



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04230**  
Datum: 16.10.2018  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Planen  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.10.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.10.2018	öffentlich Entscheidung

**Betreff:     Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 2  
              - Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat billigt die gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 28. Januar 2009, Beschluss-Nr. IV/2008/07675 geänderten Planungsziele.
2. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses werden die Entwicklungsziele der Stadt für das Entwicklungsgebiet „Heide-Süd“ fortgeschrieben und sind bei der Beurteilung von Vorhaben nach § 165 BauGB in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB auch während des Planverfahrens anzuwenden.

René Rebenstorf  
Beigeordneter

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Aktivierungspflichtige Investition

ja

nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
<b>Nach Durchführung</b> der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

# Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide Süd, 1. Änderung, Teil 2

## Änderung des Aufstellungsbeschlusses

### 1. Planungsanlass und – erfordernis

#### 1.1. Planungsanlass

Seit 1998 bilden die beiden rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 32.3 und 32.4 die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Technologieparks *weinberg campus* in Heide-Süd. Auf dieser Grundlage ist es gelungen, eine Reihe zukunftsweisender Ansiedlungen im Technologiepark zu etablieren.

Im Zuge der fortschreitenden Entwicklung des *weinberg campus* wurde jedoch deutlich, dass zur Wahrung des Forschungs- und Entwicklungscharakters des Technologieparks die planungsrechtlichen Festsetzungen weiter zu präzisieren und fortzuschreiben sind.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) am 28. Januar 2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32.4 zu ändern (Beschluss Nr. IV/2008/07675).

Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sind u.a. die Neufassung und Präzisierung der Zweckbestimmungen für die festgesetzten Sondergebiete gemäß den Entwicklungszielen für den Technologiepark „*weinberg campus*“ und die Aufnahme von aktuellen Festsetzungen zum Immissionsschutz (Ausschluss des „Prinzip des Windhundrennens“). Die Bebauungsplanänderung soll somit Planungssicherheit für die angesiedelten und anzusiedelnden Unternehmen – insbesondere auch hinsichtlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten – schaffen.

Um für den Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung, einen Teil des erforderlichen grünordnerischen Ausgleichs abzusichern (externer Ausgleich), wurde für eine 1,7 ha große Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung mit Satzungsbeschluss im Stadtrat am 22.11.2017 (Bebauungsplan 32.4 Heide-Süd, 1. Ä., Teil 1 - Beschluss Nr. VI/2017/03251) bereits Planungsrecht geschaffen.

Aktuell möchte die REWE Markt GmbH in Heide Süd, auf Flächen nördlich der Blücherstraße (Flurstücke 1332 und 1426), neben dem bestehenden Nahversorgungsstandort Helene-Stöcker-Platz, einen Verbrauchermarkt mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichten. Damit soll das vorhandene Angebot mit bestehenden Discounter, Getränkemarkt, Backshop, Blumenladen u.s.w. am Helene-Stöcker-Platz um einen Vollsortimenter erweitert und somit die Versorgung des Wohngebietes Heide-Süd in diesem Preis- und Angebotssegment verbessert werden. Aufgrund dieser Ansiedlungsbestrebungen ist eine Ergänzung des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses notwendig.

#### 1.2. Planungserfordernis

Das Planungserfordernis für die bereits beschlossenen Änderungsziele (Präzisierung der Zweckbestimmung der Sondergebiete, aktuelle Immissionsschutzfestsetzungen) bleibt zur Sicherung einer weiteren geordneten Entwicklung des Technologieparks bestehen.

Bei einem Supermarkt mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> handelt es sich nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach den Regelungen der BauNVO nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig.

Die aktuelle Zweckbestimmung der Sondergebietsflächen (SO-Gebiete) im Technologiepark beinhaltet Institute für Forschung, Lehre, Wissenschaft, Technik und deren Folgeeinrichtungen, Unternehmen der technologischen Wirtschaft und deren

Folgeeinrichtungen, Verwaltung und Dienstleistungen sowie in einigen Bereichen Handel. Die Handelseinrichtungen dürfen, bezogen auf die Gesamtheit aller dafür vorgesehenen SO-Gebiete nicht mehr als 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Summe aufweisen. Diese Festsetzung wird hinsichtlich der Größe bereits durch den Nahversorgungsstandort am Helene-Stöcker-Platz (mit Discounter, Getränkemarkt und „Haus der Dienste“) vollständig ausgenutzt. Dabei stellt die zulässige Verkaufsfläche bereits jetzt auf eine Großflächigkeit ab (1.000 m<sup>2</sup>), die über die 1. Änderung um zusätzliche 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden soll. Diese Angebotserweiterung im Bereich Einzelhandel trägt als „weicher Standortfaktor“ auch zur Attraktivitätssteigerung des Technologieparks *weinberg campus* bei.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 24 der Gemarkung Kröllwitz und hat eine Größe von ca. 12,6 Hektar. Der Geltungsbereich für Teil 2 umfasst die Flurstücke 1/74, 1/75, 1/76, 1/85, 1/214, 1/215, 804, 805, 873, 874, 1329, 1331, 1332, 1333, 1390, 1391, 1402, 1403, 1424, 1425, 1426, 1488, 1489 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1/86.

Der räumliche Geltungsbereich lässt sich von der Walter-Hülse-Straße ausgehend im Uhrzeigersinn wie folgt umschreiben:

Der Grenzverlauf folgt zunächst, von der Walter-Hülse-Straße ausgehend, in südlicher Richtung dem Ernst-Grünfeld-Weg bis zur topographischen Grenze des Grünzuges „Weinbergwiesen“, (Flurstück 221) der sich zwischen den Stadtteilen Heide-Süd und Halle-Neustadt befindet. Der Grenzverlauf geht in westlicher Richtung weiter entlang dieser topographischen Grenze und verläuft dann in einen Abstand von 50m zum Wohngebiet am Topasweg entlang des neuen Grünzuges (siehe Bebauungsplan 32.4, 1. Ä., Teil 1) in nordöstlicher Richtung bis zur Blücherstraße. Die Grenze folgt weiter in westlicher Richtung dem südöstlichen Rand der Blücherstraße bis zum Helene-Stöcker-Platz. Hier quert der Grenzverlauf die Blücherstraße in nordöstlicher Richtung. Die Grenze verläuft weiter entlang des südöstlichen Randes des Helene-Stöcker-Platzes und im weiteren Verlauf der von dort ausgehenden Walter-Hülse-Straße bis zum Ernst-Grünfeld-Weg.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 2 zu dieser Vorlage dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet ist Teil des Technologieparks *weinberg campus* auf der Fläche der ehemaligen Garnison Heide-Süd und über die Walter-Hülse-Straße und die Blücherstraße an die Heideallee angebunden. Entlang der im Geltungsbereich vorhandenen Straßen (Walter-Hülse-Straße, Daniel-Vorländer-Straße, Blücherstraße) sind in den letzten Jahren viele Neubauten in Form von hochwertig gestalteten Büro-, Labor- und Mehrzweckgebäuden entstanden. Ergänzt werden diese durch den noch erhaltenen Altbaubestand der Landesheilanstalt, der größtenteils saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden konnte.

Das Plangebiet ist sehr gut über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. In der Heideallee verkehren die Straßenbahnlinie 4 zwischen Kröllwitz und dem Hauptbahnhof und die Straßenbahnlinie 5 zwischen Kröllwitz über den Hauptbahnhof nach Bad Dürrenberg. Zusätzlich verkehren Busse entlang der Blücherstraße zwischen der Haltestelle Heide-Universitätsklinikum und Halle-Neustadt.

Die stadtechnische Erschließung des Plangebietes ist vollständig vorhanden.

### 3. Planungsziele und – zwecke

#### Ziele der 1. Änderung:

Im Zuge der fortschreitenden Entwicklung des *weinberg campus* hat sich herausgestellt, dass zur Wahrung des Forschungs- und Entwicklungscharakters des Technologieparks die planungsrechtlichen Festsetzungen weiter zu präzisieren und fortzuschreiben sind. Die Ansiedlung von Anlagen und Betrieben, deren Tätigkeitsschwerpunkt in der störenden bzw. belästigenden Produktion liegt, widerspricht den Entwicklungszielen für den Technologiepark *weinberg campus*. Sie kann aber nach dem bestehenden Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans bisher nicht in jedem Fall ausgeschlossen bzw. gesteuert werden.

Dazu hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 28. Januar 2009 folgende wesentliche Anpassungen als Planungsziele für die Bebauungsplan-Änderung beschlossen:

- Präzisierung der Zweckbestimmung der Sondergebiete und der darin zulässigen Nutzungen nach heutigen Erfordernissen, um künftig Ansiedlungen mit störendem bzw. belästigendem Produktionsschwerpunkt wirksam auszuschließen und passfähige Nutzungen steuernd ansiedeln zu können,
- Anpassung der Lärmimmissionsschutzfestsetzungen für die Neubauflächen sowie das zulässige Emissionsverhalten des Nutzungsbestandes und die Gebietsgliederung nach den heutigen rechtlichen Anforderungen,
- die Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstgrenzen an Stelle der bisherigen, zum Beispiel für Hallenbauten nicht wirksamen Vollgeschossfestsetzungen, um im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes eine verbindliche Obergrenze einzuführen,
- Feinjustierung der grünordnerischen Festsetzungen im Sinne der bewährten Praxis.

Ergänzend hierzu soll durch die aktuelle Anfrage eines Investors zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes nördlich der Blücherstraße (Flurstücke 1332 und 1426) als weiteres Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans die:

- Erweiterung der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche für großflächigen Einzelhandel um 1.900 m<sup>2</sup> zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes nach § 11 Abs. 3 BauNVO

erfolgen.

Aus der Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche sollen sich keine Einschränkungen – insbesondere in Bezug auf das Emissionsverhalten – für die ansonsten zulässigen Nutzungen im Technologiepark und die vorhandene Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet 32.5, 1.Ä. und an der Walter-Hülse-Straße ergeben.

**Um eventuelle Auswirkungen schon frühzeitig auszuschließen, wurde vom Investor im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung durch ein Gutachterbüro beauftragt.**

**Grundlage dafür bildet das bereits nach dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 2009**

**von der Verwaltung in Auftrag gegebene Gutachten zur Schallkontingentierung (schalltechnische Untersuchung für die 1.Änderung der B-Pläne 32.3 und 32.4 Heide-**

**Süd des Büros goritzka akustik). Dafür wurde vom Gutachter die sogenannte „Vorbelastung“ der bereits angesiedelten und genehmigten Betriebe ermittelt. Danach**

**wurden den Baugrundstücken des Technologieparks bestimmte**

**Emissionskontingente nach DIN 45691 zugeordnet, die sicherstellen, dass zum einen die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten**

**(angrenzende Wohnbebauung) eingehalten werden und zum anderen den**

**bestehenden Betrieben auch die Möglichkeit gegeben wird, sich im Rahmen der festgesetzten Kontingente zu erweitern.**

**Auch für die noch nicht bebauten Grundstücke wurden Emissionskontingente vergeben, die bei künftigen Ansiedlungen von Unternehmen zwingend einzuhalten sind.**

**Im Ergebnis des vorliegenden Gutachtens wurde nachgewiesen, dass die gemäß der o. g. Schallkontingentierung festgesetzten Emissionskontingente für das vorgesehene Baugrundstück von der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes eingehalten werden. Die Schallimmissionsprognose zum Bau eines Lebensmittelmarktes des Büros goritzka akustik vom 24.04.2018 wird der Beschlussvorlage als Anlage 4 beigelegt.**

#### **4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Teil-Bebauungsplan Nr. 32.4 ist seit 29.01.1998 rechtskräftig. Er basiert auf dem Aufstellungsbeschluss vom 10.07.1991 zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 32 Heide-Süd, welcher sich über die ehemalige militärische Liegenschaft von ca. 210 ha erstreckt und sich aus mehreren Teilbebauungsplänen zusammensetzt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 28. Januar 2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32.4 zu ändern (Beschluss Nr. IV/2008/07675).

Um für den Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung einen Teil des erforderlichen grünordnerischen Ausgleichs abzusichern (externer Ausgleich), wurde für eine Teilfläche des Bebauungsplan 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 1 bereits Planungsrecht geschaffen. Dabei handelt es sich um eine 1,7 ha große Fläche, die mit der Festsetzung „Gehölzfläche“ als Abstandsgrün bzw. Sichtschutz zwischen den technologischen Nutzungen und der angrenzenden Wohnbebauung dienen soll. Der Satzungsbeschluss wurde im Stadtrat am 22.11.2017 gefasst (Beschluss Nr. VI/2017/03251) und im Amtsblatt Nr. 23 vom 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund der Größe des verbleibenden Geltungsbereiches von ca. 12,6 ha sowie Art und Umfang der Änderungen soll das Planverfahren auf der Grundlage des §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf in Form der gesetzlich vorgeschriebenen Offenlage) durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 12.08.2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.08.2009 und in einer zusätzlichen Informationsveranstaltung am 25.08.2009 für die am *weinberg campus* ansässigen Institute und Firmen durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Aufgrund der Erweiterung des Nutzungsspektrums des SO-Gebietes um die Nutzung „großflächiger Einzelhandel“ soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 ff. BauGB nochmals durchgeführt werden.

#### **5. Übergeordnete Planungen**

##### Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) wurde am 01. Juli 2015 erlassen. Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010<sup>1</sup> des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der

---

<sup>1</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, vom 16. Februar 2011, GVBl. LSA 2011, 160

Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

*„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“*

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

- „Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u. a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden.“ (G 13)
- „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Z 46)“
- „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. (Z 47)“
- „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
  1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
  2. sind städtebaulich zu integrieren,
  3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
  4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
  5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“ (Z48)

### Regionaler Entwicklungsplan

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den Regionalen Entwicklungsplan (REP) <sup>2</sup> für die Planungsregion neu aufgestellt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt. In ihm finden sich folgende für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Dementsprechend erfolgt die Revitalisierung einer ehemals militärisch genutzten Fläche im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Das vorgesehene Plangebiet liegt nicht in einem für andere als bauliche Entwicklungen ausgewiesenen Vorranggebiet, Vorrangstandort, regional bedeutsamen Standort,

---

<sup>2</sup> Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, 2010

Vorbehaltsgebiet oder in einem Siedlungsbeschränkungsgebiet.

Den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung wird mit der Planaufstellung und den vorgesehenen Planinhalten entsprochen.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle ist seit dem 10.09.1998 wirksam. Er weist u. a. für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 32.4 in seiner Planzeichnung im nördlichen Teil Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Universität, außeruniversitäre Forschung, private Institute, Technologie und Verwaltung“ und im südlichen Teil Grünfläche mit Versorgungsfunktion und der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie sonstige Grünfläche aus. Die Grünflächen sind außerdem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft gekennzeichnet. Die Zweckbestimmungen der Sonderbaufläche umfassen zwar keinen großflächigen Einzelhandel. Allerdings hat der VGH BW in seinem Urteil v. 24.07.1998 – ( S 2952/97) klargestellt, dass für die Festlegung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets die Angabe der jeweiligen Hauptnutzung genügt, die aber nicht der Oberbegriff für alle in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen sein muss.

Da sich die im Planverfahren 32.4, 1. Änderung für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vorgesehenen Baugebiete flächenmäßig den Hauptnutzungen des Technologieparks unterordnen, kommt es im Weiteren darauf an, inwieweit großflächiger Einzelhandel Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO verursacht. Sind keine Auswirkungen zu erwarten, wären die Flächen ohne Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich entwickelbar. Andernfalls ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans durchzuführen. Die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere Verkehr) werden im Bauleitplanverfahren gutachterlich ermittelt.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) liegt im Vorentwurf vor.<sup>3</sup> Als mögliche Konfliktpunkte sind für das Plangebiet die notwendige Einbindung der Siedlungsränder in den Landschaftsraum sowie die hohe Bodenversiegelung durch die geplante Bebauung genannt.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Teilraum 16 (Halle-Neustadt) und Teilraum 17 (Kröllwitz / Heide-Süd) dargestellt. Die Gestaltung des Stadtbildes und die Verbesserung der stadtklimatischen Bedingungen durch Maßnahmen der Grüngestaltung haben Vorrang. Vorhandene Ventilationsbahnen sind zu erhalten und zu verbessern. Vorhandene Grünräume sind unter Berücksichtigung ökologischer Belange im Bebauungsplanverfahren weiter zu untersuchen und Flächen mit Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz freizuhalten. Die Erhaltung und Herstellung von Grünzügen, deren interne Vernetzung und ihre Anbindung an angrenzende Landschaftsräume wie Saaleaue und Dölauer Heide sind zur Verbesserung des Wohnumfeldes als wichtige Zielsetzung anzusehen.

### ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist eine sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen.

Im November 2012 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, das Integrierte Stadtentwick-

---

<sup>3</sup> Stadt Halle (Saale): Landschaftsplan (Vorentwurf), 1995

lungskonzept aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle (Saale) 2025 (ISEK 2025) fortzuschreiben. Das ISEK 2025 wurde am 25.10.2017 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nummer: VI/2017/03185).

Im ISEK 2025 ist für den Technologiepark *weinberg campus* im Handlungsschwerpunkt „Förderung von Wissenschaft und wissenschaftsnaher Wirtschaft“ als Ziel formuliert, dass das Angebot und die Infrastruktur für am *weinberg campus* ansässige Unternehmen weiter qualifiziert und die Bedingungen für Unternehmensgründungen weiter verbessert werden sollen. Mögliche Synergien mit Neustadt sollen genauer geprüft und genutzt werden, vor allem die räumliche Erweiterung des Technologieparks Richtung Neustadt, aber beispielsweise auch Kooperationen mit Bildungseinrichtungen in Neustadt sowie Neustadt als Wohnstandort für Beschäftigte und Studierende am *weinberg campus*.

### Besonderes Städtebaurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemäß §§ 165 ff BauGB förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd. Die Satzung vom 12.04.1995 wurde am 03.11.1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Die beabsichtigte Planung dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele. Die Stadt kommt mit der beabsichtigten Planung ihrer Aufgabe gemäß § 166 Abs. 1 BauGB nach.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im Oktober 2013 wurde als Grundlage zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) beschlossen (Beschluss-Nr. V/2013/11902). Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind dahingehend zu prüfen, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind.

In einer Auswirkungsanalyse der GMA, Gesellschaft für Markt und Absatzforschung, vom Juni 2018 wurde die Kompatibilität der Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarktes in Heide-Süd mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept untersucht. Im Ergebnis ist das Vorhaben nicht mit allen Ansiedlungsgrundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel. Der Standort ist zwar städtebaulich integriert, und es liegt keine wesentliche Überschneidung des 600 m Nahbereiches des Planstandortes mit dem 600 m Umkreis um die nächstgelegenen Nahversorgungszentren (hier insbesondere Hubertusplatz) vor. Das dritte Kriterium wird jedoch nicht eingehalten, d. h. die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens in dem fußläufigen 600 m Radius an seinem städtebaulich integrierten Standort überschreitet eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung. Das Vorhaben mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.900 m<sup>2</sup> reicht damit über die Nahversorgungsfunktion hinaus und ist aus diesem Grunde nicht kompatibel mit dem geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Es muss davon ausgegangen werden, dass die notwendige Kaufkraft zur Erzielung des geplanten Umsatzes von anderen Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstandorten abgezogen wird, wodurch diese gefährdet werden könnten.

Im Gutachten wurde deshalb untersucht, welche konkreten Auswirkungen die Ansiedlung des Betriebes an dem Standort in der Blücherstraße haben wird. Nach gutachterlicher Einschätzung werden die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 7 – 8 % gegenüber Betrieben im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hubertusplatz zu keiner Schädigung dieses zentralen Versorgungsbereiches führen. Auch gegenüber Betrieben im Nebenzentrum Neustadt sind mit ca. 5 – 6 % Umsatzumverteilung keine negativen städtebaulichen Effekte auszumachen. Nachhaltig schädliche Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

sowohl in Halle (Saale) als auch in anderen Gemeinden, sind nicht zu erwarten. Auch ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum des Planvorhabens Blücherstraße i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht gefährdet.

Hinsichtlich der Einordnung des Planvorhabens in das Standortgefüge in Halle (Saale) ist aus Gutachtersicht folgendes festzuhalten:

- Der Standort Marktplatz Heide-Süd liegt im südöstlichen Bereich des expandierenden Stadtteils Heide-Süd und ergänzt somit das vorhandene Nahversorgungszentrum Hubertusplatz, das in Scharnierlage zwischen Heide-Süd und Kröllwitz ca. 1.000 m nördlich gelegen ist.
- Der Standortverbund des bestehenden Aldi-Marktes und weiterer Nahversorgungsbetriebe sowie der hier ebenfalls ansässigen Dienstleistungsfirmen wird durch den REWE-Vollsortimenter erweitert und stellt aus versorgungsstruktureller Sicht eine sinnvolle Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Hubertusplatz dar.

## 6. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Familienverträglichkeitsprüfung wird im weiteren Verfahren erfolgen.

## 7. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als Eigenplanung der Stadt erarbeitet. Die Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen (Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht) erfolgt durch ein beauftragtes Büro und wird aus den Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme finanziert.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundenen hoheitlichen Aufgaben (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägung) erfolgen durch den Fachbereich Planen und die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sind im Produkt Räumliche Entwicklung und Sanierung PSP-Element 1.51108.09 veranschlagt.

## 8. Pro und Contra

### Pro:

Schaffung von Planungssicherheit für die angesiedelten und anzusiedelnden Unternehmen – insbesondere auch hinsichtlich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten.

Teilflächenbezogene Immissionsschutzfestsetzungen (Ausschluss des „Prinzip des Windhundrennens“) halten die Bandbreite von möglichen Nutzungen auch für die Bebauung des letzten Grundstücks offen. Sie tragen damit zur Werterhaltung der noch nicht veräußerten Bauflächen bei.

**Die Verträglichkeit der Ansiedlung des Vollsortimenters im Rahmen der angestrebten Schallkontingentierung wurde vom Investor bereits gutachterlich nachgewiesen (siehe Anlage 4).**

Verbesserung der „weichen“ Standortfaktoren für den Technologiepark *weinberg campus* durch Ansiedlung eines Vollsortimenters. Die geplante Ansiedlung soll der Sicherung der fußläufigen, wohnortnahen Grund- und Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmittelvollsortiment) dienen. Ziel ist es ein Angebot oberhalb des Sortiments eines Discounters anzubieten, um damit die qualitative Aufwertung der Nahversorgung zu erreichen.

**Contra:**

Die flächenbezogenen Emissionskontingente ~~schränken für das einzelne Unternehmen u.U. die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ein.~~ **dienen der Vermeidung eines „Windhundrennens“ und sichern die geordnete städtebauliche Entwicklung sämtlicher Baugebiete innerhalb des Technologieparks. Je nach Art und Emissionsverhalten des einzelnen anzusiedelnden Unternehmens kann die Anwendung lärmindernder Technologien nach Stand der Technik erforderlich werden.**

Die Ansiedlung des REWE-Marktes an dem Standort Blücherstraße ist nicht zwingend versorgungsnotwendig. Die rein quantitative Nahversorgung ist durch das Nahversorgungsstandort am Helene Stöcker-Platz sowie das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz, allerdings alles Discounter, in dem für die Einwohnerinnen und Einwohner als fußläufig zumutbar definierten 600-m-Radius im Kerneinzugsbereich Heide-Süd gesichert. Die Ansiedlung entspricht nicht vollständig den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und birgt zusätzliche Konflikte (u.a. Verkehr, ~~Lärm~~ **Verkehrslärm**) die im Planverfahren bewältigt werden müssen.

**Anlagen:**

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 32.4 Heide-Süd, 1.Änderung, Teil 2

Anlage 3 Vorhabenbeschreibung Neubau Nahversorger Blücherstraße

**Anlage 4 Schallimmissionsprognose zum Bau eines Lebensmittelmarktes**