Teil der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude sowie der geplanten Neubauten für gesundheitliche Zwecke zu nutzen. Geänderte Marktbedingungen führten dazu, dass dieses Konzept geändert werden musste. Die aktuelle Entwurfsfassung setzt nun die ausschließliche Wohnnutzung („Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO) fest, die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine zügige Fertigstellung des Wohngebietes ermöglichen. Dementsprechend wird sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf die Bereiche konzentrieren, die sich noch im Eigentum des Vorhabenträgers befinden bzw. noch für Neubebauung zur Verfügung stehen. Das betrifft den Bereich im Umfeld des ehemaligen Sattlermeisterhauses im Teilbereich I (TB I) sowie den Bereich im Umfeld der ehemaligen Direktorenvilla im Teilbereich II (TB II).

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung, behalten weiterhin ihre Gültigkeit, soweit sie durch die 2. Änderung nicht geändert oder ergänzt werden.

Insbesondere zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), zur Berücksichtigung der Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) werden mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die folgenden Planungsziele und -zwecke verfolgt werden:

- Beibehaltung der wesentlichen Merkmale des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung des grünordnerischen und verkehrsplanerischen Grundkonzeptes sowie der Belange des Denkmalschutzes,
- Erhalt und Ergänzung der straßenbegleitenden Bauflucht entlang des „Kreuzvorwerks“ durch Neubauten in Form zweier Mehrfamilienhäuser (davon eins auf dem Standort des abgängigen ehemaligen Sattlermeisterhauses), die sich in Kubatur und Dachform am historischen Gebäudebestand orientieren sowie Ergänzung eines weiteren Einfamilienhauses im Duktus der bereits realisierten, sich östlich anschließenden lockeren Bebauung,
- Festsetzung von maximal vier Wohnungen für die ehemalige Direktorenvilla,
- Beibehaltung bzw. Ergänzung der historischen Einfriedung der typischen straßenbegleitenden Einfriedung entlang des „Kreuzvorwerks“,
- Anpassung der Baufelder in den noch freien Grundstücken zur Errichtung eines Ein- und eines Mehrfamilienhauses,
- Sicherung der naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Im Ergebnis sollen die Funktionalität und die Gestaltung des Plangebietes deutlich verbessert werden.

Bei dem rechtswirksamen Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, welcher auf der Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans aufgestellt wurde. Die Festsetzungen beziehen sich auf die konkreten, vom Vorhabenträger geplanten Vorhaben. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 07.09.2018 einen Antrag auf die 2. Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Halle (Saale), im Stadtteil Kröllwitz, in einer Entfernung von ca. 3 km vom Stadtzentrum.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst 2 Teilbereiche:

Teilbereich I:

Der Teilbereich I befindet sich im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes und besteht aus den südlich des ehemaligen Hengststalls für Neubauten vorgesehenen Flächen sowie den dazugehörenden Flächen für den ruhenden Verkehr. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Auf dieser Grundlage wird aus Darstellungsgründen die parallel zur westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Straße zur Erschließung der neu zu errichtenden Mehrfamilienhäuser in den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung aufgenommen. Die Straße befindet sich im Gemeinschaftseigentum der Anwohner. Es sind keine Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 143 und 143.1 für diese Erschließungsstraße vorgesehen.

Der Teilbereich I umfasst die Flurstücke 99, 137, 141, 168, 170, 172, 184, 185, 186, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 und 198 in der Flur 13 der Gemarkung Kröllwitz und hat eine Größe von 0,3 ha.

Teilbereich II:

Der Teilbereich II befindet sich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes und beschränkt sich auf die Villa, einschließlich deren Umfeld.

Der Teilbereich II umfasst die Flurstücke 134 und Teile des Flurstücks 180 in der Flur 13 der Gemarkung Kröllwitz. Der Teilbereich II hat eine Größe von 0,2 ha.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet, bestehend aus den Teilbereichen I und II wird wie folgt begrenzt:

Teilbereich I:

- in westliche und nördliche Richtung von der Straße „Kreuzvorwerk“,
- im Süden von der privaten Straße „Am Gestüt Kreuz“ sowie
- im Osten von den übrigen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Teilbereich II:

- in westliche Richtung von der privaten Straße „Am Gestüt Kreuz“,
- im Süden, Osten und Norden vom Park.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit Ausnahme des vorn beschriebenen Teils des Flurstücks 99 identisch mit dem Plangebiet der 2. Änderung. Die Erschließungsstraße im Flurstück 99 ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach Maßgabe des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt. Er setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Weitere Einzelheiten werden im zugehörigen Durchführungsvertrag nebst Fortsetzungsverträgen geregelt. Das Gesamtvorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil der Satzung beschrieben.

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 2 BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf in Form einer Offenlage und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

Der Stadtrat hat am 30.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung gefasst. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasste zu dem Zeitpunkt den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143. Da der Vorhabenträger aber nicht mehr über alle Grundstücke im Geltungsbereich verfügt, musste der Geltungsbereich der 2. Änderung auf die Teilbereiche I und II reduziert werden. Diese befinden sich weiterhin in der Verfügung des Vorhabenträgers (siehe dazu Punkte 2.2. und 5.1.).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 29.04.2019 bis zum 31.05.2019 statt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.04.2019 beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der vorliegenden Planung überwiegend zugestimmt.

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Bedenken.

Der Fachbereich Gesundheit regte an, bei Neuanpflanzungen von Bäumen auf die Sorten Birke, Hasel, Erle und Trauben-Eiche zu verzichten. Die Satzung enthält keine Pflanzliste, im Umweltbericht wird auf die Forderung eingegangen.

Von der HWS (Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH) wurde auf die Begrenzung der einzuleitenden Niederschlagsmenge auf 125 l/s im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 hingewiesen. Dementsprechend wurde die Begründung im Punkt 7.5 ergänzt. Weiterhin wurde gefordert, bei der Entstehung der Müllstandplätze die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH einzubeziehen. Die Müllstandorte sind nicht Satzungsbestandteile, sie werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Verkehrswesen wurde ausdrücklich auf Fluglärm durch Rettungshubschrauber hingewiesen. Der Hinweis wurde in die Begründung im Punkt 5.5. übernommen.

Auf Grund der Forderung des Fachbereichs Umwelt wurden in der Begründung im Punkt 7.1 die Angaben zu den Stellplätzen sowie im Punkt 5.5 die numerische Darstellung zu den Geräuschvorbelastungen unter Bezugnahme auf die Lärmkarten der Stadt Halle (Saale) ergänzt. Die vom Fachbereich Umwelt angeregte Ergänzung bezüglich der Abschätzung des zu erwartenden Verkehrslärms, resultierend aus der Umsetzung der Planung, erfolgte in der Begründung im Punkt 7.1.

Die Hinweise des Dienstleistungszentrums Klimaschutz werden weitestgehend in der Planung berücksichtigt. So wurde in die 2. Änderung u. a. eine Festsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15.07.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VII/2020/01309).

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, 2. Änderung mit der Begründung hat, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) Nr. 17 vom 28.08.2020, in der Zeit vom 09.09.2020 bis 13.10.2020 stattgefunden. Mit Anschreiben vom 23.07.2020 und 28.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der vorgelegten Planung zugestimmt. Eine erneute Offenlage der Planung ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Übergeordnete Planungen

4.1.1. Landes- und Regionalplanung

Sowohl im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt als auch im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen. Das geplante Vorhaben, die Realisierung weiterer Wohnungsbauten, entspricht dem.

4.1.2. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle von 1998 stellt für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche und östlich daran angrenzend Flächen für den Wald dar. Die beabsichtigten Änderungen stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der östliche Teil des Teilbereichs II wird vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Saaletal“ berührt. Das Landschaftsschutzgebiet erstreckt sich ohne Unterbrechung entlang der Saale und Weißen Elster und hat eine Größe von 2.314 ha. Die Vielfalt der Landschafts- und Vegetationsformen und ihre oft mosaikartige Anordnung auf engem Raum und die an diese Lebensräume angepassten, z.T. seltenen und gefährdeten Tierarten machen den besonderen Reiz des LSG „Saaletal“ auf dem Territorium der Stadt Halle (Saale) aus und ist entsprechend der LSG-Verordnung zu erhalten.

Gleichzeitig gehört der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Bereich des o. g. LSG zum Geschützten Landschaftsbestandteil (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“.

4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB)

4.2.1. Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Dem Landschaftsrahmenplan für die kreisfreie Stadt Halle (Saale), 1. Teilfortschreibung (RANA-Büro für Ökologie und Naturschutz Frank Meyer, März 2013), entsprechend, gehört das Gebiet zum Biotopverbund Kröllwitz-Amselgrund.

Die vorliegende Planung ist mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar. Die entsprechenden Schutzgebiete werden als Nachrichtliche Übernahmen in die Planung integriert.

4.2.2. Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die vorliegende Planung ist mit dem Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale), 2016 und dem Stadtmobilitätsplan, 2018, vereinbar.

4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Leitkonzept der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in der Stadt Halle (Saale) ist das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK). Das ISEK Halle 2025 wurde am 25. Oktober 2017 vom Stadtrat beschlossen. Mit dem neuen ISEK Halle 2025 reagiert die Stadt auf Herausforderungen wie demografischer Wandel, Klimaschutz und wirtschaftliche Notwendigkeiten.

Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im Fachbeitrag Wohnen wird u. a. ausgeführt, dass besonders in gefragten Lagen – Teilen der Innenstadt, insbesondere in ihrer Nordhälfte, aber auch anderen beliebten Wohnstandorten wie Kröllwitz – die Frage nach der Steuerung und den Grenzen der Nachverdichtung an Bedeutung gewinnt, um die Qualitäten dieser Standorte zu sichern.

Die vorliegende Planung ist mit dem ISEK vereinbar.

4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die vorliegende Planung ist mit dem vom Stadtrat am 28.10.2020 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale) vereinbar.

Das in der Nähe des Plangebietes vorhandene Nahversorgungszentrum „Hubertusplatz“ wird als zentraler Versorgungsbereich festgelegt und übernimmt damit die wohnortnahe Grundversorgung zwischen den Stadtteilen Heide-Süd und Kröllwitz.

4.2.5. Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Die vorliegende Planung wird nicht von Maßnahmen nach Besonderem Städtebaurecht der Stadt Halle (Saale) berührt.

4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Für das Plangebiet existiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk, der seit dem 06.06.2007 Rechtskraft besitzt und die seit dem 26.03.2009 rechtskräftige 1. Änderung. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Das Umfeld des Bebauungsplanes ist in westlicher und südlicher Richtung durch Wohnbebauung geprägt. Östlich und nördlich schließen sich Grünbereiche an.

In Nachbarschaft, westlich der Straße „Kreuzvorwerk“, befindet sich unmittelbar angrenzend der Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 59.1, Klinikum Kröllwitz, 2. Änderung. Der in Richtung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk orientierte Bereich ist als Sondergebiet Universitätsklinikum festgesetzt. Nutzungskonflikte werden weder in Bezug auf diese Planung noch in Bezug auf den sonstigen oben beschriebenen Bestand in der Nachbarschaft gesehen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Achtungsabstände von vorhandenen Störfallbetrieben. Dem Flächennutzungsplan entsprechend befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Anlagen mit störfallrechtlich relevanten Bereichen zulässig sein können, erst in größerer Entfernung. Es wird davon ausgegangen, dass Belange, die den Schutz vor schweren Unfällen bzw. deren Auswirkungen betreffen und damit der Umsetzung von Art. 12 Abs. 1 UAbs. 2 Seveso III-RL dienen, durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Das Vorhaben betrifft im Teilbereich I die Flurstücke 99, 137, 141, 168, 170, 172, 184, 185, 186, 188, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197 und 198 in der Flur 13 der Gemarkung Kröllwitz. Mit Ausnahme des Flurstücks 99 befinden sich die oben genannten Flurstücke im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 99 im Teilbereich I befindet sich im Gemeinschaftseigentum der Anwohner.

Der Teilbereich II umfasst die Flurstücke 134 und Teile des Flurstücks 180 in der Flur 13 der Gemarkung Kröllwitz, die gleichzeitig das Grundstück „Am Gestüt Kreuz“ Nr. 20 (Villa) bilden. Den 4 Eigentümern dieses Grundstücks gehören auch jeweils die Anteile an der zur Villa dazugehörenden privaten Waldfläche. Von allen Eigentümern liegt der Stadt Halle (Saale) eine Zustimmungserklärung vor, nach der die privaten Rechte an dem geplanten Vorhaben auf den Vorhabenträger übertragen werden.

5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk wurde als „Allgemeines Wohngebiet“ entwickelt. Die Wohnnutzung wurde in die Strukturen der vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz integriert sowie durch Ein- und Mehrfamilienhäuser ergänzt. Die Bebauung stellt sich überwiegend 2- bis 3-geschossig, in offener Bauweise dar. Entlang der Straße „Kreuzvorwerk“ wurde der ehemalige Hengststall in eine Wohnanlage umgebaut, die Bausubstanz wurde in der geschlossenen Bauweise mit den prägenden Strukturelementen erhalten.

Der Teilbereich I stellt sich gegenwärtig, nach dem Abriss des ehemaligen Sattlermeisterhaus, als Brachfläche dar. Im Teilbereich II befindet sich die Villa mit den darin integrierten Wohnungen sowie einem noch ungenutzten Nebengebäude.

Die unmittelbar in westliche und südliche Richtung angrenzenden Grundstücke außerhalb des Plangebietes sind ebenfalls durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Kitas und Schulen befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 km, Verkaufseinrichtungen in einem Umkreis von ca. 500 m. Das Klinikum Kröllwitz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft.

Andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich in größerer Entfernung.

Denkmalschutz

Beide Teilbereiche der 2. Änderung sind Bestandteile der Gesamtanlage Gestüt Kreuzvorwerk, die als ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz LSA (Baudenkmal) ausgewiesen ist und sowohl den überlieferten historischen Gebäudebestand als auch die dazu gehörenden Freiflächen und Einfriedungen umfasst.

Gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind alle Maßnahmen im Zusammenhang mit der Instandsetzung, Umgestaltung oder Veränderung des Kulturdenkmals genehmigungspflichtig.

5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Plangebiet wird von der Ernst-Grube-Straße und der Straße „Kreuzvorwerk“ erschlossen. Interne Verkehrsflächen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan ausschließlich als private Verkehrsflächen festgesetzt.

Das vorhandene Verkehrskonzept wird von der 2. Änderung nicht berührt.

5.4. Sonstige technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk komplett erneuert worden und entsprechen damit den Anforderungen an die stadttechnische Versorgung des Plangebietes. Die 2. Änderung sieht diesbezüglich keine Veränderungen vor.

5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Die nachfolgenden Aussagen basieren überwiegend auf dem Umweltbericht (Därr Landschaftsarchitekten) als Teil der Begründung zur Satzung.

Naturräumliche Einordnung

Beide Änderungsbereiche befinden sich im Landschaftstyp „Platten-Hang-Kuppengefüge des Zwischenplateaus Hallesches Porphyrkuppen-Plateau“.

Pflanzen und Tiere

Explizit für das Plangebiet liegen nur wenige Tierartennachweise vor, zahlreiche jedoch für den nördlich angrenzenden Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles (GLB) „Kreuzer Teiche und Amselgrund“, in welchen der Teilbereich II des Änderungsbereiches hineinragt. Die Angaben aus dem angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil sind insofern auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 2. Änderung, relevant, als ähnliche Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind oder davon ausgegangen werden kann, dass bestimmte Tierarten auf Grund ihrer natürlichen Lebensraumbedürfnisse auch in die Teilbereiche der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hineinwechseln werden, wie z.B. Vögel, Kleinsäuger u.a..

Klima/Luft

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

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

Für den Planungsraum wird eine mittlere, lufthygienische Langzeitbelastung (LBI1 > 0,25 bis 0,90) festgestellt. Steinicke & Streifeneder: Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland (1998)

Schallschutz

Die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung bezüglich des Schallschutzes wird als Allgemeines Wohngebiet gewertet.

Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu

berücksichtigen. Gemäß § 50 BImSchG sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Vor dem Hintergrund der Bemühungen zur Flächenverbrauchsreduzierung ist die Nachnutzung innerstädtischer Standorte als Alternative zu neuen Flächenversiegelungen zu bevorzugen. In diesem Zusammenhang sind die für innerstädtische Bereiche typischen Nutzungsmischungen und die daraus resultierenden Immissionsbelastungen im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Lärm emittierende innerstädtische Erschließungsstraßen, die Straße „Kreuzvorwerk“ und die „Ernst-Grube-Straße“. Gemäß der Lärmkartierung im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) wirken nur die Lärmbelastungen der Straße „Kreuzvorwerk“ im westlichen Teil des Gebietes ein, die im südwestlichen Teil des Teilbereichs I über 24 Stunden bis maximal 65 dB(A) betragen können, nachts bis maximal 60 dB(A). Vom benachbarten Gelände des Uniklinikums Halle (Saale) ist mit Fluglärm durch Rettungshubschrauber zu rechnen. Dieser Hubschrauberlandeplatz hat eine luftfahrtrechtliche Genehmigung.

Durch die Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden wird die Lärmbelastung im Teilbereich I reduziert. Im Teilbereich II kann auf Grund seiner Lage davon ausgegangen werden, dass durch die vorhandene Bebauung, insbesondere die geschlossene Bebauung des ehemaligen Hengststalls die Schallausbreitung vermindert wird. Es wird davon ausgegangen, dass keine lärmbedingten Nutzungskonflikte auftreten werden.

Wasser

Der Grundwasser-Flurabstand des Standortes wird der generalisierten Spanne 2,5 bis 10 m zugeordnet (Karte der GW-Flurabstände des Landschaftsplanes).

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

Topografie

Das Gelände steigt von Südost nach Nordwest an.

Der Tiefpunkt liegt im südlichen Teil des Teilbereichs I bei ca. 86 m NHN, der nordöstliche Teil des Teilbereichs I sowie der Teilbereich II liegen bei ca. 90 m NHN.

Boden/ Baugrund/ Altlasten

Bodenkundlich ist der Großraum zum Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet zu rechnen, das sich infolge der wechselkaltzeitlichen, kalkhaltigen Löß- und Sandlößsedimente und des kontinentalen Charakters des Klimas im Postglazial herausgebildet hat. Lokal werden der Bereich Gestüt Kreuz und damit auch der Teilbereich I der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes heute von Siedlungsböden überlagert, die Porphyrkuppen im Bereich Amselgrund (und in diesem der Teilbereich II) dagegen von Syrosemien bis Ranker.

Erholungsfunktion

Die Potentiale des Standortes liegen insbesondere in der landschaftlich herausragenden Lage jeweils am Rande des Amselgrundes, der Saaleaue, der Kreuzer Teiche und der Brandberge. Die Erholungseignung des Standortes ist trotz der starken Frequentierung des angrenzenden Straßenverkehrs als hoch einzuschätzen.

6. Planungskonzept

6.1. Städtebauliches Zielkonzept/Vorhabensbeschreibung

Das Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des grünordnerischen und verkehrsplanerischen Grundkonzeptes sowie der Belange des Denkmalschutzes mit der 2. Änderung weitergeführt und lediglich in den folgenden Punkten angepasst:

- im Teilbereich I:
 - Erhalt und Ergänzung der straßenbegleitenden Bauflucht entlang der Straße „Kreuzvorwerk“ durch Neubauten in Form zweier Mehrfamilienhäuser (davon eins auf dem Standort

- des abgängigen ehemaligen Sattlermeisterhauses), die sich in Kubatur und Dachform am historischen Gebäudebestand orientieren sowie Ergänzung eines weiteren Einfamilienhauses im Duktus der bereits realisierten, sich östlich anschließenden lockeren Bebauung;
- Beibehaltung der typischen straßenbegleitenden Einfriedung entlang der Straße „Kreuzvorwerk“;
 - Anpassung der Baufelder in den noch freien Grundstücken zur Errichtung eines Ein- und eines Mehrfamilienhauses;
 - im Teilbereich II:
 - Erhalt der ehemaligen Direktorenvilla im Teilbereich II durch Ausweisung als Wohngebäude mit maximal 4 Wohnungen;
 - in beiden Teilbereichen:
 - Abdeckung des Stellplatzbedarfs durch Ausweisung weiterer Stellplätze und Garagen;
 - Sicherung der naturschutzrechtlichen Anforderungen.

Beschreibung des Vorhabens im Bereich der 2. Änderung:

Im Teilbereich I werden in Anpassung an die Geländesituation sowie orientierend am historischen Gebäudebestand zwei Mehrfamilienhäuser und ein Einfamilienhaus in maximal dreigeschossiger Bauweise errichtet. Die Höhenbegrenzung der neu zu errichtenden Gebäude wird auf 98 bis 99 m über NHN festgesetzt. Damit wird die Gebäudeoberkante unterhalb des ehemaligen Hengststalles bleiben und den Charakter des historischen Gebäudeensembles nicht beeinträchtigen. Im nördlich geplanten Wohnhaus werden 5 Wohnungen, in dem südlich davon gelegenen werden 9 Wohnungen mit zwei Einzelgaragen und einer Tiefgarage errichtet. Das östlich davon zu errichtende Einfamilienwohnhaus wird sich in der äußeren Gestaltung an die bereits vorhandenen Einfamilienhäuser innerhalb des Bebauungsplangebietes orientieren.

Die ehemalige Direktorenvilla, im Teilbereich II, wurde saniert und unter Berücksichtigung denkmalfachlicher Anforderungen für die Aufnahme von künftig maximal vier Wohneinheiten umgebaut. Um Stellplätze für die Wohnungen in der Villa unterzubringen, werden die bestehenden Nebengebäude in Garagen umgebaut.

6.2. Freiraum- und Grünordnungszielkonzept

Das Grundkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird von der 2. Änderung nicht berührt. Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen besteht darin, die Eingriffe möglichst am Ort der Entstehung auszugleichen.

6.3. Verkehrliches Zielkonzept

Das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verkehrskonzept wird mit der 2. Änderung beibehalten.

6.4. Planungsalternativen

Die 2. Änderung basiert auf dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143, Kröllwitz, Kreuzvorwerk und dient der Fertigstellung des Allgemeinen Wohngebietes. Eine Alternative zum Standort gibt es damit nicht.

7. Planungsinhalt / Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Die Festsetzungen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 143, Kröllwitz, Kreuzvorwerk basieren auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Konzept des Vorhabenträgers.

Mit der 2. Änderung werden in den Teilbereichen I und II die Bebauungspläne Nr. 143 und 143.1. vollständig ersetzt.

In allen übrigen Teilen gelten sämtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weiter. Damit wird sichergestellt, dass auch künftig bei baulichen Veränderungen im Plangebiet die vorgegebenen Regelungen einzuhalten sind.

Hinsichtlich des Planinhalts hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die bisher vorgesehenen Nutzungen in den beiden Teilbereichen nicht umgesetzt werden konnten.

Insofern werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Alternativen zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet gesehen. Die Art und Weise der geplanten Bebauung auf dem Areal der denkmalgeschützten Gesamtanlage Gestüt Kreuzvorwerk hat unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange zu erfolgen. Der Umfang der Bebauung wird durch die noch zur Verfügung stehenden Flächen bestimmt bzw. begrenzt.

Teilbereich I:

Auf Grund der sich verändernden Marktlage ist die Errichtung eines Pflegeheimes an der dafür vorgesehenen Stelle nicht mehr realisierbar. Der Planeintrag „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ wird daher entfallen und durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ersetzt. Die Gebäudestellung in Richtung „Kreuzvorwerk“ wird durch Baulinien festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die früheren Baufluchten wieder aufgegriffen werden.

Der an Stelle des aufgrund massiver Schadensbefunde abgebrochenen ehemaligen Sattlermeisterhauses geplante Ersatzneubau soll sich an der ursprünglichen Lage, Ausrichtung, flächenhaften Ausdehnung und Höhe des historischen Gebäudes orientieren. Mit dem Neubau wird das Ziel verfolgt, die an dieser Position gestörte Gesamtanlage in ihrer Grundgeometrie wieder adäquat zu ergänzen.

Die Festsetzungen zu den Garagen und Stellplätzen werden dem aktuellen Bedarf angepasst. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden zusätzliche Stellplätze vorgesehen, womit das Ziel verfolgt wird, die Wohnqualität zu verbessern.

Konkret werden im Teilbereich I anstelle der vorgesehenen Stellplätze insgesamt 5 Garagen und 3 Stellplätze festgesetzt. Die Tiefgarage unter dem Gebäude A 2 erstreckt sich über den gesamten östlichen Gebäudeteil und ist über die südlich an den Änderungsbereich angrenzende Straße „Am Gestüt Kreuz“ erreichbar. Auf dem Flurstück 185, östlich des Trafos, entsteht ein zusätzlicher Stellplatz südlich der geplanten Garage. Auf den Flurstücken 193, 195 und 196 entstehen anstelle der ursprünglich geplanten 9 nun insgesamt 17 Stellplätze.

Die Anzahl der Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze, auf den Flurstücken 170, 186, 188, 190 und 191, bleibt unverändert. Hier wird nur die Lage und Anordnung an die neuen Baumpflanzungen angepasst. Alle genannten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 13.

Im Bereich der von der Straße „Am Gestüt Kreuz“ erschlossenen Wohnbaufläche wird auf der noch verfügbaren Fläche dem aktuellen Bedarf entsprechend ein Baufeld für die Errichtung eines Einfamilienhauses festgesetzt. Durch die Reduzierung der geplanten Baufläche für das südliche Mehrfamilienhaus bietet sich hier die Möglichkeit, angrenzend an die vorhandenen Einfamilienhausgrundstücke, ein weiteres Baugrundstück anzubieten. Es wird davon ausgegangen, dass dafür gute Vermarktungschancen bestehen.

Entlang der Straße „Kreuzvorwerk“ wird, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, im nördlichen Abschnitt des Teilbereichs I die historische Einfriedungsmauer einschließlich Stützpfeiler wiederhergestellt, im südlichen Abschnitt wird die Zaunanlage nach dem historischen Vorbild der bestehenden Einfriedung wiederhergestellt bzw. ergänzt.

Als westliche Begrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage Gestüt Kreuzvorwerk wird in Anlehnung an den früheren Bestand eine alleeartige Bepflanzung angelegt.

Teilbereich II:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsbeschränkung für die ehemalige Direktorenvilla „Umnutzung Gebäude für Klinik“ wird aufgehoben, so dass auch hier mit der nun zugelassenen Wohnnutzung die Vermarktungschancen und damit die Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes verbessert werden.

Das bestehende Nebengebäude soll umgebaut werden, so dass zur Komplettierung der Wohnnutzung darin Garagen zur Verfügung gestellt werden.

Im Umweltbericht, Punkt 2.3.1 werden die angepassten Pflanzmaßnahmen dargestellt. Das betrifft in den beiden Teilbereichen die Anpflanzung von Einzelbäumen sowie im Teilbereich II die Kompensationsmaßnahme zur naturnahen Waldentwicklung.

Mit der 2. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für insgesamt maximal 18 Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern, einem Einfamilienhaus sowie in der ehemaligen Direktorenvilla geschaffen. Die damit verbundenen Fahrbewegungen werden sich üblicherweise auf eine für den Verkehrslärm zu vernachlässigende Größenordnung beschränken.

I Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 lit. a BauGB

TF 1 bedingtes Baurecht

TF 1.1 Im Rahmen der in Festsetzung II 1 allgemein festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

TF 1.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

TF 1.3 Es gelten die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766, soweit der Bebauungsplan nichts Abweichendes festsetzt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach Maßgabe des § 12 Abs. 3a BauGB aufgestellt.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB gelten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zunächst folgende Grundvoraussetzungen: Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sein und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmen Frist verpflichten. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Er ist auch zum Abschluss eines Durchführungsvertrags bereit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB weist folgende Besonderheiten auf¹: Wenn in einem solchen Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Baugebiets im Sinne der BauNVO oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung der betroffenen Flächen nur allgemein festgesetzt wird (hier: allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO), können die Einzelheiten der auf den einzelnen Flächen noch durchzuführenden Vorhaben in dem zugehörigen Durchführungsvertrag nebst Fortsetzungsverträgen geregelt werden. Das Gesamtvorhaben wird im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil der Satzung beschrieben. Die im Plangebiet möglichen Vorhaben können auch zeitlich gestaffelt durchgeführt werden. Soweit das Vorhabengebiet bereits mit bestandkräftig genehmigten Vorhaben bebaut ist, legitimiert der Bebauungsplan zusätzlich den Bestand und gestattet - im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans - und nach Maßgabe künftiger Durchführungsverträge – Veränderungen und Ergänzungen der bestehenden Baulichkeiten.

Solange sich die aktuellen oder künftigen Vorhaben im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten und im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten allgemeinen Nutzungsvorschriften bewegen, ist kein neuer Beschluss über den Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan i. V. m dem VEP regelt nur einen allgemeinen Rahmen, in dem die später erwünschten Vorhaben untergebracht werden können. Der Bebauungsplan formuliert allgemein (WA), der VEP umreißt das Gesamtvorhaben, der Durchführungsvertrag regelt die hier und jetzt anstehenden konkreten Vorhaben (Neubauten in Form zweier Mehrfamilienhäuser (davon eins auf dem Standort des abgängigen ehemaligen Sattlermeisterhauses) und eines Einfamilienhauses, Festsetzung von maximal vier Wohnungen für die ehemalige Direktorenvilla, Beibehaltung bzw. Ergänzung der historischen Einfriedung der typischen straßenbegleitenden Einfriedung entlang des „Kreuzvorwerks“, Schaffung neuer Stellplätze). Der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan stellt – als Bestandteil

¹ Vgl. § 12 Abs. 3a BauGB: ¹Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

des Bebauungsplans – das gesamte Vorhaben in den Grundzügen dar. Dabei ist unschädlich, dass bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits bestehen. Auch für bereits verwirklichte Vorhaben darf ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden².

Das wichtigste Merkmal des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 3a BauGB besteht also darin, dass alle Nutzungen und Einrichtungen, die zulässig gemacht werden sollen, im Bebauungsplan nebst VEP nur abstrakt-gesamtheitlich umrissen und danach – auch zeitlich gestaffelt - in einem oder mehreren Verträgen einvernehmlich geregelt werden können. Dadurch gewinnen beide Parteien – der Vorhabenträger und die Stadt - die Möglichkeit, dass von Fall zu Fall einvernehmlich ausverhandelt werden kann und ausverhandelt werden muss, was erwünscht ist und was nicht. Insgesamt wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit den zugehörigen Verträgen eine sehr flexible Vorgehensweise eröffnet.

Im vorliegenden Fall soll dies dazu führen, dass die wesentlichen Merkmale des städtebaulichen Entwurfs unter Berücksichtigung des grünordnerischen und verkehrsplanerischen Grundkonzeptes sowie der Belange des Denkmalschutzes beibehalten werden. Die beabsichtigte Architektur der aktuellen Vorhaben ergibt sich aus der Anlage zum Durchführungsvertrag. Der Vorhabenträger darf gemäß der textlichen Festsetzung Nr. I Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3 lit. a BauGB Punkt 1.1 im Bebauungsplan nur solche neuen Vorhaben im Plangebiet errichten, zu deren Durchführung er sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nachfolgende Vorhaben müssten durch eine Änderung bzw. Ergänzung des Durchführungsvertrags zulässig gemacht werden.

7.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen I und II als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

TF1.1 In den Teilbereichen I und II sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach den aufgeführten Standortbedingungen ist das gesamte Plangebiet für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bestens geeignet. Einer Befriedigung des Bedarfes vor allem nach Grundstücken für Einzel- und Mehrfamilienhäuser kann hier Rechnung getragen und eine Abrundung der städtebaulichen Situation (vorhandene Bebauung) erreicht werden.

Die Festsetzung, die in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen nicht zuzulassen, wird analog zu den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und soll bewirken, dass die noch verfügbaren Flächen in maximaler Auslastung für Wohnzwecke zur Verfügung stehen. Die Zulassung der in § 4 Abs. 3 BauNVO benannten Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – würde dazu führen, dass die auf der historischen Bausubstanz basierende, gehobene Attraktivität des Wohngebietes beeinträchtigt werden würde. Für derartige Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Halle ausreichende alternative Standorte zur Verfügung.

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

TF 2.1 Im Gebäude B3, ehemalige Direktorenvilla, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ist notwendig, um die Eingriffe in Substanz und Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (entsprechend § 10 Abs. 1 DenkmSchG LSA) und auf diese Weise die zeugnishaftige Erhaltung des Gebäudes zu gewährleisten.

² So ausdrücklich OVG Koblenz, Urt. vom 30.08.2001 – Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO), BauR 2001, 1874. Leitsatz: Gegenstand eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann grundsätzlich auch ein bereits verwirklichtes Vorhaben sein; in einem solchen Fall kann unter Umständen auf eine Fristbestimmung im Durchführungsvertrag verzichtet werden.

7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet keine Änderung der Bauweise.

Die das Gebiet prägende und geschlossene Bebauungsstruktur des Hengststalles, welche sich mit den Einzelbauten des Bestandes und der Ergänzung durch Neubauten, in Form von Mehrfamilienhäusern zu einem optisch geschlossenen Gesamtensemble formiert, soll durch die südliche Bebauung im Teilbereich I ergänzt werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt (siehe Planeintrag). Zusätzlich enthält der Bebauungsplan die folgende textliche Festsetzung, die in der angepassten Formulierung in die 2. Änderung übernommen wird:

TF 3 Baulinien, Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Sind Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt, so ist ein Vortreten von Gebäudeteilen zulässig.

Die zulässige Art der in Satz 1 bezeichneten Gebäudeteile und das zulässige Maß des Vortretens dieser Gebäudeteile richtet sich nach den Regelungen des § 6 Abs. 6 BauO LSA

Die konkret festgesetzten Baulinien sowie die Baugrenzen der inzwischen realisierten Bebauung lagen im Ergebnis eines Gutachterverfahrens aus dem Jahr 2006 begründet und bildeten die Grundlage für die Planung des Investors.

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO kann bei Baulinien und gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann bei Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Zur Bestimmung des Maßes und der Art der Gebäudeteile wird auf die Regelungen des § 6 Abs. 6 BauO LSA in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung gültigen Fassung zurückgegriffen.

Mit der 2. Änderung werden die Baugrenzen und Baulinien im Teilbereich I den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bauvorhaben angepasst. Für den geplanten Ersatzneubau für das „Sattlermeisterhaus“ wurden nach Norden und Westen Baulinien festgesetzt, um die ursprüngliche städtebauliche Torsituation zu erhalten. Zur Gewährleistung der erforderlichen Flexibilität wurden die östlichen und südlichen Begrenzungen als Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzung des Baufeldes für das neu zu errichtende Gebäude auf dem Flurstück 196, Flur 13, Gemarkung Kröllwitz, erfolgte in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Unteren Denkmalschutzbehörde. Auch hier werden die die städtebaulichen Strukturen prägenden Gebäudekanten (nach Westen zur Straße „Kreuzvorwerk“ und nach Süden) mit Baulinien eindeutig festgesetzt.

Grundsätzlich besteht im gesamten Plangebiet für alle Bauvorhaben die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht.

Das Baufeld östlich des ehemaligen Sattlermeisterhauses, wird in westliche Richtung verschoben. Hier soll gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ein Einfamilienhaus errichtet werden. Bereits in der ursprünglichen Planfassung, die sich an dem stattgefundenen Architekturwettbewerb orientierte, waren die neu zu errichtenden Einfamilienhäuser in aufgelockerter Form angeordnet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans war die Anzahl der Einfamilienhäuser zugunsten eines für gesundheitliche Zwecke geplanten Gebäudes südlich des ehemaligen Sattlermeisterhauses reduziert worden. Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun anstelle des ehemals geplanten Pflegeheims, wie oben beschrieben, ein neues Mehrfamilienhaus errichtet werden. Damit eröffnet sich wiederum die Möglichkeit einer den aktuellen Bedürfnissen angepassten Grundstücksaufteilung, die dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt.

7.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, nicht überbaubare Flächen etc. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 - 10 BauGB)

TF 4 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

TF4.1 Im Teilbereich I ist pro Haus eine Nebenanlage, die ein Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA ist, von maximal 5 m² Grundfläche auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TF4.2 Im Teilbereich II ist für jede Erdgeschosswohnung die Neuerrichtung einer Terrasse bis zu 15 m² auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TF4.3 Im Teilbereich II ist die Neuerrichtung von Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA sind, nicht zulässig.

Zum Schutz der baulichen Gesamtanlage sind im Bereich des historischen Bestandsgebäudes (Villa), im Teilbereich II, zusätzliche Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO LSA sind, nicht zulässig. Mit der Festsetzung zu den Terrassen soll erreicht werden, dass sich diese, ebenso wie die Nebenanlagen, im Gesamtensemble unterordnen.

Im Teilbereich I existieren keine historischen Bestandsgebäude, so dass eine städtebauliche Erforderlichkeit für den Ausschluss zusätzlicher Nebenanlagen nicht besteht.

Der Bebauungsplan enthält in seiner zurzeit gültigen Fassung die folgende textliche Festsetzung, die in den Teilbereichen der 2. Änderung ebenso gilt.

TF 5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

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

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass Garagen zum Schutz der historischen Strukturen nur in den festgelegten Bereichen errichtet werden.

7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet keine Änderungen der verkehrlichen Erschließung.

7.3.1. Äußere Erschließung

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet keine Änderungen der äußeren Erschließung.

7.3.2. Innere Erschließung

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet keine Änderungen der inneren Erschließung.

7.3.3. Geh- und Radwege

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht keine Änderungen in Bezug auf Geh- und Radwege vor.

7.3.4. Ruhender Verkehr

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, den ruhenden Verkehr überwiegend innerhalb der privaten Grundstücke unterzubringen, zusätzlich werden außerhalb der Wohngrundstücke private Anwohnerparkplätze angeboten. Die Festsetzung entspricht dem Charakter des Wohngebietes und soll die individuellen Nutzungsbedürfnisse bedienen.

Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für die in den Teilbereichen I und II vorgesehenen Nutzungen Flächen in die Planzeichnung aufgenommen, auf denen der ruhende Verkehr untergebracht werden kann.

Östlich des geplanten Neubaus A 2 werden insbesondere für dessen Bewohner zusätzliche Stellplätze angeordnet. Die Einordnung erfolgt so, dass Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Als Sichtschutz zu dem benachbarten privaten Wohngrundstück wird eine Heckenpflanzung festgesetzt.

7.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18 b, 20, 25, 26, Abs. 1a BauGB)

Das Freiraum- und Grünkonzept wird ausführlich im Umweltbericht erläutert, insbesondere im Punkt 2.3.1. Maßnahmekonzept der Eingriffsregelung/ Begründung der grünordnerischen Festsetzungen. Es ist darauf ausgerichtet, neben der Eingriffsvermeidung und Sicherung des

wertvollen Potentials den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen, vorzugsweise am Ort des Eingriffs und damit im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, wieder auszugleichen.

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Nutzbarkeit der Naturgüter,
- Sicherung der Pflanzen- und Tierwelt und
- Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Neben ökologisch begleitenden Festsetzungen, wie denen zur Niederschlagswasserverwendung werden Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 1 Nr. 25 lit. a BauGB und Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzt.

Im Zuge der Eingriffsabschätzung kommt es zu einem lokalen Eingriff in Natur und Landschaft, welcher durch die durchzuführenden, grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert wird.

Eingebettet in die o.g. Rahmensetzung sind folgende Einzelfestsetzungen:

TF 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 6.1 Für die Gestaltung der privaten Freianlagen ist ein genehmigungspflichtiger qualifizierter Freiflächengestaltungsplan entsprechend § 3 BauVorlVO mit Pflanzenliste der Gehölze zu erarbeiten und mit den Bauvorlagen einzureichen.

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

*TF 6.2 Es ist sicherzustellen, dass zwischen Leitungen und Leitungstrassen und vorhandenen und anzupflanzenden Bäumen ein Abstand von 1,5 m zuzüglich des Kronen-
traufbereiches eingehalten wird.*

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

TF 6.3 Alle Fußwege und alle PKW-Einstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6 zu befestigen.

Eine wasserdurchlässige Bauweise der Fußwege und Pkw-Einstellplätze entlastet die Kanalisation, indem das Regenwasser weitestgehend am Ort des Niederschlages aufgenommen wird. Dieses führt über die Kapillarwirkung und Verdunstung zu einer anteiligen Verbesserung des Mikroklimas am Standort. Die abfließenden Niederschlagsanteile der Einstellflächen werden damit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und bleiben somit dem Naturraum erhalten. Unterhalb der wasserdurchlässigen Beläge bleibt ferner Bodenleben erhalten. Der vorgegebene Abflussbeiwert wird gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 beispielsweise bei festem Kiesbelag oder Pflaster mit offenen Fugen eingehalten.

*TF 6.4 Kompensationsmaßnahme Maßnahmeart m2 (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum und Fraxino-Aceretum)
Außerhalb von Einzelbaumfestsetzungen sind alle nichteinheimischen Gehölzarten vollflächig zu roden und konkurrenzbedingte Jungholzentnahmen durchzuführen. Die Ersatzpflanzungen haben im gekennzeichneten Bereich mit einheimischem Pflanzmaterial zu erfolgen.*

Die Waldflächen am Ostrand des Bebauungsplangebietes werden mit dem Grenzeintrag „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zusammengefasst. Der Teilbereich II enthält einen Ausschnitt der Maßnahme m2, die in ihrer Gesamtheit folgende Zielstellung erfüllt:

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

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

Die Rodung nichteinheimischer Gehölze sowie die konkurrenzbedingte Jungholzentnahme sind ebenso wie die Pflanzmaßnahmen Bestandteile der Kompensationsmaßnahmen. Um die dauerhafte Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen zu gewährleisten, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen auszuführen sowie gegebenenfalls auch die Rodungsarbeiten zu wiederholen.

Die Maßnahme korrespondiert gleichzeitig mit orts- und landschaftsgestalterischen Zielstellungen.

TF 6.5 Maßnahmeart m4 (Terrassenringweg)

Der Terrassenringweg ist in wassergebundener Decke mit einem Abflussbeiwert von 0,6 wiederherzustellen. Der mit dem Weg umschlossene Bereich ist als gestaltete, rasengeprägte Vegetationsfläche zu entwickeln. In den parkseitig gekennzeichneten Wegeaufweitungen des Ringweges sind Bankplätze zulässig.

Die Festsetzung zur Gestaltung des Ringweges und der ihn umgebenden Fläche, welche sich bereits im Satzungsgebiet eines Geschützten Landschaftsbestandteiles befinden, stecken den Rahmen dafür, dass deren Wiedererrichtung im Einklang mit der Satzung des Geschützten Landschaftsbestandteils stehen. Gleichzeitig wird den Nutzungsansprüchen des gebäudenahehen Platzes in vollem Umfang entsprochen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, vorhandene ökologische Qualitäten zu erhalten (Vegetationsbestand/ Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz (NatSchG LSA) sicherzustellen.

Darüber hinaus folgt die Festsetzung zu den Pflanzgeboten u. a. dem Ziel, das Landschafts- und Ortsbild aufzuwerten und das Wohngebiet zum Straßenraum entlang der Straße Kreuzvorwerk hin einzubinden.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten u. a. vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in das Mikroklima. Das Mikroklima wird entscheidend durch die umgebende Flora beeinflusst, die das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche) hervorruft, sowie Temperatursenkung durch Verdunstungskühle verursacht und andererseits auch Staubbindung bewirkt.

Tragende Rolle zur Umsetzung dieser Zielstellung spielen die Grünflächen.

Punktuell wird die Neupflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Dieses erfolgt auf Grund der Komplettierung lückenhafter Strukturen, nach gestalterischen Erfordernissen und entlang größerer, ebenerdiger Pkw- Stell- und Parkplätze. Letztere mindern dabei die mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen (Staubbelastung und die mit der Parkplatzbefestigung verbundenen, klimatischen Nachteile (Verlust kalte Luftintensiver Flächen)).

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

Die Baumreihe längs der Straße „Kreuzvorwerk“ spielt eine wesentliche, gestalterische Rolle in der westlichen Begrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage Gestüt Kreuzvorwerk. Um diese Bedeutung zu stärken, wurde zugunsten einer regelmäßigen Baumreihe gleicher Flucht und Baumart der Aufhebung der im Teilbereich I noch befindlichen planungsrechtlich festgesetzten Bestandsbäume der Vorzug gegeben, von denen zwei Bäume inzwischen zudem Abgangstendenzen zeigen.

Parallel verfolgen einzelne planungsrechtliche Baumfestsetzungen das Ziel, hier zuvor befindliche Bestandsfestsetzungen von Bäumen direkt oder indirekt auszugleichen.

Mit der 2. Änderung erfolgt im Teilbereich I durch die Aufgabe des bisherigen Nutzungszieles zur Entwicklung einer Gesundheitseinrichtung am Südwestrand des Plangebietes eine Reduzierung der Baukörperflächeninanspruchnahme. Auf der anderen Seite wird dieser Entsiegelungsanteil jedoch durch eine Vielzahl kleinteiliger Zunahmen überbauter Flächen durch Stellplätze, Garagen, damit verbundene Zufahrten sowie durch Terrassenflächen komplett wieder aufgehoben und darüber hinaus noch anteilig erhöht. In der Gesamtbetrachtung ist die Überbauungszunahme aber als vergleichsweise gering einzuschätzen. Während somit der Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche anteilig abnimmt, erhöht sich mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dagegen der Anteil zu pflanzender Bäume in den Teilbereichen.

Unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes Sachsen-Anhalts unterliegt die Anwendung der vorgegebenen Gehölzarten Einschränkungen. Aus diesem Grunde sind nach jeder Gehölzbezeichnung deren Regelwuchshöhen mit aufgeführt, aus der dann die zulässige Nähe zur Grundstücksgrenze abgeleitet werden kann.

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

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

Eingebettet in die o.g. Rahmensetzung sind folgende Einzelfestsetzungen, deren Bezeichnungen der Nummerierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechen:

TF 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB):

TF 7.1 Pflanzmaßnahme pm1 (geschnittene Hecke)

*Im gekennzeichneten Bereich ist eine geschlossene, geschnittene Hecke aus *Carpinus betulus* (Hainbuche) in der Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, 100-125 cm, herzustellen.*

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme verbessert sich die Qualität des Wohnumfeldes, was wiederum zu einer Verbesserung der Lebensqualität beiträgt (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten sichert (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherstellt.

TF 7.2 Pflanzmaßnahme pm3 (Strauchpflanzung)

In dem durch Planeintrag gekennzeichneten Bereich ist eine vollflächige, strauchgeprägte Laubgehölzpflanzung herzustellen, die ausschließlich als bodendeckende Pflanzung vorzunehmen ist.

Festlegungen für Strauchpflanzungen erfolgen an herausragenden Bereichen, zum Beispiel auf Grund von Funktionstrennungen oder an besonders exponierten Stellen, um dort funktionelle und gestalterische Mindestqualitäten sicherzustellen. Dabei ist eine Auswahl folgender Straucharten: *Berberis buxifolia* „Nana“ (Buchsbaumblättrige Berberitze/ 4 Stk./m²), *Hedera helix* (Efeu/ 8 Stk./m²), *H. helix* „Hibernica“ (Irischer Efeu/ 8 Stk./m²), *Hypericum calycinum* (Johanniskraut/ 8 Stk./m²), *Lonicera nitida* „Maigrün“, *L. pileata* (Heckenkirschen/ 8 Stk./m²), *Euonymus fortunei radicans* (Spindelstrauch/ 8 Stk./m²), *Pachysandra terminalis* (Ysander/ 8 Stk./m²), *Prunus laurocerasus* „Mount Vernon“ (bodendeck. Loorbeerkirsche/ 4 Stk./m²), *Rosa spec.* (vielfältige Sorten der Bodendeckerrosen mit einer Wuchshöhe von 20-100cm (4 Stk./m²), *Vinca minor* (Immergrün/ 8 Stk./m²) zur Anwendung zu bringen.

Die Pflanzmaßnahme pm3 erfordert nutzungsseitig besondere Standorteignungen, die von den aufgeführten Arten erfüllt werden. Da bodendeckende Straucharten des Verkehrsgrüns unterschiedliche Pflanzdichten erfordern, sind diese der jeweiligen Gehölzart beigefügt.

TF 7.3 Pflanzmaßnahme pm6

*Pflanzung von *Carpinus betulus* „Fastigiata“, 5 Stück in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang*

Teil der zu erbringenden Baumersatzmaßnahmen ist die städtebauliche Neuordnung einer einheitlichen artgleichen Baumreihe entlang der Straße „Kreuzvorwerk“.

TF 7.4 Pflanzmaßnahme pm10

Auf den sonstigen Grundstücksflächen außerhalb der Waldfläche sind in den Teilbereichen I und II 18 standortgerechte, heimische Laubbäume in der Pflanzqualität bei pm10.2: 9 Stück, 12-14 cm Stammumfang, bei pm10.3: 9 Stück, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mindestens 3x2 m aufweisen.

Die zu erbringenden Baumersatzmaßnahmen sind Einzelbaumpflanzungen in Grundstücksflächen. Hintergrund der anzuwendenden Pflanzqualität sind erteilte Einzelbaum-Ersatzforderungen der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen zuvor auf den Flächen erteilter Fällgenehmigungen. Die Pflanzmaßnahmen umfassen in die 2. Änderung integrierte Umsetzungen von naturschutzrechtlich geforderten Ersatzaufgaben.

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

Eingebettet in die o.g. Rahmensetzung ist folgende Einzelfestsetzung:

TF 8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauBG):

Die zum Erhalt und zur Entwicklung festgesetzten Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Der Ersatz ist ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzarten vorzunehmen.

Die Maßnahme betrifft zwei Einzelbäume im Teilbereich II, die u. a. wegen ihrer strukturbestimmenden Bedeutung zu erhalten sind. Darüber hinaus sind Bäume im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) geschützt.

Die Festlegung, Gehölzpflanzungen nur mit Arten der natürlichen Vegetation zu ersetzen, stellt die höhere ökologische Vielfalt in Beständen der potentiellen natürlichen Vegetation auch langfristig im Plangebiet sicher.

Darüber hinaus wird die Empfehlung ausgesprochen, vorzugsweise Pflanzungen am natürlichen Artenspektrum zu orientieren.

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 20 BauGB)

Die Erschließung ist für den bereits realisierten Bestand abgeschlossen. Für die zu errichtenden Gebäude ist die Erschließung durch Erschließungsverträge vom März 2006 gesichert. Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht hier keine Veränderungen vor. Für die Nutzung des Niederschlagswassers enthält der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zur Einrichtung von Zisternen, die in der 2. Änderung inhaltlich übernommen wird.

TF 9 Nutzung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für neu errichtete Gebäude ist zur Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 0,02 cbm/qm überdachter Fläche des Hauptbaukörpers einzurichten. Ein Überlaufanschluss an das Kanalnetz ist vorzusehen.

Die Maßnahme soll bewirken, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur weiteren Nutzung gesammelt wird. Der Überlaufanschluss ermöglicht den Abfluss zum Schutz bzw. zur Reduzierung von Überschwemmungen, u. a. bei Extremwetterereignissen. Eine räumliche

Verortung dieser Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erfolgt nicht, um die Variabilität der Grundstücksgestaltung nicht unnötig einzuschränken.

Auf Grund der hydraulischen Situation im öffentlichen Kanalnetz darf die vom gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 einzuleitende Niederschlagsmenge die Begrenzung von 125 l/s nicht überschreiten (z. B. durch Zisternen).

Pro Baugrundstück ist ein Entwässerungsantrag bei der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH einzureichen.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB)

TF 10 Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für schutzbedürftige Räume in Gebäuden, die unmittelbar östlich, parallel zur Straße „Kreuzvorwerk“ angrenzen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Bemessung erfolgt nach DIN 4109 (Ausgabe 2018-01) und wird für die Gebäude A1 und A2 im Teilbereich I in den Lärmpegelbereich IV eingestuft.

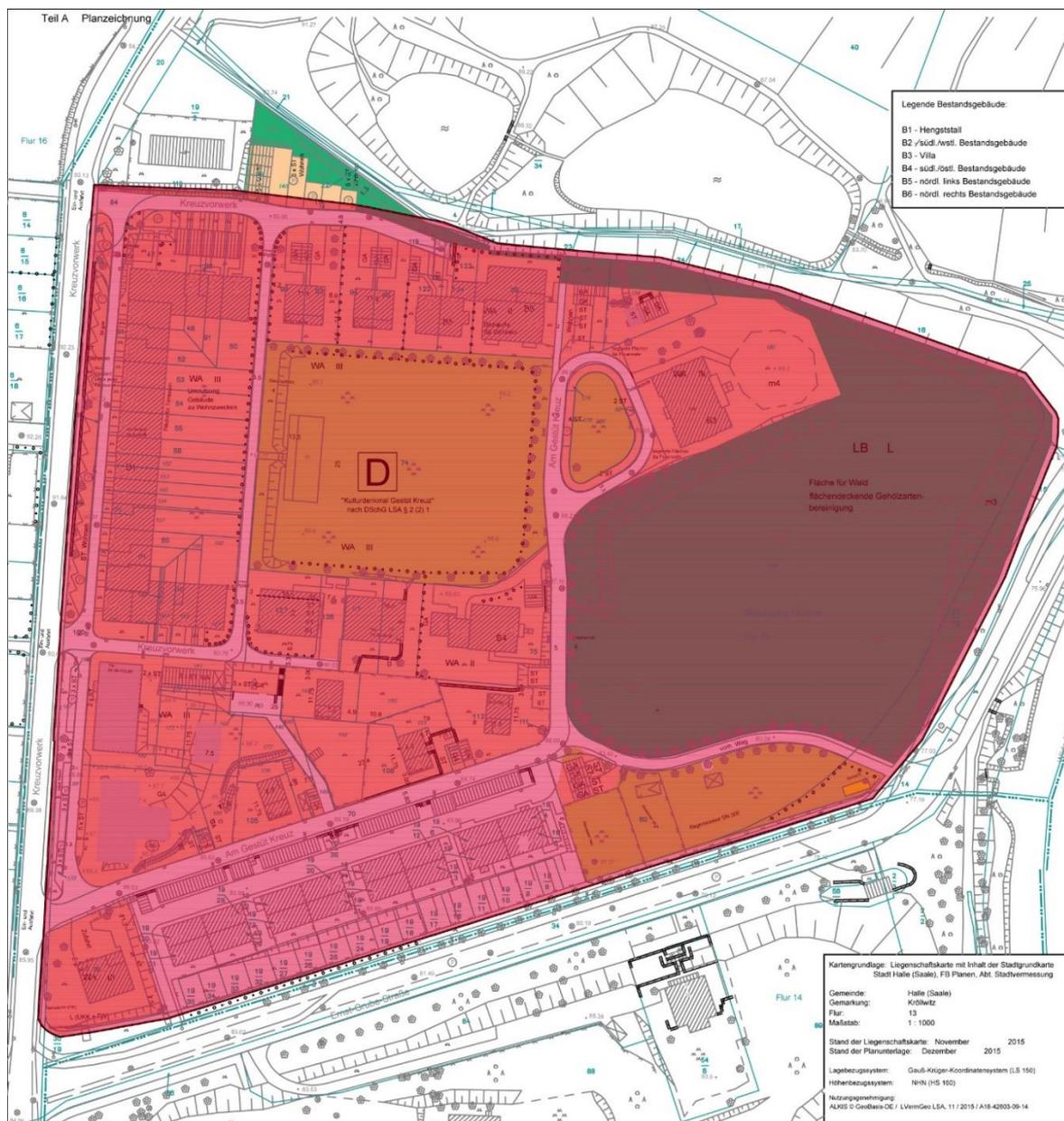
Mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine inhaltlichen Änderungen in der immissionsschutzrechtlichen Situation verbunden. Damit wird die Festsetzung, die in Bezug auf den Lärmschutz gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten soll, aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk unverändert übernommen. Die Festsetzung zur 2. Änderung bezieht sich ausdrücklich auf den aktuellen Stand der DIN 4109. Damit sind keine negativen Folgen verbunden, da alle anderen Bauten im rechtskräftigen Bebauungsplan, die nicht Bestandteil der 2. Änderung sind, bereits realisiert wurden und eine Ungleichbehandlung ausgeschlossen werden kann.

7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

- Denkmalschutz

Die von der 2. Änderung berührten Teilbereiche gehören zum Kulturdenkmal „Gestüt Kreuzvorwerk“ gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz LSA (Baudenkmal). Der Denkmalschutz erstreckt sich auf dessen gesamte Substanz, d. h. er umfasst hier neben den Gebäuden selbst auch sämtliche Freiflächen, Zuwegungen und Grundstückseinfriedungen.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 Kröllwitz, Kreuzvorwerk umfasst ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz LSA Kulturdenkmal „Gestüt Kreuz“. Daraus folgt, dass für alle Vorhaben gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz LSA eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist. Das bedeutet, dass die Instandsetzung, Umgestaltung oder Veränderung, die Nutzungsänderung, die Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in der Umgebung des Denkmals etc. unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Abteilung Denkmalschutz im Fachbereich Städtebau und Bauordnung der Stadt Halle (Saale).



Darstellung der Gesamtanlage Kulturdenkmal „Gestüt Kreuz“ nach DSchG LSA § 2 Abs. 2 Satz 1, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt - Landesmuseum für Vorgeschichte -, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

- Archäologie:

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich nach dem gegenwärtigen Stand ein archäologisches Kulturdenkmal, bronze- und eisenzeitliche Funde, (gem. § 2 Abs. 2 Punkt 3 DenkmSchG LSA).

Aus diesem Grund sind vor jeglichen Tiefbauarbeiten Abstimmungen mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu führen. Im Falle unerwartet freigelegter archäologische Funde oder Befunde ist die Meldepflicht einzuhalten. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

7.8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA)

TF 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

TF.1.1 Die bestehenden Klinkerwandflächen sind zu erhalten. Alle anderen Gebäude sind in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde einheitlich in einem hellen Ockerfarbton zu gestalten.

Die Festsetzung dient dem Erhalt der historischen Oberflächen sowie der harmonischen Farbgestaltung.

TF 1.2 Bei dem geplanten Einfamilienhaus (A3) ist das oberste Geschoss auf der Südseite um mindestens ein Drittel gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurück zu setzen.

Zur Würdigung der Einzigartigkeit des Ensembles wurde im Ergebnis des vorn genannten Gutachterverfahrens ein einheitliches Erscheinungsbild zur Gestaltung der zugefügten Neubauten festgesetzt.

TF 1.3 Im Teilbereich I sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Neubauten erhalten Flachdächer, damit sollen sie in einheitlichem Erscheinungsbild neben den historischen Baukörpern das historische Ensemble ergänzen.

TF 1.4 Begrünung baulicher Anlagen – Dach

Flachdächer, die zusammenhängend über 20 m² betragen, sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Bestandsgebäude. Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie auf Neubauten befreien von der Begrünungspflicht. Weitere Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig, wenn eine Niederschlagswasserverwendung für Haushaltszwecke (z. B. Toilette oder Waschmaschine) vorgesehen ist.

Mit dieser Festsetzung sollen positive Wirkungen auf das Lokalklima und den Naturhaushalt erzielt werden.

TF 1.5 Einfriedungen privater Grundstücke sind nur mit Laubgehölzhecken herzustellen. Heckenergänzende Einfriedungen sind mit Zäunen zulässig, wenn sie auf der der privaten Verkehrsfläche abgewandten Seite der Hecke angeordnet werden und die Zaunkrone unter der jeweiligen Heckenobergrenze bleibt.

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

Wie Einfriedungsbereiche wirken auch Müllplätze gestalterisch sehr nachhaltig auf den öffentlichen Straßenraum. Durch frei sichtbare Müllbehälter wird dabei der Straßenraumeindruck immer negativ beeinflusst. Daher sind die Müllstellplätze durch Anpflanzungen zu verdecken.

Zur Herstellung eines räumlichen Abschlusses und zur Wiederherstellung einer sichtbaren Umgrenzung des Geländes des historischen Gestüts soll die westliche Einfriedung des Plangebietes zum Teil ergänzt werden. Die Mauer im Teilbereich I wird in ihrer Höhe der vorhandenen gemauerten Einfriedung angepasst und mit einer neuen Abdeckung versehen werden. Das südlich daran anschließende Zaunfeld wird instandgesetzt und der daran anschließende Zaun durch Entfernen der unpassenden Betonpfähle und Ergänzen der eisernen Zaunfelder geschlossen. Die noch vorhandenen Zaunfelder werden, wo es nötig ist, wiederaufgerichtet und instandgesetzt.

Der Zaun ist an seinem südlichen Ende angemessen zu vervollständigen und mittels Pfeiler oder Pfosten abzuschließen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

8. Flächenbilanz

	Teilbereich 1	Teilbereich 2	Summe
Gebäudefläche	982,6	451,8	1434,4
Wohngebäude	795,4	383,2	
Techn. Gebäude (Trafo)	6,1		

Garagen	181,1	68,6	
Verkehrsfläche		301,2	301,2
Straße	301,2		
ruhender Verkehr		349,8	349,8
Parkplätze	349,8		
Sonstige		424,2	972,5
Zufahrten	299,8	123,5	
Zuwegungen u. ä.	124,4	849,0	
Grünfläche		1336,2	569,8
Summe		3394,0	1994,1
			5388,1

9. Planverwirklichung

Die Realisierung der mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorbereiteten Planung erfolgt auf der Grundlage des Durchführungsvertrages durch den Vorhabenträger. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Halle (Saale), die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Vorhaben innerhalb einer angemessenen Frist zwingend zu verwirklichen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz zu übernehmen.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB)

10.1. *Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)*

Mit der Umsetzung der Planung wird ein hochwertiges Wohngebiet als Gesamtensemble fertiggestellt. Damit können weitere attraktive Wohnflächen in innenstadtnaher Lage angeboten werden. Durch die hohe Qualität der Bebauung wird das gesamte Umfeld aufgewertet.

10.2. *Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)*

Die Planung berücksichtigt die denkmalrechtlichen Belange.

Die Gestaltung des Ersatzneubaus für das ehemalige Sattlermeisterhaus, des Eckgebäudes zwischen „Kreuzvorwerk“ und „Am Gestüt Kreuz“ und die Änderung des ehemaligen Stallgebäudes an der ehemaligen Direktorenvilla wurden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorabgestimmt und sind als Plan 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – „Prinzipansichten – Neubauten“ Bestandteil der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das neu zu errichtende Einfamilienhaus auf Flurstück 184 wird im Interesse eines harmonischen Einfügens nach dem Vorbild der bereits realisierten benachbarten Neubauten ausgeführt.

10.3. *Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)*

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen wird der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im notwendigen Umfang erbracht.

Vorhandene Strukturen werden erhalten und weiterentwickelt.

10.4. *Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Impulse für die Wirtschaft ergeben sich vor allem mit der Umsetzung der Planung, indem entsprechende Bau- und Handwerksbetriebe beauftragt werden.

10.5. *Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)*

Die Verkehrssituation wird sich mit der vorliegenden 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Bezug auf das vorhandene Straßennetz nicht verändern.

Bezüglich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden sich für die Bewohner des gesamten Plangebietes Verbesserungen durch zusätzliche Stellplatzangebote ergeben.

10.6. *Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)*

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

10.7. *Belange des städtischen Haushaltes*

Die Kosten für die Planung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger getragen, dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Des Weiteren wurde ein Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen.

Dementsprechend werden für den städtischen Haushalt keine Kosten anfallen.

Da das Plangebiet keine öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen enthält, fallen für die Stadt auch keine Unterhaltungskosten an.

Umweltbericht, Teil B

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans

Für den Standort besteht das Erfordernis, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 „Kreuzvorwerk“ im Zuge darin in zwei Teilbereichen beabsichtigter baulicher Veränderungen als 2. Änderung städtebaulich neu zu ordnen und planungsrechtlich zu sichern.

Beide Teilbereiche sind in der nachfolgenden Textkarte dargestellt; hierbei wird die am Südwestrand des Bebauungsplanes befindliche Fläche als „Teilbereich I“ und die am Nordostrand des Bebauungsplanes befindliche Fläche als „Teilbereich II“ bezeichnet.

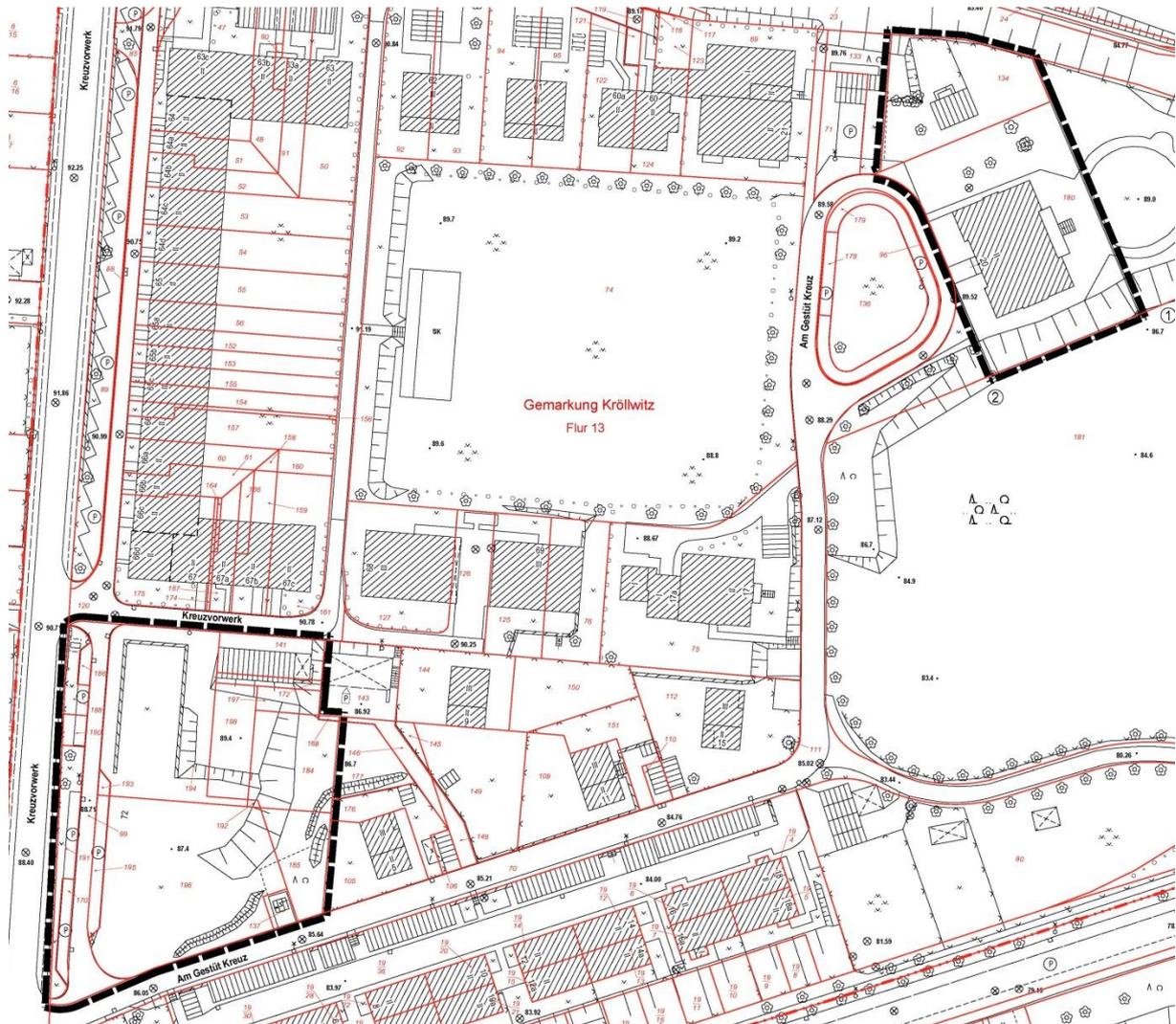


Abbildung 1: Teilbereiche I (südwestlich) und II (nordöstlich) des Bebauungsplanes Nr. 143, 2. Änderung

Änderungsgründe im Teilbereich I sind bauliche Veränderungen in Gebäudeuerrichtungen einschließlich dazu gehöriger Freianlagen sowie Anpassungen in der Einordnung von Längsparkplätzen mit den darin einzuordnenden Baumpflanzungen, wobei in den damit einbezogenen Straßenabschnitt nicht eingegriffen wird. Die Änderungen außerhalb von Straße und Längsparkplätzen beziehen sich auf Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 (siehe nachfolgende Abbildung).

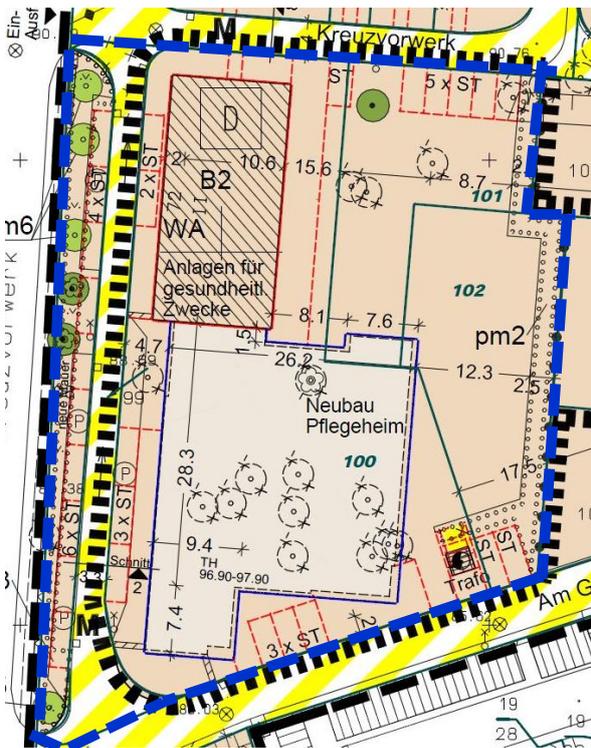


Abbildung 2: Teilbereich I (blaue Umrandung) zum Zeitpunkt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (schwarz eng gestrichelte Umrandung) und seiner Außenflächen (Ersterstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes)

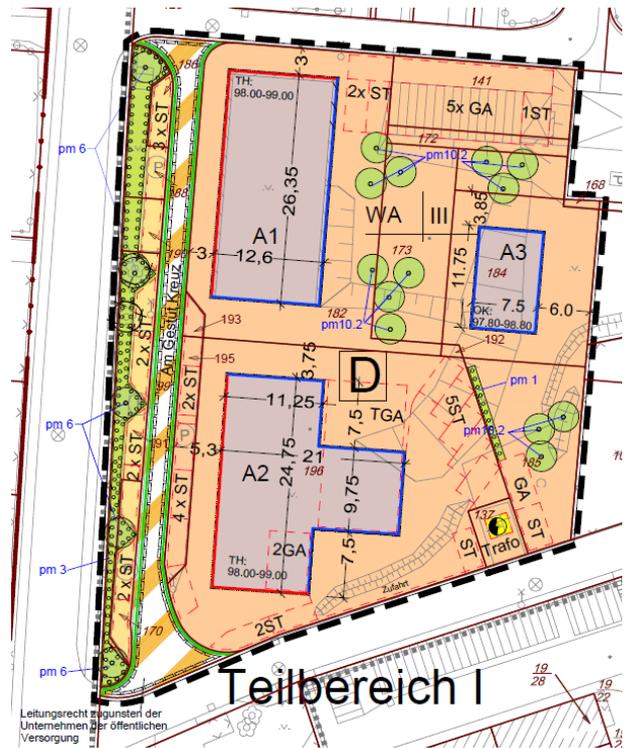


Abbildung 3: Teilbereich I der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 20.08.2019

Alle übrigen Änderungen im Teilbereich I und II beziehen sich auf die Festsetzungen der Ersterstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143, wobei die Änderungsgründe im Teilbereich II Erweiterungen des Garagenbereiches sowie Änderungen in der Zweckbestimmung zum Villengebäude sind.

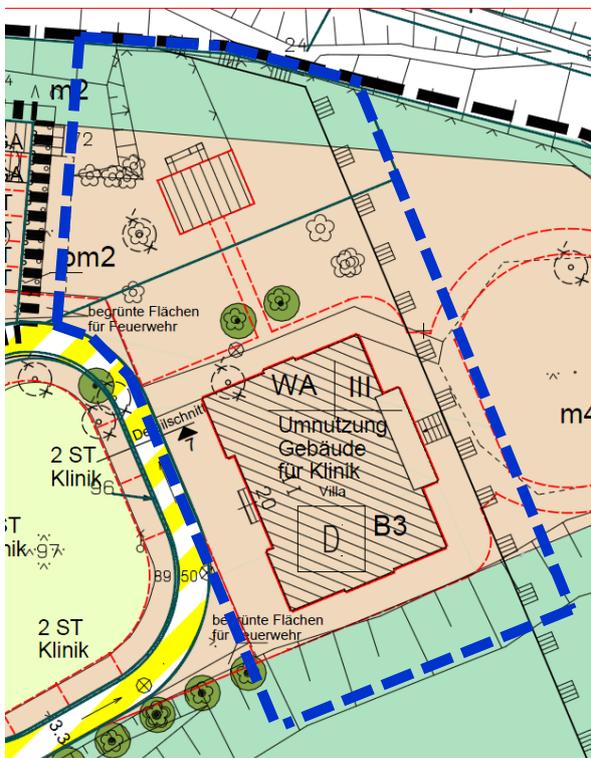


Abbildung 4: Teilbereich II (blaue Umrandung) zum Zeitpunkt der Ersterstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

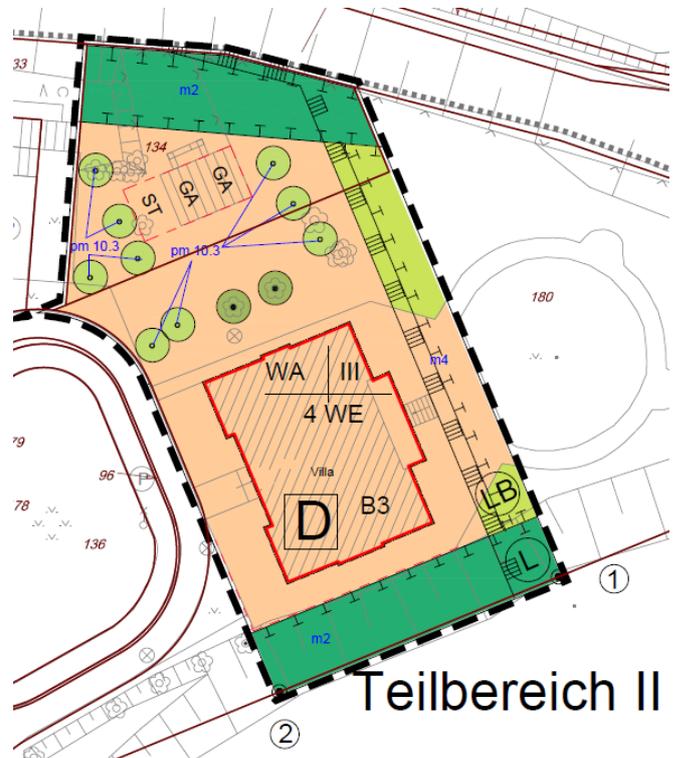


Abbildung 5: Teilbereich II der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Stand 20.08.2019

Übergeordnete Planungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes -und mit ihm auch seine Änderungsbereiche- bilden der Regionale Entwicklungsplan, Planungsregion Halle von 2009/ 2010, umweltschutzfachliche Grundlagen der Stadt Halle, wie die Landschaftsrahmenplan-Teilfortschreibung aus dem Jahre 2016 im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale). Die Planungsabsichten der Änderungsbereiche der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 stehen dabei nicht im Widerspruch zu den Aussagen dieser übergeordneten Planungen.

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

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

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

Zu den ökologischen Potentialen der Änderungsbereiche des Plangebietes gehört insbesondere der an den Teilbereich II angrenzende Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Am-selgrund und Kreuzer Teiche“.

Die ökologische Schwerpunktbedeutung in den Änderungsbereichen besteht in der Sicherstellung, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und Verschlechterungen der im Gesamtumfeld des Bebauungsplanes erzielten Qualität des Biotopverbundes auszuschließen.

Nach der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führten insbesondere Gründe einer veränderten Marktsituation dazu, planungsrechtliche Anpassungen durchzuführen, welche sich auf drei flächenhaft umgrenzte Teilbereiche beschränkten. Dieses erfolgte im Jahre 2008 im Rahmen einer 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 1. Änderung, in dessen Rahmen die Kompensation aller mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln ist, vollzog dabei einen Verschnitt zwischen dem Planungszustand der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Planungszustand der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dieser drei Teilareale. In Ergebnis seiner rechnerischen Ermittlung und der daraus abgeleiteten Kompensationserfordernisse wurde das Bilanzergebnis des Gesamt-Bebauungsplanes am 27.05.2008 entsprechend aktualisiert vorgelegt und Grundlage der neuerlichen naturschutzfachlichen Umsetzung.

2015 ergab sich erneut die Notwendigkeit, planungsrechtliche Veränderungen vorzunehmen. Zum Erfordernis führt der Vorhabenträger in seinem Antrag auf ein 2. Änderungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 v. 06.08.2015 dazu an:

„Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Anpassungen an das ursprüngliche Planungskonzept konnten sich in den letzten Jahren, trotz intensiver Bemühungen, teilweise gar nicht oder nur verändert realisieren lassen. Dazu haben sowohl der Wandel auf dem aktuellen Immobilienmarkt, die veränderte Nachfrage als auch die Käuferanforderungen geführt. Um das Gesamtensemble jedoch abschließend und zur Zufriedenheit aller Beteiligten, insbesondere der bereits eingezogenen Anwohner, fertig stellen zu können, ist es notwendig, die aktuell vorliegenden Planungen inhaltlich zu überprüfen, um hieraus notwendige Planungsanpassungen abzuleiten. Im Zuge der bereits erfolgten Nutzung dieses Areals ergeben sich Fragen zur Sicherheit, zur weiteren Anpassung an denkmalpflegerische Gesichtspunkte sowie die Frage zur Anpassung bisher festgeschriebener Nutzungen, welche sich am Immobilienmarkt nicht realisieren lassen.“

(Auszug aus dem „Antrag auf 2. Änderungsverfahren“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143)

In deren Folge sind mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nunmehr 2 inhaltliche Bebauungsplan-Anpassungen durchzuführen. Eine Vorabschätzung der Stadtverwaltung kam zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung dieser Änderungen auf dem Hintergrund der ohnehin einzuhaltenden GRZ und des zuletzt mit einem relativ hohen Biotopwert-Überhang erfolgten Bilanzabschlusses nicht zu signifikanten Verschiebungen in der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz führen kann. Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleibt die bis zur 1. Änderung vorgenommene, rechnerische Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanz. An Stelle einer aufwändig rechnerischen Ermittlung der zahlreichen Teilbereiche wird jedoch nunmehr für die Maßnahmen, die sich im Zuge der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben, diese auf der Grundlage einer ausschließlich verbal-argumentative Bilanzierung durchgeführt.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

- Naturraum

Beide Änderungsbereiche befinden sich im Landschaftstyp „Platten-Hang-Kuppengefüge des Zwischenplateaus Hallesches Porphyrkuppen-Plateau“.

(Karte Naturräume – Physiogeographische Raumtypen und lokale Landschaften 2010).

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2.1.2.1 Tiere und Pflanzen

- Arten der Tierwelt

Explizit für das Plangebiet liegen nur wenige Tierartennachweise vor, zahlreiche jedoch für den nördlich angrenzenden Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles (GLB) „Kreuzer Teiche und Amselgrund“, in welchen der Teilbereich II des Änderungsbereiches hineinragt und darüber hinaus im Rahmen des stadtwweit flächendeckend erstellten Kartierasters für Brutvögel. Die Angaben aus dem angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil sind insofern auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 2. Änderung relevant, als ähnliche Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind oder bei denen davon ausgegangen werden kann, dass bestimmte Tierarten auf Grund ihrer natürlichen Lebensraumbedürfnisse auch in die Teilbereiche der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hineinwechseln werden, wie z.B. Vögel, Kleinsäuger u.a..

- Fledermäuse:

Die Nordspitze der Peißnitz und ein breiterer Umfeldbereich gehören zu den gemäß Landschaftsplan der Stadt, welcher auch in den Teilbereich II der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hineinragt, nachgewiesenen Fluggebieten der Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Braunes Langohr und Graues Langohr. Insofern befinden sich beide Änderungsbereiche in seinem Nahbereich.

(Karte der Fledermausgebiete Landschaftsplan/ 2013)

Der angrenzende Bereich Kreuzer Teiche (und mit ihm die Nachbarschaftsfläche des Teilbereiches II) ist als Nachweisort für die Mopsfledermaus belegt.

(Umweltkalender 2006 der Stadt Halle)

- Vögel:

Die Artensumme der beiden Kartier raster von je 1x1 km, zwischen denen sich das Plangebiet befindet, ist mit der Kategorie von jeweils 51-60 Brutvogelarten das drittgrößte von 8 Klassifizierungen und damit überdurchschnittlich. Tendenziell befindet sich das Plangebiet jedoch überwiegend im östlichen der beiden o.g. Kartier raster (dort konkret 57 Artennachweise). Diese Bilanz in beiden Kartier rastern ist angesichts der am Standort vielgestaltigen Struktur ausbildung durch Kreuzer Teiche, Amselgrund, Naturschutzgebiet (NSG) „Nordspitze Peißnitz“ und Brandbergebereich südlich der Dölauer Straße aber als erwartungsgemäß zu bezeichnen.

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

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

- östliches der beiden Kartier raster (Ostseite Plangebiet einschl. Nordspitze Peißnitz) und in diesem der Änderungsteilbereich II: Neuntöter D-V (1 BP), Rauchschwalbe D-V (4-10 BP), Haubenlerche D-3 (1-2 BP/ Brutverdacht), Teichralle D-V (1 BP), Rotmilan RL3 (1 BP), Gartenrotschwanz D-V (4-10 BP), Feldsperling D-V (11-30 BP);
- westliches der beiden Kartier raster (Westseite Plangebiet einschl. Brandbergebereich nördliches Klinikum) und in diesem der Änderungsteilbereich I: Sperbergrasmücke LSA3 (1-2BP), Rauchschwalbe D-V (4-10 BP), Feldlerche (4-10 BP), Haubenlerche D-3 (3-5BP), Wendehals LSA3, D-2 (1 BP), Gartenrotschwanz D-V (4-10 BP), Feldsperling D-V (11-30 BP), Graumammer D-2, LSA3 (1 BP/ Brutverdacht).

(Brutvogelatlas Halle-Saalkreis/ 1989)

Nach Linientaxierung erstellte, lokal begrenzte Brutvogelnachweise, die sich auf die Erstellung des angrenzenden Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ beschränken, differenzieren die Angaben aus dem 1x1km umfassenden Brutvogelatlas dahingehend, dass hier nur noch 26 Brutvogelarten (hiervon 38 Arten incl. Nahrungsgäste) festgestellt werden, was den unmittelbaren Standort wiederum als knapp unterdurchschnittlich, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, wiedergibt (nur noch Stufe 3 von 8 Artenspannen des Brutvogelatlas). Dieses Ergebnis gibt damit, bezogen auf den engeren Landschaftsausschnitt, ein realistischeres Bild von der tatsächlichen Artendichte wieder, da die o.g., beiden Kartier raster des Brutvogelatlas eine für das Stadtgebiet ungewöhnlich hohe Strukturvielfalt beinhalten, was der engere Planungsraum aber gar nicht widerspiegeln kann. Sehr wahrscheinlich wird die ausschließliche Betrachtung der Änderungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diese Artendichte noch einmal deutlich unterschreiten, da z.B. der in der Artenliste des Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ gemachte, bemerkenswerte Nachweis des Eisvogels an den Kreuzer Teichen als Nahrungsgast (D-V, LSA 3, Anh.1 EU-Vogelschutz-RL) für den Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes biotopbedingt auch künftig nicht relevant ist. In der Gesamtbeurteilung ist jedoch durch die Lage sowohl am Geschützten Landschaftsbestandteil, als auch am NSG0138H_ Nordspitze Peißnitz (zugleich ffh120) andererseits eine größer gefasste Berücksichtigung dieses Artenspektrums wichtig, da durch Nahrungsflüge etc. aus diesen besonderen Schutzgebieten das Plangebiet selbst insgesamt doch stärker als gewöhnlich frequentiert werden dürfte.

(Pflege- und Entwicklungsplan „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, Büro RANA/ 1998)

- Lurche und Kriechtiere:

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

(Karte zur Verbreitung von Lurchen und Kriechtieren im Landschaftsplan)

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

(Digitale Daten der selektiven Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz/ 2006)

Die Arten sind wie folgt geschützt:

Deutsch. Name	Wissensch. Name	RL LSA	RL BRD	BArtSchV	FFH-RL
Erdkröte	Bufo Bufo	V	-	§	
Grasfrosch	Rana temporaria	V	V	§	
Teich- oder Wasserfrosch	Rana kl. Esculenta	-	-	§	
Teichmolch	Triturus vulgaris	-	-	§	
Moorfrosch	Rana arvalis	3	3	§§	IV

Alle Arten weisen eine rückläufige Tendenz auf, auch die der ehemaligen „Massenart“ Erdkröte. Der Moorfrosch unterliegt dabei gegenwärtig einem dramatischen Rückgang. Es findet sich in dem o.g. Gewässer das letzte Reliktvorkommen im nordwestlichen Stadtgebiet.

Die Gewässer besitzen eine herausragende Bedeutung als eines der letzten Massenlaichplätze der Erdkröte im innenstadtnahen Siedlungsbereich.

(Pflege- und Entwicklungsplan „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, Büro RANA/ 1998)

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

Die Tierarten, welche schwerpunktmäßig den Untersuchungsraum kennzeichnen, werden im Rahmen dieser Planung als Bioindikatoren herangezogen und dienen mit ihren Lebensraumansprüchen als Qualitätsmaßstab für die qualitative Ausgestaltung aller durchzuführenden, ökologischen Maßnahmen in den Änderungsbereichen des Vorhabenbezogene Bebauungsplanes, insbesondere des Teilbereiches II.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für die zwei Änderungsbereiche des Plangebietes ist dem Teilbereich „Arten der Tierwelt“ des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ in der Gesamtbetrachtung eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Bedeutung des Standortes für die Tierwelt (mittel) und Häufigkeit des Vorkommens gefährdeter Tierarten (mittel).

- Arten der Pflanzenwelt

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

Tatsächlich ist nach dem maßstabskonkreteren Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, welcher auch den Teilbereich II der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließt, eine eindeutige Ansprache der Waldgesellschaften problematisch und z.T. sehr abstrakt, da die heutige Waldstruktur des Planungsraumes von Gehölzanpflanzungen geprägt ist. Dennoch weist der

Pflege- und Entwicklungsplan Teile des Ostrand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einem ahornreichen Galium-Carpinetum (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) zu. Weitere Waldanteile in diesem Bereich werden aber gemäß Pflege- und Entwicklungsplan als anthropogen überformt eingestuft.

Teile der ahornreichen Galium-Carpinetum lassen in den unmittelbaren nord- und ostseitigen Steilhangbereichen am Ostrand des Änderungsbereiches II aber auch Ansätze eines Fraxinetalia (Edellaubholzreiche Mischwälder) erkennen, da hier Ahorn und Esche absolut dominieren und mehrfach die Flatterulme vorkommt, die Eiche dagegen zurücktritt bzw. ganz fehlt. Der konkrete Standort ist jedoch auch von Robinien durchsetzt und stellt daher nicht die Reinform der o.g. Pflanzengesellschaft dar.

Dagegen ist der Änderungsbereich Teilbereich I als anthropogen überformt anzusehen.

(Karte der PNV Sachsen-Anhalt/ 2000; PNV Landschaftsplan/ 1991 und Landschaftsrahmenplan; Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998; Karte selektive Biotopkartierung Arten- und Biotopschutzprogramm Halle/ 1998; Ortsbesichtigung 14.02.06)

Fazit:

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

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

- Biotope/ Biotopvernetzung

Die Biotopkartierung des *Landesamtes für Umweltschutz* weist in CIR-Luftbildauswertung für die Änderungsbereiche folgende (dem Maßstab geschuldet) generalisierende Flächen bzw. lineare Strukturen aus:

Teilbereich I: BGg.ge (Grünfläche, Kleingartenanlage, gering versiegelt, Einzelgehölze); Teilbereich II: BGg.gm (Grünfläche, Kleingartenanlage, gering versiegelt, mäßig gehölzbestanden);

Beide Änderungsbereiche rechnen zu den Siedlungsbiotopen.

(Digitale Daten des Landesamtes für Umweltschutz/ 2006)

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

Teilbereich I: BS. (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche einer hier vormals angenommenen Sonderbaunutzung); GMX (Mesophile Grünlandbrache); GSX (Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden); HEX (Sonstiger Einzelbaum); UDE (Goldrudendominanzbestand); UDY (Sonstiger Dominanzbestand); VWA (Unbefestigter Weg); VWC (Weg, versiegelt);

Teilbereich II: BS. (unmittelbar durch Gebäude in Anspruch genommene Fläche einer hier vormals angenommenen Sonderbaunutzung); GSX (Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden); HEB (Alter Einzelbaum, landschaftsprägend); HEX (Sonstiger Einzelbaum); VWB (Befestigter Weg mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnplatten); VWC (Weg, versiegelt); XQC (Mischbestand Laubholz überwiegend heimische Baumarten).

Der Änderungsbereich II des Plangebietes lehnt sich im Norden an den Naturraum Kreuzer Teiche an (zugleich Geschützter Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“), der ein wesentliches Teilstück des innerstädtischen Grünzuges „Amselgrund – Dölauer Heide“

bildet. Allerdings ist der Biotopverbund dieses Grünzuges in seiner Gesamtheit stark beeinträchtigt, zum einen durch die stark befahrenen Straßen Talstraße, Kreuzvorwerk sowie Brandbergweg (weiter westlich), aber auch durch die dazwischen befindliche Bebauung. Insofern ist der Wert dieses Biotopverbundkorridors, auf hochmobile, erdgebundene Tierarten bezogen, gegenwärtig eher in seinem Entwicklungspotential zu sehen, denn in seinem Bestandswert. Auf diesem Hintergrund besteht ein erhöhtes Erfordernis, die bestehende Restqualität zu sichern und Missstände, soweit sie sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden, zu beseitigen und die Biotopverbundqualität damit durch weitergehende Maßnahmen noch zu verbessern.

Obwohl sich der vorhabenbezogenen Bebauungsplan nordseitig nur an den Biotopverbundkorridor des Waldkomplexes der Kreuzer Teiche „anlehnt“, betrifft diese tangierende Einbeziehung dennoch den ökologisch sensiblen Saumbereich dieses Waldbiotopes, welcher hier, bedingt durch die Siedlungsnähe und den Siedlungsdruck der früheren Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nur unterentwickelt ausgebildet ist.

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

Besonders geschützte Biotope sind von den Änderungsbereichen nicht betroffen.

Fazit:

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

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien des Standortes für den örtlichen Biotopverbund (mittel) und aus der Bewertung seiner Biotopvernetzung in sich und mit ihm auch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mittel), was damit auch seine Änderungsbereiche einschließt.

2.1.2.2 Fläche, Boden

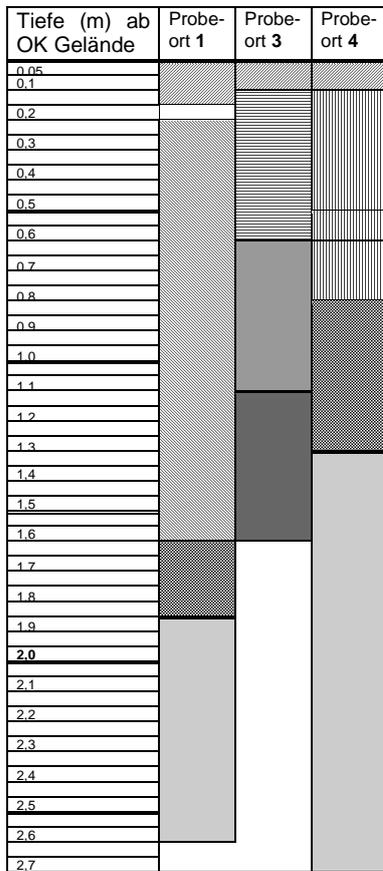
- Geologie

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

(Geologische Übersichtskarte von Deutschland, Abt. Preußen und Nachbarländer/ 1936; Wagenbreth & Steiner/ 1985; Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana 1998)

- Boden

Drei der vier im Plangebiet durchgeführten Kleinrammbohrungen befinden sich im Nahbereich der Änderungsbereiche, die folgende Schichtung zeigen:



(Baugrundbüro Klein/ 2005)

Probeort 1: oberhalb Gärten zw. Straße „Gestüt Kreuz“ und ehem. Reitplatz südl. Beton-Hallenbau

Probeort 3: Nordostecke ehem. Reitplatz

Probeort 4: Ostseite ehem. Reitplatz auf Weg zur Villa (Kurvenbereich)

Legende:

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

Bodenkundlich ist der Großraum zum Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet zu rechnen, das sich infolge der wechselkaltzeitlichen, kalkhaltigen Löß- und Sandlößsedimente und des kontinentalen Charakters des Klimas im Postglazial herausgebildet hat. Lokal werden der Bereich Gestüt Kreuz und damit auch der Teilbereich I der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes heute von Siedlungsböden überlagert, die Porpyrkuppen im Bereich Amselgrund (und in diesem der Teilbereich II) dagegen von Syrosem bis Ranker.

(Bodenkarte Halle und Umgebung/ 1996; Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana 1998)

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

Auf Substratveränderungen weist auch ein handschriftlicher Eintrag auf einer undatierten Karte aus der Anfangszeit des Gestütes hin, wonach das Niveau des früheren Reitplatzgebietes ursprünglich tiefer lag.

(FB Stadtentwicklung und -planung/ 2005)

Eine Karte von 1820 zeigt ferner, dass das Gelände sich als Sporn darstellt, dessen Schulter nahezu eben war und nicht wie heute stärker terrassiert war.

(Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

Neben den Siedlungsböden dürften punktuell im Plangebiet auch schuttreiche, flachgründige Berglehm- und Bergsalm-Braunerden anstehen. Teile der grundwasserfernen Unterhänge der Porphyrkuppen unter Waldbedeckung, die u.a. ostrandseitig des Plangebietes anstehen, sind ferner zu den podsoligen Braunerden zu rechnen.

(Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund und Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

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

Bodenkontaminationen für das Plangebiet sind nicht bekannt.

(FB Umwelt/ 2006)

Fazit:

In der Gesamtheit der Eigenschaften des Schutzgutes „Fläche, Boden“ ist den Änderungsbereichen des Plangebietes innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine geringe Wertigkeit zu bescheinigen.

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

2.1.2.3 Wasser

- Grundwasser:

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

(Karte der Grundwasser-Flurabstände des Landschaftsplanes)

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

(Karte der Grundwasser-Gefährdung/ 1984)

- Oberflächenwasser:

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

(Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund und Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

Fazit:

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

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

2.1.2.4 Luft, Klima

- Regionalklima:

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

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

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

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

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

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

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

- Geländeklima:

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

Ventilationsplan/ Thermalbefliegung 1991)

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

Die Empfindlichkeit der Siedlungsflächen des Plangebietes gegenüber Nutzungsintensivierung ist daher auch als mittelmäßig einzuschätzen. Für die im Änderungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Waldanteile wird, gemeinsam mit dem Bereich Kreuzer Teiche, eine sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion gesehen, was für den vorgenannten Bereich insbesondere hinsichtlich seiner Funktion als Luftleitbahn zutrifft.

(Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland vom Nov. 1998)

Klimaschutzbelange werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt, u. a. mit der Festsetzung Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen.

Klimatische Konflikte sind nicht zu erkennen.

- Luft:

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

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

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

	Jahresemissionen Prognose 1998 Kfz-Verkehr	Einordnung in Gesamtskala (1: pos. 6: neg.)	Jahresemissionen Prognose 2002 Kfz-Verkehr	Einordnung in Gesamtskala (1: pos. 6: neg.)
CO in t/a:	109	3 von 6	40	1 von 6
CO ₂ in 100t/a:	35	4 von 6	32	4 von 6
NO ₂ in t/a:	14	2 von 6	9	1 von 6
Partikel in t/a:	3	2 von 6	2	1 von 6
OGD in t/a:	16	2 von 6	7	1 von 6
Benzol in 100kg/a:	8	1 von 6	4	1 von 6

Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Emissionskataster Verkehr (1993)

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

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

- Jahresmittelwerte:

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

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

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

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

- Schall:

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

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für die Änderungsbereiche des Plangebietes ist dem Schutzgut „Luft, Klima“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen (der Belang „Schall“ wird im Rahmen des Schutzgutes „Mensch“ gewertet).

Der o.g. zusammenfassende Wert des Schutzgutes resultiert dabei insbesondere aus einer Bewertung der Teilkriterien Wert des Standortes für die Kaltluftbildung (gering), die lokalklimatische Bedeutung des Standortes (mittel) und die bestehenden Vorbelastungen an Immissionen (mittel).

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.4

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

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

Mit dem Grad der Versiegelung nimmt der Lebensraum für Tiere und Pflanzen prinzipiell ab bzw. im Zuge der Entsiegelung prinzipiell zu. Da grundsätzlich eine überwiegende Bindung von Tieren an Vegetationsstrukturen besteht, bedeutet dieses, dass mit der Pflanzenvielfalt prinzipiell die Vielfalt an Tierleben steht oder fällt. In diesem Zusammenhang ist der Faktor Qualität, Vielfalt und Grad der Biotopvernetzung und -ausstattung (Naturnähe) noch einmal von wesentlicher Bedeutung. Weitere Wirkungsfaktoren spielen hier noch wesentlich mit hinein, wie z.B. der Wirkungsfaktor Mensch mit dem Grad seines Nutzungsdruckes auf diese Lebensräume (Frequentierung bzw. Störungsintensität, Pflegeintensität). Im Umkehrschluss erzeugt eine regelmäßige Laubstreu auch eine langfristige Verbesserung der Bodenqualität.

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

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

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

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

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

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

Schutzgut „Fläche, Boden“ – Schutzgut „Wasser“:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2.6 Landschaft

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

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

(Wagenbreth & Steiner/ 1985 in: Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana/ 1998)

- Landschafts- und Ortsbild:

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

(Landschaftsplan/ 1993)

- Erholungseignung:

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

Fazit:

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

2.1.2.7 Biologische Vielfalt

In den Ausführungen zum Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wurde bereits kurz umrissen, dass die Vielfalt von Tieren und Pflanzen jeweils einander bedingt (die meisten Tiere sind an bestimmte Pflanzenstrukturen gebunden) und diese Vielfalt im Wesentlichen noch einmal mit dem Natürlichkeitsgrad der Biotope, dem Nutzungsdruck auf die Biotope und mit dem Biotop-Vernetzungsgrad steht und fällt.

Insbesondere durch die deutlich anthropogene Überprägung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die biologische Vielfalt somit auch in den Änderungsbereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt nicht als hoch bezeichnet werden. Auf der anderen Seite wirkt die unmittelbare Nähe zu ökologisch wertvollen Bereichen noch relativ stark in das Plangebiet hinein. Punktuell kennzeichnen nach wie vor naturnahe Rudimente das Plangebiet.

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

Fazit:

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

2.1.2.8 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit)

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

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

Weitergehende Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bestehen nicht.

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für die Änderungsbereiche des Plangebietes ist dem Schutzgut „Mensch“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine mittlere Wertigkeit zu bescheinigen.

2.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Villa im Änderungsbereich II steht als Baudenkmal unter Denkmalschutz.

Archäologische Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt.

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

(FB Stadtentwicklung 2006; Ortsbesichtigung 14.02.06)

Fazit:

In der Gesamtheit seiner Eigenschaften für die Änderungsbereiche des Plangebietes ist dem Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“ innerhalb der 3-stufigen Wertigkeitsskala „gering-mittel-hoch“ eine hohe Wertigkeit zu bescheinigen.

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

2.1.2.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

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

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

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

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

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

Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete). Jedoch zählt im Nahbereich des Änderungsbereiches II das östlich angrenzende, nur durch die Talstraße vom Plangebiet getrennte NSG0138H_ Nordspitze Peißnitz als ffh112 zudem zu den Europäischen Schutzgebieten des kohärenten Netzes NATURA 2000.

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

2.1.2.12 Weitere Schutzgebiete

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

Der Änderungsbereich II befindet sich in dem „Geschützten Landschaftsbestandteil“ GLB0010HAL Amselgrund und Kreuzer Teiche (Schutzgebiet nach §35 NatSchG LSA). Im Norden grenzt dieser Änderungsbereich noch einmal direkt an dieses Schutzgebiet an. Die GLB-Schutzgebietsgrenze deckt sich im Teilbereich II zugleich mit dem Verlauf des LSG0034_

Saaletal (Schutzgebiet nach §32 NatSchG LSA). Der Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) und der Teilbereich dieses Landschaftsschutzgebietes (LSG) sind gleichzeitig Bestandteil des „innerstädtischen Grünzuges Amselgrund-Dölauer Heide“ und damit ein wesentliches Bindeglied zwischen dem LSG0037_ Dölauer Heide und dem LSG0034_ Saaletal mit den darin befindlichen, im Pkt. 2.1.2.11 bereits erwähnten NSG0138H_ Nordspitze Peißnitz und dem ffh112. Insofern gehört der Bereich zu den Schwerpunktbereichen und Hauptverbundachsen von stadtweiter Bedeutung.

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

Weitere Schutzgebiete bzw. –objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind in den Änderungsbereichen des Plangebietes nicht vorhanden.

2.1.2.13 Zusammenfassende Bewertung

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

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

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

Gegenläufige Interessen innerhalb der Zielstellungen „Ökologie“ und „gestalteter Raum“ werden im Plangebiet vor allem durch Polarisierung vermittelt. Das bedeutet, dass in den wertvollsten Naturräumen des Plangebietes der ökologische Aspekt Primat behält und dort noch stärker herausgearbeitet wird, als er bisher war. So wird z.B. in den an sich bereits wertvollen Waldteilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes deren Naturnähe noch weiter erhöht, in dem der Neophytenanteil zu Gunsten einer Beförderung der potentiellen natürlichen Vegetation drastisch minimiert wird. Diese Vorgehensweise deckt sich mit den grundsätzlichen Zielvorgaben des Pflege- und Entwicklungsplanes „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, welcher auch Waldteile der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit enthält.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungs-Prognose

Beschreibung der Konflikte in den einzelnen Schutzgütern:

a) Tiere und Pflanzen

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

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

b) Fläche, Boden

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

c) Wasser

Trotz des steigenden Versiegelungsanteils können erhebliche Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt weitgehend vermieden werden, da der Abfluss von den versiegelten Flächen vor Ort versickert werden kann und damit weiterhin dem Grundwasser im Plangebiet zugeführt wird.

d) Luft, Klima

Signifikante Veränderungen der bestehenden Schutzgutsituation sind mit Umsetzung der punktuellen Planvorhaben nicht zu erwarten. Infolge der Erhöhung des Versiegelungsanteiles ist von einer anteiligen, aber in der Gesamtbetrachtung eher nur geringfügigen Verschlechterung des Standortklimas auszugehen. Um die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen zu minimieren, erfolgen gleichwohl anteilige, begleitende Maßnahmen zur Verbesserung der lokalen Klimasituation (z. B. Dachbegrünung).

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

e) Landschaft

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

Mit dem Einfügen von Bebauung zwischen den materialeinheitlich erstellten ehemaligen Angestelltenhäusern (außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelegen) und dem denkmalgeschützten, ehemaligen GestütKomplex kommt es unweigerlich zu einer Störung dieser in sich geschlossenen Gesamtanlage.

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

f) Biologische Vielfalt

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

g) Mensch

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

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

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Villa im Änderungsbereich II steht als Baudenkmal unter Denkmalschutz.

Zwar bleibt das Baudenkmal in seiner Gesamtheit erhalten und wird wieder herausgearbeitet, dennoch erfährt es seit dem Abriss des Sattlermeisterhauses im Änderungsbereich I eine Beeinträchtigung. Vor allem aber entstehen Veränderungen durch die bauliche Verdichtung des Gebietes, deren Baukörper nicht in dem Material-Kontext zu den Baudenkmalen stehen und die ursprünglich städtebauliche Intention der Anlage sich damit verändern wird.

Darüber hinaus sind Konflikte für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter nicht zu erkennen.

Archäologische Bodenfunde sind am Standort nicht bekannt.

2.2.2.2 Status-quo-Prognose

Beschreibung der Konflikte in den einzelnen Schutzgütern, bezogen auf die bis zur 2. Änderung des Bebauungsplanes noch bestehende Brachesituation im Änderungsbereich I des Bebauungsplanes Nr. 143:

a) Tiere und Pflanzen

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

b) Fläche, Boden

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

c) Wasser

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

d) Luft, Klima

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

e) Landschaft

Die desolate Brachesituation der noch unbebauten Flächenanteile bliebe ohne eine Bebauung erhalten. Das Gesamtdenkmalensemble würde damit in seinem Gesamtbild anteilig gestört bleiben.

f) Biologische Vielfalt

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

g) Mensch

Teilflächen einer außerordentlich repräsentativen, denkmalgeschützten Gesamtanlage im Stadtgebiet blieben für den Menschen unerschlossen.

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Nichtbebauung des inzwischen abgebrochenen Gebäudestandortes Sattlermeisterhaus und die Belassung der noch bestehenden Brachesituation im Teilbereich I der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 143 würde das ursprüngliche Gesamtdenkmalensemble anteilig beeinträchtigen.

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

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in den Änderungsbereichen I und II

Erste Zielrichtung der Grünordnung ist es, neben der Eingriffsvermeidung und Sicherung des wertvollen Potentials den unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen wieder auszugleichen. Dieses geschieht hier neben ökologisch begleitenden Festsetzungen, wie denen zur Niederschlagswasserverwendung, insbesondere durch Maßnahmenfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, durch Anpflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB und durch Erhaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b

BauGB. Ziel aller grünordnerischen Festsetzungen ist danach wiederum, einen maximal möglichen Anteil des Eingriffes am Ort der Entstehung und damit im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wieder auszugleichen. Für das Planverfahren wird die für das Land Sachsen-Anhalt einheitlich anzuwendende „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ gem. Rd.-Erl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 zu Grunde gelegt. Sie bildet die Basis für eine Gegenüberstellung des Zustandes vor einer Überplanung und dem Planungszustand. Infolge des weiter gesteckten Rahmens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 2. Änderung ist es dabei erforderlich, die mit den planungsrechtlichen Festsetzungen verbundene, höchstzulässige Wahrscheinlichkeit eines Eingriffs anzusetzen, auch wenn diese real nicht zur Anwendung kommt, aber rechtlich möglich wäre.

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

Die Festsetzung von Grünflächen verfolgt gemäß § 1 BNatSchG im Kern die dauerhafte Sicherung

- einer biologischen Vielfalt,
- einer Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und
- einer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

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

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

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

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

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

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

Die Waldflächen an den Rändern des Teilbereiches II werden mit dem Grenzeintrag „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zusammengefasst. Dieses wird für die Anteile des Geschützten Landschaftsbestandteiles, der auch den Änderungsbereich II berührt, mit folgender Zielstellung angewendet:

- Erhalt der im Geltungsbereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Waldanteile des Geschützten Landschaftsbestandteiles „Amselgrund und

Kreuzer Teiche“ mit ihrem Artenschwerpunkt eines stieleichen-, eschen- und ahornreichen Waldes sowie Anteilen an Flatterulme, Linde und Hainbuche;

- Stärkere Herausarbeitung der Naturnähe des Waldes durch wesentliche Zurückdrängung des bestehenden Neophytenanteils im Waldbestand, insbesondere von Robinie und Eschenahorn in der Baumschicht und von Schneebeere in der Strauchschicht;
- Stärkere Ausprägung des Strauchanteiles unter Verwendung von Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation insbesondere zu den generellen Randbereichen des Waldes sowie zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zum Zwecke des Lärm- und Sichtschutzes.

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

Diese Maßnahme korrespondiert gleichzeitig mit orts- und landschaftsgestalterischen Zielstellungen.

Die hier vorgenommene Beschränkung der Gehölzarten auf das natürliche Artenspektrum Mitteldeutschlands und der Saatgutmischungen auf das natürliche Artenspektrum des jeweiligen Standortes begründet sich aus ihrer hohen 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 umso mehr umzusetzen, als in den unmittelbaren Siedlungsbereichen (Parkplätze, Verkehrs- und Abstandsgrün, Vorgärten) standortbedingt Zierarten der Vorzug gegeben werden muss, insbesondere aus Gründen ihrer höheren Resistenz gegenüber Auftausalzen und Trockenheit sowie auf Grund ihres intensiveren Zierwertes.

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

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gründen sich in erster Linie darauf, vorhandene ökologische Qualitäten zu erhalten (Vegetationsbestand/ Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Darüber hinaus folgt die Festsetzung zu den Pflanzgeboten u.a. dem Ziel, das Landschafts- und Ortsbild aufzuwerten und das Wohngebiet zum Straßenraum entlang der Straße Kreuzvorwerk hin einzubinden.

Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten u.a. vor dem Hintergrund der Minderung des Eingriffs in das Mikroklima. Das Mikroklima wird entscheidend durch die umgebende Flora beeinflusst, die das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche) hervorruft, sowie Temperatursenkung durch Verdunstungskühle verursacht und andererseits auch Staubbindung bewirkt.

Tragende Rolle zur Umsetzung dieser Zielstellung in den Änderungsbereichen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes spielen die Grünflächen.

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

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

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

Gestalterische Baumartenbindungen werden im Teilbereich I der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angewandt: Straßenbegleitende Pflanzung Kreuzvorwerk (Säulenhainbuche).

Die Baumreihe längs der Straße Kreuzvorwerk spielt eine wesentliche, gestalterische Rolle in der westlichen Begrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage Gestüt Kreuz. Um diese Bedeutung zu stärken, wurde zugunsten einer regelmäßigen Baumreihe gleicher Baumart und weitestgehend gleichen Baumabstandes zueinander der Aufhebung der im Teilbereich I noch befindlichen planungsrechtlich festgesetzten Bestandsbäume der Vorzug gegeben, deren zwei Bäume inzwischen zudem Abgangstendenzen zeigen.

Parallel verfolgen einzelne planungsrechtliche Baumfestsetzungen das Ziel, hier zuvor befindliche Bestandsfestsetzungen von Bäumen direkt oder indirekt auszugleichen, sowie Baumpflanzungen als Folge erteilter Fällgenehmigungen im Umring des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersatzweise herzustellen, was auch in den Teilbereichen I und II erfolgt.

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

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes vollzieht punktuell in größerem Umfang eine Reduzierung von Baukörperflächeninanspruchnahme durch die Aufgabe des bisherigen Nutzungszieles zur Entwicklung von Wohngebäuden am Südwestrand des Plangebietes. Auf der anderen Seite wird dieser Entsiegelungsanteil jedoch durch eine Vielzahl kleinteiliger Zuwächse überbauter Flächen durch Stellplätze, Garagen, damit verbundene Zufahrten sowie durch Terrassenflächen komplett wieder aufgehoben und darüber hinaus noch anteilig erhöht. In der Gesamtbetrachtung ist aber auf dem Hintergrund des mit der 1. Änderung verbliebenen, deutlichen Biotopwertüberhanges und der mit der 2. Änderung eintretenden Anzahlerhöhung zu pflanzender Bäume in den Teilbereichen I und II die Überbauungszunahme aber als vergleichsweise gering einzuschätzen, weshalb externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

In der Gesamtbetrachtung ist die Überbauungszunahme aber als vergleichsweise gering einzuschätzen.

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

Die Pflanzmaßnahme pm3 erfordert nutzungsseitig besondere Standorteignungen, die von den darin auswählbaren, aufgeführten Arten unter ergänzender Anwendung ausgewählter Zuchtsorten erfüllt werden. Da bodendeckende Straucharten des Verkehrsgrüns unterschiedliche Pflanzdichten erfordern, sind diese der jeweiligen Gehölzart beigefügt.

Im Umweltbericht sind diese Straucharten in der Pflanzliste Ziffer 2 „Verkehrsgrün - Unterpflanzung der Baumscheiben“ aufgeführt. In Ziffer 3 werden darüber hinaus heimische Gehölzarten um ausgewählte, nichteinheimische Gehölzarten ergänzt, um einen besonderen Zierwert zu erlangen.

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

Bindungen für Bepflanzungen

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

Dieses geschieht durchweg durch Planeintrag.

Die Festlegung für bestimmte Teilbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Gehölzpflanzungen nur mit Arten der natürlichen Vegetation zu ersetzen, stellt sicher, die höhere ökologische Vielfalt in Beständen der potentiellen natürlichen Vegetation auch langfristig im Plangebiet zur Verfügung zu haben, insbesondere zu den ökologisch relevanten Bereichen hin.

Darüber hinaus wird die Empfehlung ausgesprochen, vorzugsweise Pflanzungen am natürlichen Artenspektrum zu orientieren.

- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Teile des Änderungsbereiches II des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich in zwei satzungsgemäß vorhandenen Schutzgebieten des Naturschutzrechts. Diese werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 2. Änderung übernommen.

- Sonstige Festsetzungen

• Einfriedungen

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

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

• Pkw-Abstellflächen

Die Ausweisung eines weiteren Garagengebäudes südwestlich der zwei Garagen, die Nebengebäude der denkmalgeschützten Villa im Änderungsbereich II sind, erfolgt, um den erhöhten Parkplatzbedarf zu decken, der sich durch die Nutzungsänderung des Villengebäudes zu vier Wohneinheiten erweitert hat.

Biotopwertbilanz:

Biotopwertbilanz des gesamten Plangebietes mit Einarbeitung der 1. Änderung nach Biotopwertverfahren des Landes Sachsen-Anhalt:

Aus der Gegenüberstellung von Biotopwert "Bestand" und Biotopwert "Planung" ergibt sich ein Biotopwertüberschuss in Höhe von 15.436 Punkten.

Verbal-argumentative Biotopwertbilanz in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung der 2. Änderung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Bilanzseitig erfolgt eine Berücksichtigung von Veränderungen innerhalb der Teilbereiche I und II.

Dem schließt sich eine Aktualisierung des bisherigen Festsetzungsstandes bezüglich Bäumen und Flächengehölzen, aber auch bezüglich einer Ergänzung aller bislang außerhalb planungsrechtlicher Festsetzungen geleisteten sowie dort noch zu leistenden Ersatzpflanzungen an.

Wie im Pkt. 1.2 bereits dargelegt, soll im Zuge der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet und stattdessen eine verbal-argumentativen Bilanzierung vollzogen werden. Gleichwohl erfordert

die Vornahme einer verbal-argumentative Bilanzierung eine zuvor vorgenommene grobe Quantifizierung notwendiger Veränderungen der beiden Teilbereiche I und II gegenüber dem Planstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Nachfolgend werden die beiden Teilbereiche einzeln abgehandelt, wobei zunächst der jeweilige Wortlaut des vereinbarten Änderungsumfanges wiedergegeben wird (kursiv). Ihm schließt sich eine bilanzfachliche Einschätzung an. Soweit geboten, wird diese Einschätzung schutzgutbezogen differenziert.

Punkte des Änderungsumfanges, begrenzt auf die nunmehr nur noch zu betrachtenden Teilbereiche I und II:

Teilbereich I, Baukörper Südhälfte:

„Auf Grund der sich verändernden Marktlage ist die Errichtung eines Pflegeheimes an dieser Stelle nicht mehr realisierbar. Der Planeintrag „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ soll daher entfallen und durch die allgemeinen Festlegungen eines allgemeinen Wohngebietes geregelt werden. Analog zu dem Ersatzneubau des ehemaligen Sattlermeisterhauses ist in den Baulinien des ehemaligen Pflegeheimes ebenfalls ein neues Mehrfamilienhaus (nach vorheriger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der unteren Denkmalschutzbehörde) geplant sowie ein Einfamilienhaus entsprechend dem Baustil der bisherigen EFH“.

Einschätzung:

Der Ersatz des Neubaus der ehemaligen „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ für eine nunmehr vorgesehene Wohnnutzung verringert sich in seiner Flächengröße gegenüber dem Planstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wesentlich um 389 m². Bei Mitbetrachtung eines Tiefgaragenanteiles nordöstlich des Gebäudes und seiner Zufahrt von der Straße „Am Gestüt Kreuz“ reduziert sich der Entsiegelungsanteil auf 270m². Da die Nebenanlagen des geplanten Bauwerkes in der 1. Änderung nicht vollständig dargestellt und quantifiziert gewesen waren, kann in der Gesamtbetrachtung der 2. Änderung dieses Änderungsbereiches von einem dementsprechend höheren Entsiegelungsanteil ausgegangen werden.

Schutzgutbezogene Auswirkungen:

- Tiere/ Pflanzen: Anteilige Erhöhung des Vegetationsanteiles, in der Gesamtbetrachtung damit anteilige Verbesserung der Schutzgutsituation gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Fläche, Boden: Stärkere Reduzierung des Versiegelungsanteiles gegenüber der 1. Änderung
- Wasser: Stärkere Reduzierung des Flächenanteiles versickerungsfähiger Böden gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Luft/ Klima: Anteilige Erhöhung des Anteiles klimawirksamer Flächen und durch Vorkhaltung einer anteiligen klimaverbessernden Maßnahme gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Landschaft: Trotz Reduzierung der Baumasse ist keine wesentliche Landschaftsbildveränderung zu erwarten
- Biologische Vielfalt: Keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit): Keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung

Teilbereich I, Baukörper Nordwesthälfte Sattlermeisterhaus:

„Mit Aktenzeichen 80398 -2013 vom 03.07.2013 wurde aufgrund des desolaten baulichen Zustandes der Abbruch des Sattlermeisterhaus genehmigt (...). Daher ist ein Ersatzneubau für

das ehemalige Sattlermeisterhauses geplant (nach vorheriger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der unteren Denkmalschutzbehörde).“

Einschätzung:

Auf Grund einer Forderung der Denkmalpflege bleibt der Wohn-Ersatzbau zum bisherigen Sattlermeisterhaus in seiner Lage, Ausrichtung, flächenhaften Ausdehnung und Höhe gegenüber dem Planstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nahezu identisch, insgesamt reduziert sich der Versiegelungsanteil sogar um 54m². Damit sind Änderungen gegenüber der 1. Änderung hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz an diesem Standort de facto nicht gegeben.

Schutzgutbezogene Auswirkungen:

- Tiere/ Pflanzen: Keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Fläche, Boden: Minimale Verringerung des Versiegelungsanteiles gegenüber der 1. Änderung
- Wasser: Minimale Verbesserung des Flächenanteiles versickerungsfähiger Böden gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Luft/ Klima: Keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung, jedoch durch Vorhaltung einer anteiligen klimaverbessernden Maßnahme
- Landschaft: Nur unwesentliche Landschaftsbildveränderung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Biologische Vielfalt: Keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit): Keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Verschlechterung des Schutzgutes durch den Verlust eines denkmalgeschützten Baukörpers gegenüber dem Planstand der 1. Änderung. Minderung des Eingriffs durch eine standortgleiche Baukörperwiederherstellung

Teilbereich I, Baukörper Nordosthälfte:

„Anstelle des wegfallenden Gebäudes östlich des Sattlermeisterhauses (Einfamilienhaus mit Garage), besteht Bedarf für ein weiteres Einfamilienhaus. Dies würde sich an der geplanten Stelle gut in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Die Garage soll analog zu den anderen Einfamilienhäusern an der Grundstücksgrenze positioniert werden.“

Einschätzung:

Der Neubau dieses Gebäudes und der flächengleiche Wegfall des Gebäudes gleichen sich aus, wodurch sich Belange der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Gesamtbetrachtung der 2. Änderung nicht auswirken.

Teilbereich II, Baukörper Südhälfte Villa:

„Ebenfalls nicht mehr erforderlich ist der Planeintrag „Umnutzung Gebäude für Klinik“ in der östlichen Villa. Hier bietet sich ebenfalls die Möglichkeit mit wenigen Eingriffen in das Denkmal, eine reine gehobene Wohnnutzung zu realisieren, so dass auch dieser Planeintrag entfallen kann. Der in der Wendeschleife festgesetzte Planeintrag „Stellplätze für Klinik“ kann entfallen und durch „Stellplätze“ ersetzt werden.“

Einschätzung:

Diese Änderung hat nur planungsrechtliche Auswirkungen, jedoch keine Auswirkungen auf die Belange der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Teilbereich II, Baukörper Nordhälfte Nebengebäude Villa:

„Für eine gehobene Wohnbebauung der Villa sind zur Vermarktung Garagen notwendig. In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde soll der angrenzende Schuppen durch Umbau in Garagen gewandelt werden.“

Einschätzung:

Mit der Maßnahme erhöht sich der Versiegelungsanteil anteilig durch die Pkw-Zuwegung zum Schuppen und die Neuausweisung eines Stellplatzes westlich des Schuppens gegenüber dem Planungsstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um 125 m². Die Zuwegung erfordert zudem die Fällung von zwei antragspflichtigen Bäumen (je nach Entscheidung ohne oder mit einer dementsprechenden Ersatzleistung), die Umpflanzung eines hier befindlichen Ersatzbaumes an einen geeigneten Ausweich-Ort sowie den erneuten Ersatz eines ebenfalls hier gepflanzten Ersatzbaumes, welcher inzwischen abgestorben ist.

Schutzgutbezogene Auswirkungen:

- Tiere/ Pflanzen: Anteilige Verschlechterung des Schutzgutes gegenüber dem Planstand der 1. Änderung durch die Standortentfernung von vier Bäumen sowie den Entzug von Vegetationsfläche. Angesichts einer im Umfeld der Maßnahme zu vollziehenden Erhöhung der Baumdichte sind die Auswirkungen auf das Schutzgut vernachlässigbar gering
- Fläche, Boden: Anteilige Erhöhung des Versiegelungsanteiles gegenüber der 1. Änderung durch den Entzug von Vegetationsfläche
- Wasser: Anteilige Verringerung des Flächenanteiles versickerungsfähiger Böden gegenüber dem Planstand der 1. Änderung durch den Entzug von Vegetationsfläche
- Luft/ Klima: Geringfügige Verschlechterung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Landschaft: Zunächst geringfügige Landschaftsbildverschlechterung durch Wegfall von vier Bäumen und dem Entzug von Vegetationsfläche. Angesichts einer im Umfeld der Maßnahme zu vollziehenden Erhöhung der Baumdichte sind die Auswirkungen auf das Schutzgut vernachlässigbar gering
- Biologische Vielfalt: Keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit): Verbesserung des Stellplatzangebotes, ansonsten keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Geringfügige Verschlechterung des Schutzgutes gegenüber dem Planstand der 1. Änderung durch den funktionsändernden, anteiligen Eingriff in das Denkmalsensemble Villa mit Schuppen

Teilbereich I, Parkierung Westseite:

„In Abstimmung mit der Umweltbehörde wurde vereinbart, dass die Pflanzmaßnahme entlang des Grundstückes (ehemals 171) zwischen Straße Kreuzvorwerk und Flurstück 99 (Anliegerstraße im Gestüt) entsprechend Anlage 8 abzuändern ist. Einhergehend sollen dann auch die Stellplätze verschoben werden laut Planzeichnung. Die Umpflanzung der Fläche soll mit Bodendeckern erfolgen.“

Einschätzung:

Anlage 8 des Städtebaulichen Vertrages war durch den Fachbereich Planen noch einmal durch den Plan E_LP03 v. 22.07.2015 dahingehend angepasst worden, dass aus der bebauungsplanseitig hier zuletzt vorgesehenen Neupflanzung von 4 Bäumen und dem Erhalt der zwei Bestandsbäume nach Abgängigkeit der beiden Bestandsbäume die Baumanzahl von 5 Bäumen hier aufrecht zu erhalten ist. Nunmehr sollen 5 Baumneupflanzungen in annähernd gleichem Reihenabstand umgesetzt werden, welche einen 1:1-Ersatz der bisher planungsrechtlich festgesetzten Bestandsbäume damit einschließen und im Gesamtzusammenhang der städtebaulichen Neuordnung einer einheitlichen artgleichen Baumreihe entlang der Straße Kreuzvorwerk die ersatzlose Aufhebung der Pflanzmaßnahme pm5 als unerheblich einordnen.

Teilbereich I, Parkierung Südostseite:

Garagen- und Stellplatzzunahme östlich des Trafos in der Straße „Am Gestüt Kreuz“.

Einschätzung:

Der Versiegelungsanteil erhöht sich gegenüber dem Planungsstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geringfügig um 35 m².

Schutzgutbezogene Auswirkungen:

- Tiere/ Pflanzen: Geringfügige Verbesserung der Auswirkungen auf dieses Schutzgut gegenüber dem Planstand 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine am 23.11.2017 berücksichtigte Heckenerrichtung auf einer Länge von ca. 12m und einer Breite von ca. 1m östlich der Stellplätze 25-29, was einen Biotopwertzugewinn erzeugt und damit den Gesamtbiotopwertüberhang zum Zeitpunkt der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch einmal geringfügig stabilisiert.
- Boden: Geringfügige Erhöhung des Versiegelungsanteiles gegenüber der 1. Änderung
- Wasser: Geringfügige Verringerung des Flächenanteiles versickerungsfähiger Böden gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Luft/ Klima: Minimale Verschlechterung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Landschaft: Geringfügige Landschaftsbildverschlechterung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung durch Zunahme von Baumasse
- Biologische Vielfalt: In der Gesamtbetrachtung geringfügige Verbesserungen durch Heckenerrichtung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit): Verbesserung der Pkw-Abstell-Qualität, ansonsten keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung

Teilbereich I, Parkierung Südseite:

Stellplatzzunahme westlich des Trafos in der Straße „Am Gestüt Kreuz“.

Einschätzung:

Der Versiegelungsanteil erhöht sich gegenüber dem Planungsstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um mindestens 233 m².

Schutzgutbezogene Auswirkungen:

- Tiere/ Pflanzen: Geringfügige Auswirkungen auf dieses Schutzgut gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Boden: Erhöhung des Versiegelungsanteiles gegenüber der 1. Änderung

- Wasser: Verringerung des Flächenanteiles versickerungsfähiger Böden gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Luft/ Klima: Minimale Verschlechterung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Landschaft: Eine nennenswerte Landschaftsbildverschlechterung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung durch Versiegelungszunahme ist nicht festzustellen
- Biologische Vielfalt: In der Gesamtbetrachtung geringfügige Verschlechterung gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Kinderfreundlichkeit): Verbesserung der Pkw-Abstell-Qualität, ansonsten keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter: Keine Veränderungen gegenüber dem Planstand der 1. Änderung

Anpassung aller Pflanzmaßnahmen:

Planungsrechtlich umzusetzende Gehölzpflanzungen in den Änderungsbereichen I und II (Pflanzmaßnahmen pm1, pm3, pm6, pm10.2 und pm10.3, Maßnahmen m2, m4 (Waldumbau/ Villenterrasse) und Aufhebung von Baumfestsetzungen:

Plan-kürzel	Art der Maßnahme	Realisierungsstand
m2	Waldumbau	abgeschlossen, Endabnahme UNB am 17.07.08 erfolgt, jedoch bis 06/2016 östlich Villa großflächige Gehölzabgänge
m4	Wassergebunden befestigter Ringweg östlich Villa incl. zweier Sitzplatzausbuchtungen auf der Ostseite des Ringweges sowie Rasenspiegel gemäß historischer Karte	umgesetzt (siehe Fotoanhang Umweltbericht)
pm1	Hecke Ostseite Teilbereich I	Neufestlegung nach Parkierungsanpassung im Zuge der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 23.11.17 in Abstimmung mit Kern-Haus, H. Hesse
pm3	Bodendeckende Pflanzung entlang Längsparkplätzen südwestlich ehem. Sattlermeisterhaus gemäß Pflanzenliste Ziffer 2 „Verkehrsgrün – Unterpflanzung der Baumscheiben“ mit Angaben zur Pflanzdichte	noch offen in geänderterem Zuschnitt /siehe Textkarte)
pm6	„Pflanzmaßnahme pm 6: Pflanzung von <i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“, 11 Stk. in der Pflanzqualität: 3x verpflanzt, 16-18cm St.-U.“, für welche eine gestalterische Baumartenbindung getroffen wird. Alle 5 pm6 Festsetzungen sind angepasste Festsetzungen der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Die Pflanzmaßnahme pm6 umfasst 8 Baum-Neupflanzauflagen der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie 3 planmäßige Baum-Ersetzungen. Hintergrund der Veränderung gegenüber der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung einer einheitlichen artgleichen Baumreihe entlang der Straße Kreuzvorwerk. 5 der 11 Bäume wurden realisiert (Teilabnahme UNB am 12.01.12) von denen inzwischen wieder mind. 1 Baum zu ersetzen ist. Die im vorliegenden Änderungsbereich zu errichtenden Bäume der Pflanzmaßnahme pm6 sind mit einer Baumscheibenmindestbreite von 2m, einer offenen Baumscheibengröße von mindestens 6 m ² (Nettofläche), einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m ³ und einer Baumgrubenmindesttiefe von

		1,5m bei einer Entwicklungspflege von 2 Jahren zu errichten. Auf die technischen Anforderungen zur Pflanzung von Bäumen in der Stadt Halle (Saale) ist im Durchführungsvertrag Bezug zu nehmen.
pm10	„Pflanzmaßnahme pm10: Auf den sonstigen Grundstücksflächen außerhalb der Waldfläche sind in den Änderungsbereichen I und II 18 standortgerechte, heimische Laubbäume in der Pflanzqualität bei pm10.2: 9 Stk. 12-14cm St.-U./ bei pm 10.3: 9 Stk. 14-16cm St.-U. zu pflanzen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu sichern und müssen eine unversiegelte Fläche von mind. 3x2 m aufweisen.“	Die Pflanzmaßnahme pm10.2+10.3 umfasst 18 in den Änderungsbereichen I und II umzusetzenden Baumpflanzungen.
Aufhebung von Baum-Bestandsfestsetzungen:		Begründung
2 Bäume westlich ehemaligem Sattlermeisterhaus (Roskastanie und Bergahorn)		1:1-Ersatz, beschrieben in Einschätzung zum Änderungsbereich Nr. 16, geht in pm6 mit auf

Eingriffs- und Ausgleichs-Fazit der 2. Bebauungsplan-Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Die Umsetzung aller zwei Änderungsbereiche löst ein Gegenüber von Entsiegelungen und Voll- oder Teilversiegelungen aus, wobei insgesamt gegenüber der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein fast unveränderter Versiegelungsanteil zu verzeichnen ist. Unter der Berücksichtigung, dass die 1. Änderung mit einem Biotopwertüberhang von 15.436 Punkten abschloss, ist damit ein ähnlich gelagerter Biotopwertüberhang weiterhin zu verzeichnen.

In der Gesamtbetrachtung ist daher einzuschätzen, dass der mit der 2. Änderung entstandene Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Gebiet zu treffenden Maßnahmen ausgeglichen wird.

Beschreibung der Veränderungen in den einzelnen Schutzgütern:

- Schutzgut Fläche, Boden

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

- Schutzgut Wasser

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

- Schutzgut Klima/ Luft:

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

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

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

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

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

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

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

- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung:

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

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

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

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

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

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

2.3.3 Sonstige Maßnahmen

Erneuerbare Energien/ Energieeinsparung

Im o.g. Vorhaben sind die Umnutzung bestehender Klinkergebäude sowie der Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Bauweise ist durch zumeist zweigeschossige bis dreigeschossige Baukörper mit flach geneigten Dächern geprägt. Für die geplanten Um- und Neubauten sind die Maßgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung einzuhalten. Für die umzunutzenden Bestandsgebäude bedeutet dies zum einen Maßnahmen zur Verbesserung der Dämmung, speziell im Dach und Fußbodenbereich, die denkmalgeschützten Fassaden können, wenn rechnerisch erforderlich, maximal eine zusätzliche Innendämmung erhalten und zum anderen den Einsatz moderner Brennwerttechnik für die Heizungs- und Warmwasserbereitstellung. Die genannten Maßnahmen sind durch den Investor vorgesehen und bereits in Planung. Die zusätzliche Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. durch Erdwärme (Einbringung von Erdsonden als geschlossenes System) ist bei Kenntnis der geologischen Situation und Durchführung von Bohrproben zur Untergrundanalyse der Porphyrkuppe, sehr sinnvoll. Zusätzliche solare Gewinne durch Photovoltaikanlagen in Form von kombinierten Flachdachbahnen sind auf den flach geneigten Dächern der Neubauten ebenfalls möglich und beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild oder sonstige Schutzgüter nicht. Auf den denkmalgeschützten Einzelgebäuden sind diese jedoch nicht anzuwenden. Weiterhin mögliche Sonnenkollektoranlagen auf den Dächern, zumeist im 45° Winkel auf dem Dach aufgestellt, würden die angestrebte bzw. zu erhaltene Gestaltqualität der denkmalgeschützten Gesamtanlage negativ beeinträchtigen und sollten in dieser Form als Variante ausgeschlossen werden. Die möglichen Neubauten auf dem Grundstück, welche ebenfalls durch eine massive Bauweise mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern geprägt sein sollten, können allein durch ihre Ausrichtung, mit großen Glasflächen nach Süden, zusätzliche solare Gewinne verbuchen. In Kombination mit modernen massiven Wandbaustoffen, Gas-Brennwerttechnik und der möglichen Erdwärmesonden oder Photovoltaikanlagen aus Flachdachbahnen, könnten hier die Anforderungen an die Energieeinsparverordnung weit übertroffen werden. Im Gesamtgefüge lassen sich die gesetzlichen Vorgaben aus der Energieeinsparverordnung erfüllen und ermöglichen damit ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Planungskonzept. Zusätzliche Maßnahmen in Form von Solaranlagen müssen sich dem Gesamteindruck, speziell den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten unterordnen.

(Architekturbüro Frießleben/ 20.03.06)

2.4 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der bereits fast vollständig in Anspruch genommenen Baufläche im Gesamtumring des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 143 stehen weitere bebaubare Flächen hierin nicht mehr zur Verfügung. Damit sind Standortalternativen zur zeitnahen Umsetzung des beschriebenen Planungsziels nicht vorhanden.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

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

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Zuge der Bearbeitung ergaben sich keine nennenswerten Schwierigkeiten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

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

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

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

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

3.2.2 Monitoringkonzept

Die Vollzugskontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft in den zwei Teilbereichen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet einen wichtigen Kernbestandteil des Monitoring. Durch den Fachbereich Umwelt, untere Naturschutzbehörde, welcher ein Kataster der Kompensationsmaßnahmen führt, sind dabei gezielte Kontrollen vorzunehmen. Hierbei kann bei Verstößen gegen die Festsetzungen die Maßnahmendurchsetzung in Verbindung mit anderen Stellen der Stadtverwaltung veranlasst oder ggf. auf Kosten des Verantwortlichen eine Ersatzvornahme durchgeführt werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen, welche durch die Stadt Halle (Saale) erfolgen, sind mittels abzuschließender Bürgschaften mit Erschließungsträgern vor Satzungsbeschluss und Planreife zu sichern. Kontrollen erfolgen dabei im Hinblick auf Fristeinhalten des Maßnahmenvollzugs, der Vollständigkeit, der fachlichen Qualität der Umsetzung sowie im Hinblick auf deren ökologische Wirksamkeit. Weitere, umweltbezogene Maßnahmenauflagen werden durch dieselben Stellen sowie durch weitere, fachlich zuständige untere Behörden im Fachbereich Umwelt auf ihre Einhaltung hin kontrolliert. Die Ergebnisse der Vollzugskontrolle werden regelmäßig an den Fachbereich 61 (Stadtentwicklung und –planung) weitergeleitet.

Die Auswirkungen des Eingriffs werden gemeinsam durch die städtischen Fachbereiche 61 (Planen), 66 (Bauen) und 67 (Umwelt) überwacht. Teile dieser Erfassungen erfolgen durch ohnehin durchzuführende Messungen und Erhebungen, wie Verkehrszählungen, Luftgütemessungen, Biotopkartierungen, Luftbildflüge u.a., welche im Rahmen regelmäßig durchzuführender Umweltdatenermittlungen und –berichterstattungen vorgenommen werden. Zugleich wird damit auch eine Betrachtung des planerischen Umfeldes sichergestellt. Ständen starke Unsicherheiten bei den Prognosen zu erwarten oder war eine grenzwertnahe Betroffenheit zu erwarten, können nun gezielt Einzelüberprüfungen vorgenommen werden. Ebenso werden wichtige Hinweise auch durch Anregungen oder Beschwerden von Bürgern geliefert.

Spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn soll die Kontrolle einsetzen, dagegen spätestens 5 Jahre nach Planreife bei nichtstädtischen Vorhaben.

Der Fachbereich Planen bleibt als planende Stelle (bzw. in der Funktion der Wahrnehmung seiner Planungshoheit) für das Monitoring verantwortlich. Der Fachbereich sammelt alle von anderen Behörden, Fachbereichen und Bürgern hierzu eingehenden oder vorliegenden Informationen und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen, welches auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Hiermit wird sichergestellt, dass möglicherweise auftretende Probleme erkannt werden können, dass aber auch sich daraus ergebende, notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden können, mit dem Ziel, erheblich nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 2. Änderung werden die an den Teilbereichen I und II bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigt. Gleichzeitig erfährt der Standort eine dem Umfeld angemessene landschaftliche Einbindung.

Der Umweltbericht als Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur 2. Änderung sichert ab, dass die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen der Änderungsbereiche geschützt, entwickelt und darüber hinaus die mit den Baumaßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen wieder ausgeglichen werden.

Zudem wird sichergestellt, dass der an das Gebiet angrenzende, Geschützte Landschaftsbestandteil (GLB) „Amselgrund und Kreuzer Teiche“ und das Landschaftsschutzgebiet „Saale-tal“, welche sich beide zudem auch noch auf Teile des 2. Änderungsbereiches erstrecken, naturschutzseitig vorteilhafte Randmaßnahmen erfahren und für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelegenen Teile den satzungsgemäßen Zielen des Gebietes entsprechen.

3.4 Quellen

- Architekturbüro Frießleben (20.03.06);
- Architekturbüro Jäger, Löbejün, OT Wettin (2016 - 2018);
- Architekturbüro Kautz, Riestedt (2016 - 2018);
- Arten- und Biotopschutzprogramm Halle;
- Baugrundbüro Klein (2005);
- Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland (Nov. 1998);
- Bodenkarte Halle und Umgebung (1996);
- Brutvogelatlas Halle-Saalkreis (1989);
- Deutscher Wetterdienst in: Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Bd. 2 Immissions- und Wirkungskataster (1994/ 1995);
- Digitale Daten der selektiven Biotopkartierung des *Landesamtes für Umweltschutz* (1997/ 1998/ 2006);
- Digitale Daten der Stadt Halle (2006);
- FB Stadtentwicklung und –planung (2005);
- Geologische Übersichtskarte von Deutschland, Abt. Preußen und Nachbarländer (1936);
- Karte der Fledermausgebiete des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale) (1993);
- Karte der Grundwasser-Flurabstände des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale);
- Karte der Grundwasser-Gefährdung (1984);
- Karte der PNV Sachsen-Anhalt (2000);
- Karte Landschaftstypen des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale) (2005);
- Karte Naturräume des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale) (2005);
- Karte selektive Biotopkartierung (1998);
- Karte zur Verbreitung von Lurchen und Kriechtieren des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale);
- Landschaftsplan (1993);
- Landschaftsrahmenplan der kreisfreien Stadt Halle (Saale) (1997);
- Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Bd. 2 Immissions- und Wirkungskataster (1994/ 1995);
- Luftreinhalteplan UG9 Sachsen-Anhalt, Emissionskataster Verkehr (1993);

- Ortsbesichtigung (14.02.2006);
- Pflege- und Entwicklungsplan zum geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, Büro RANA (1998);
- Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und in der kreisfreien Stadt Halle/ Saale (2000) sowie ökologische Zustandsanalyse Dölauer Heide (1995);
- Pressemitteilung Martin Luther Universität Halle-Wittenberg (2011);
- Schreiben des FB Umwelt (26.01.2005);
- Städtebaulicher Vertrag zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (2015);
- Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (4. Quartal 2016);
- Stellungnahme des DLZ Klimaschutz der Stadt Halle (Saale) an den FB Planen Abt. 61.1 vom 21.05.2019
- Stellungnahme des FB Gesundheit der Stadt Halle (Saale) vom 21.06.2019
- Stellungnahme des Ressorts Stadtplanung an Därr Landschaftsarchitekten (16.11.2011);
- Stellungnahme des Ressorts Stadtplanung an Därr Landschaftsarchitekten (25.11.2011);
- Steinicke & Streifeneder: Bewertungskarte Klima/ Luft Halle/ Saale mit Umland (1998);
- Unterlagen des Stadtarchives und anderer Quellen in: Pflege- und Entwicklungsplan zum Geschützten Landschaftsbestandteil Amselgrund/ Kreuzer Teiche, Büro Rana (1998);
- Umweltkalender der Stadt Halle. Hrsg.: Stadt Halle (Saale), FB Umwelt (2006);
- Ventilationsplan/ Thermalbefliegung (1991);
- Wagenbreth & Steiner (1985).

ANLAGEN

(A) Pflanzenlisten

Als Leitarten für Gehölzpflanzungen im Bereich der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgend genannten Gehölzarten. Hierbei ist zu unterscheiden in eine ausschließliche Bindung an den genannten Artenkatalog (nachfolgende Ziffern 1-3) oder in eine Orientierung darauf (Ziffer 4).

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

Pflanzstandorte, die nutzungsseitig besondere Standorteignungen benötigen, werden in Ziffer 2 „Verkehrsgrün – Unterpflanzung der Baumscheiben“ ergänzt um ausgewählte Zuchtsorten und in Ziffer 3 ergänzt um ausgewählte, nichteinheimische Gehölzarten mit einem besonderen Zierwert.

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

(1) Gehölzarten der Kompensationsmaßnahme „Maßnahmenart m2“ (Naturnahe Waldentwicklung Galio-Carpinetum)

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

Der Waldteil dieser Pflanzmaßnahme wird gemäß RANA (1998), Pflege- und Entwicklungsplan für den Geschützten Landschaftsbestandteil „Amselgrund und Kreuzer Teiche“, (S. 18) der o.g. Waldgesellschaft zugeordnet. In diesem Bereich sind in den Flächen, in denen Neophyten gerodet werden und dort, wo zur Zeit Offenflächen sind, die nachfolgend genannten Gehölze in einer gleichmäßigen Durchmischung (Bäume: 1 Stk./ 10m² Fläche, Sträucher: 1 Stk/ 5m²) zu pflanzen. Auf dem Hintergrund des Auslösens von Kreuzallergien/ pollenassozierten Lebensmittelallergien und Gesundheitsgefährdungen der Bevölkerung durch den Eichenprozessionsspinner wird gemäß der Forderung der Stadtverwaltung, FB Gesundheit vom 21.06.2019 auf die zur naturnahen Waldentwicklung Galio-Carpinetum gehörende Verwendung der Gehölzarten Traubeneiche und Haselnuss verzichtet:

- Bäume:

Carpinus betulus (Hainbuche/ 20m), Tilia cordata (Winterlinde/ 25m, Prov.-Nr. 823 03);

- Sträucher:

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

Bäume und Großsträucher:

Auf dem Hintergrund des Auslösens von Kreuzallergien/ pollenassozierten Lebensmittelallergien und Gesundheitsgefährdungen der Bevölkerung durch den Eichenprozessionsspinner wird gemäß der Forderung der Stadtverwaltung, FB Gesundheit vom 21.06.2019 auf die Verwendung der Gehölzarten Traubeneiche und Haselnuss verzichtet:

- Einzelbäume:

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

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Fagus sylvatica (Rotbuche/ 30m), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche/ 40m), Populus tremula (Zitterpappel/ 20m), Prunus avium (Vogelkirsche/ 20m), Prunus padus (Traubenkirsche/ 15m), Pyrus communis (Holzbirne/ 10m),

Quercus robur (Stieleiche/ 35m), Tilia platyphyllos (Sommerlinde/ 35m), Ulmus laevis (Flatterulme/ 25m);

- **kleinkronige Bäume:**

vorwiegend trockener Standort: Prunus mahaleb (Steinweichsel/ 6m), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn/ 6m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Malus sylvestris (Holzapfel/ 5m);

- **baumartige Großsträucher:**

vorwiegend trockener Standort: Cornus mas (Kornelkirsche/ 7m), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel/ 4m), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn/ 6m), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn/ 6m); Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn, Purgier-Kreuzdorn/ 6m), Rosa rubiginosa (Schottische Zaunrose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball/ 3,5m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Malus sylvestris (Holzapfel/ 5m), Prunus spinosa (Schlehe/ 3m).

Füllsträucher:

vorwiegend trockener Standort: Berberis vulgaris (Sauerdorn/ 3m), Cerasus fruticosa (Steppenkirsche/ 2m), Cotoneaster integerrimus (Gemeine Zwerg- oder Felsenmispel/ 1,5m), Ligustrum vulgare (Liguster/ 5m), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche/ 3m), Ribes uva-crispa (Stachelbeere/ 1,5m), Rosa agrestis (Ackerrose/ 2,5m), Rosa canina (Hundsrose/ 3m), Rosa corymbifera (Heckenrose/ 2,5m), Rosa elliptica (Keilblättrige Rose/ 1,5m), Rosa glauca (Hechtrose/ 3m), Rosa jundzillii (Rundblättrige Rose/ 2m), Rosa majalis (Mai- od. Zimtrose/ 1,5m), Rosa tomentella (Stumpfbältrige Rose, Flaumrose/ 2m), Rosa villosa (Apfelrose/ 2m), Rubus armeniacus = R. fruticosus (Gartenbrombeere/ 3m), Rubus grabowskii (Straußbrombeere/ 2m), Rubus lacineatus (Geschlitzblättrige Brombeere), Rubus radula (Raspelbeere/ 2m), Rubus sulcatus (Furchenbrombeere/ 3m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere/ 2m), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere/ 2m), Ribes uva-crispa (Stachelbeere/ 1,5m), Salix purpurea „Gracilis“ (Zwergpurpurweide/ 2m), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball/ 4m);

Kleinsträucher:

vorwiegend trockener Standort: Rosa arvensis (Kriechende Rose/ 0,5m), Rosa gallica (Esigrose/ 1m), Rubus plicatus (Faltenblättrige Brombeere/ 1,5m);

vorwiegend frischer bis feuchter Standort: Rubus idaeus (Himbeere/ 2m);

Hecken:

Zu den besonders geeigneten Gehölzen für geschnittene Hecken gehören insbesondere Carpinus betulus (Hainbuche) und Acer campestre (Feldahorn). Für freiwachsende Hecken sind, vorbehaltlich ihrer spezifischen Besonnungseignung, im Wesentlichen alle o.g. Straucharten geeignet.

- **Obstbäume:**

- Apfelbäume (5m), z.B. die Sorten: Adersleber Calvill, Bisterfelder Goldrenette, Grahams Jubiläumsapfel, Gelber Bellefleur, Goldrenette von Blenheim, Grüner Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel, Harberts Renette, Herbststreifling, Kandarrenette, Kasserler Renette, Landsberger Renette, Natusius Taubenapfel, Peasgoods Goldrenette, Prinzenapfel, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Schöner von Nordhausen, Ontario, Brettacher, Goldparmäne, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht von Preußen, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Roter Trierer, Schöner von Boskoop;

- Birnbäume (10 m), z.B. die Sorten: Gellerts Butterbirne, Josephine von Mecheln, Konferenzbirne, Liegels Winterbutterbirne, Madam Verté, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne, Birne von Tongern, Doppelte Philippsbirne, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Prinzessin Marianne, William`s Christ;

- Süßkirschbäume (7 m), z.B. die Sorten: Büttners Rote Knorpel, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche;
- Sauerkirschen: Köröser Weichselkirsche;
- Pflaumenbäume (5 m), z.B. die Sorten: Hauszwetsche, Nancymirabelle, Wangenheims Frühzwetsche
- Quittenbäume (4 m), z.B. Sorten von Birnenquitten und Apfelquitten; sowie
- Speierling (10 m);

□ Verkehrsgrün - Unterpflanzung der Baumscheiben:

Berberis buxifolia "Nana" (Buchsbaumblättrige Berberitze/ 4 Stk./m²), Hedera helix (Efeu/ 8 Stk./m²), H. helix "Hibernica" (Irischer Efeu/ 8 Stk./m²), Hypericum calycinum (Johanniskraut/ 8 Stk./m²), Lonicera nitida "Maigrün", L. pileata (Heckenkirschen/ 8 Stk./m²), sowie, für den hier anstehenden, eher frischeren Standort, auch: Euonymus fortunei radicans (Spindelstrauch/ 8 Stk./m²), Pachysandra terminalis (Ysander/ 8 Stk./m²), Prunus laurocerasus "Mount Vernon" (bodendeck. Loorbeerkirsche/ 4 Stk./m²), Rosa spec. (vielfältige Sorten der Bodendeckerrosen mit einer Wuchshöhe von 20-100cm (4 Stk./m²), Vinca minor (Immergrün/ 8 Stk./m²).

(3) Eingeschränkte Verwendung von Gehölzarten

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

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

(4) Zu vermeidende Verwendung von Gehölzen

Folgende Arten sollen nicht gepflanzt werden, da sie in der Region in Mischpflanzungen ein zu starkes Konkurrenzverhalten entwickeln und/oder weil eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie auf Grund ihrer überdurchschnittlich hohen Ausbreitungstendenz durch Einwehung oder Vogelverbreitung ohnehin einwandern werden.

Acer platanoides (Spitzahorn), Rubus caesius (Kratzbeere).

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

(B) Fotoanhang



Abbildung 6: Umsetzung der Maßnahme m4 östlich Teilbereich II (Foto 03.06.2016/ DärrLA)



Abbildung 7: Umsetzung der Maßnahme m4 östlich Teilbereich II (Foto 03.06.2016/ DärrLA)