



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2020/02115**  
Datum: 10.03.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto:  
Verfasser: FB Städtebau und  
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.04.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.04.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff:      Bebauungsplan Nr. 59.1, 3. Änderung Klinikum Kröllwitz,  
                  - Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 59.1, 2. Änderung „Klinikum Kröllwitz“ (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Halle vom 09.12.2017) zu ändern (3. Änderung).
2. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen.
3. Der in der beigefügten zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung benannte Änderungsumfang wird gebilligt.

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

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

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung 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

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

**Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung**  
Bebauungsplan Nr. 59.1, 3. Änderung „Klinikum Kröllwitz“  
**Aufstellungsbeschluss**

**1. Planungsanlass und -erfordernis**

**1.1. Planungsanlass**

Auf Antrag des Universitätsklinikums vom 23.07.2020, ergänzt und erweitert mit Schreiben vom 23.11.2020 soll der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 59.1, 2. Änderung im nördlichen Bereich geändert werden. Die vorhandene Kindertagesstätte soll um eine Kinderkrippe mit maximal 66 Plätzen in zweigeschossiger Modulbauweise mit einer begrenzten Standzeit von maximal 10 Jahren erweitert werden. Weiterhin sollen Teile des bestehenden Technikhofes dauerhaft erhalten bleiben und als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen werden. Der vormals geplante und mit Planeinschrieb gesicherte Klinikgarten soll entfallen. Der geplante und mit Planzeichen festgesetzte Spielplatz soll an einer anderen Stelle zukünftig errichtet werden. Zusätzlich soll die Fläche für den zukünftigen Standort der Kindertagesstätte im Teilgebiet 8a vergrößert werden.

**1.2. Planungserfordernis**

Die geplanten Vorhaben liegen im Geltungsbereich des seit dem 09.12.2017 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 59.1, 2. Änderung.

Die geplante Kinderkrippe befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des festgesetzten Klinikgartens und des festgesetzten Pflanzgebot P1 über den Rückbau aller vorhandenen Versiegelungen. Im Zuge der 2. Änderung wurde im Bebauungsplan ein neuer Standort für eine Kindertagesstätte im Nordosten des Plangebietes ausgewiesen. Die vorhandene Kindertagesstätte soll mittelfristig weiterhin auf den neu ausgewiesenen Standort verlegt werden. Dieser neue Standort steht aber derzeit nicht zur Verfügung, da er noch durch Baulichkeiten mit medizinischen Einrichtungen genutzt wird, die kurzfristig nicht verlegt werden können.

Der gesamte Technikhof war in der 2. Änderung zum Rückbau vorgesehen und durch das festgesetzte Pflanzgebot P1 ein Bereich für den Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle. Die Werkstätten des Technikhofes sollten in die Untergeschosse der neu zu errichtenden Funktionsgebäude integriert werden. Das hat sich bei den inzwischen erfolgten Neubauten als nicht durchführbar erwiesen, da die Untergeschosse für technische Anlagen und Umkleeräume dieser Funktionsgebäude verwendet werden müssen. Deshalb wird es erforderlich, einen Teil des bisher zum Rückbau vorgesehenen Technikhofes zu erhalten und planungsrechtlich durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche dauerhaft auch für eine Neubebauung zu sichern. Der als überbaubare Grundstücksfläche auszuweisende Teil des Technikhofes ist in der Anlage 3 dargestellt.

Wegen der Kapazitätserweiterung der Kindertagesstätte auf 250 Plätze und aktuell vergrößerter Gesamtorientierungswerte für den Innenraum- und Freiflächenbedarf gegenüber den Annahmen der rechtskräftigen 2. Änderung soll sowohl die überbaubare Grundstücksfläche als auch die gesamte Baufläche des Teilgebietes 8a als Standort der zukünftigen Kindertagesstätte vergrößert werden.

Durch die geplante Ausweisung eines Teils des Technikhofes als überbaubare Grundstücksfläche steht diese Fläche nicht mehr als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Dazu kommt die Erweiterung des TG 8a. Das damit entstehende Ausgleichsdefizit beträgt mindestens 33.000 Biotopwertpunkte. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes gibt es keine geeignete andere Fläche, auf der der notwendige Ausgleich umgesetzt werden kann. Somit ist ein Ausgleich nur extern möglich. Eine geeignete Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 32.4.1, 1. Änderung Heide-Süd. Hier sind schon im

Sinne eines Flächenpools Maßnahmen realisiert und noch nicht für andere Bebauungspläne verwendet worden. Die erforderlichen Biotopwertpunkte stehen dort noch zur freien Verfügung und können der geplanten 3. Änderung dieses Bebauungsplanes mit textlicher Festsetzung zugewiesen werden.

Da in den letzten Jahren die Verweildauer der Patientinnen und Patienten so stark verkürzt wurde, dass Patientinnen und Patienten außerhalb der Klinikgebäude nicht mehr mobil sein können, besteht für einen Klinikgarten, wie bisher festgesetzt, kein Bedarf mehr. Deshalb soll dieser Pläneinschrieb entfallen. Das Universitätsklinikum hält aber weiterhin an der Umsetzung der „Grünen Achse“ fest. So soll der Teil des Technikhofes, der nicht dauerhaft erhalten werden soll, nach Angabe des Universitätsklinikums bis Ende 2025 abgerissen und in eine Grünfläche umgewandelt werden.

Der bisher im Teilgebiet 1b des rechtswirksamen Bebauungsplanes festgesetzte Spielplatz kann wegen der Notwendigkeit der dauerhaften Erhaltung des Technikhofes in diesem Bereich nicht realisiert werden. Er soll zukünftig nördlich des Haupteinganges nach Fertigstellung des geplanten Neubaus Haus 20 im Rahmen der Freiraumplanung für dieses Vorhaben mit umgesetzt werden.

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

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

Die zwei Änderungsbereiche liegen im nördlichen Teil des Klinikgeländes. Der eine Teilbereich umfasst die Teilgebiete 1a und 1b in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Kindertagesstätte im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 59.1, 2. Änderung in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 16, Flurstück 335. Der andere Teilbereich beinhaltet das Teilgebiet 8a und eine nördlich gelegene bisherige Grünfläche für die notwendige Erweiterung auf Teilflächen der Flurstücke 244 und 247, Gemarkung Kröllwitz, Flur 16. Die Größe der Änderungsbereiche beträgt 1,78 ha.

Der Änderungsbereich beinhaltet den derzeitigen Standort der Kindertagesstätte und den vorhandenen Technikhof, die teilweise zurückgebaut werden sollen. Der Standort grenzt im Westen und Nordwesten an die vorhandene Einfamilienhausbebauung Kiefernweg/Bachstelzenweg an. Im Nordosten grenzen Mehrfamilienhäuser an. Im Osten befinden sich private Grünbereiche und im Süden schließt sich das Parkhaus und die Energiezentrale des Klinikums an.

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

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die Teilgebiete 1a und 1b sowie das Teilgebiet 8a mit angrenzenden Flächen im Nordwesten. Er ist in der Anlage 2 dargestellt.

### **2.3 Städtebauliche Situation**

Das planerische Ziel der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes war der vollständige Rückbau aller vorhandenen Versiegelungen und Begrünung der Fläche des Teilgebietes 1a mit Bäumen und Sträuchern. Im Ergebnis sollte das Teilgebiet Bestandteil des geplanten Klinikgartens werden. Im Teilgebiet 1b sollte ein Spielplatz errichtet werden. Dementsprechend gering sind die zulässigen Emissionskontingente für das Teilgebiet festgesetzt. Der Neubau der Kinderkrippe soll als zweigeschossiger Modularbau mit einer begrenzten Standzeit von maximal 10 Jahren errichtet werden und anschließend auf die Fläche der zukünftigen Kindertagesstätte im Teilgebiet 8a umgesetzt werden. Ein Teil der vorhandenen Gebäude und Flächenbefestigungen des bestehenden Technikhofes sollen jetzt erhalten und für eine mögliche neue dauerhafte Bebauung ausgewiesen werden.

### **3. Planungsziele und -zwecke**

#### **3.1 Allgemeine Ziele**

- Sicherung der Personalgewinnung für das Universitätsklinikum durch die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen unter Berücksichtigung des Schichtdienstes;
- Befristung der Nutzung am Standort westlich des Technikhofes auf maximal 10 Jahre nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB;
- Sicherung eines Teils des Technikhofes als überbaubare Grundstücksfläche und damit dauerhafte Sicherung des Bestandes sowie Ermöglichung einer Neubebauung;
- Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche im Teilgebiet 8a von derzeit 750 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> und der Baufläche auf 5.250 m<sup>2</sup> zur Absicherung des zukünftigen Standortes für eine Kindertagesstätte mit 250 Plätzen.

#### **3.2 Städtebauliche Ziele**

- Beschränkung der zulässigen Grundflächen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO;
- Beschränkung der zulässigen Höhe der Gebäude nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.

#### **3.3 Grünordnerische Ziele und Umweltbelange**

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch Erstellung einer Schallimmissionsprognose (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB);
- Entfall des Planeinschriebs „Klinikgarten“ bei Beibehaltung der Zielstellung der „grünen Achse“;
- Entfall des Spielplatzes und Einordnung desselben nördlich des Haupteinganges;
- Erhalt des Baumbestandes und der fußläufigen Verbindung zwischen dem Kiefernweg und dem Klinikum im Bereich der Flächenerweiterung im Teilgebiet 8a;
- Externer Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.4.1, 1. Änderung Heide-Süd auf der Basis einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung;
- Rückbau des nördlichen Teils des Technikhofes bis Ende 2025.

#### **3.4 Verkehrskonzept und medientechnische Erschließung**

- Steuerung der verkehrlichen Erschließung nur über das Klinikgelände;
- Nachweis der Unterbringung der erforderlichen zusätzlichen Stellplätze.

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

Die Planänderung kann nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da Eingriffe in bisher festgesetzte private Grünflächen erfolgen sollen und durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzliche Eingriffe entstehen. Damit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis, welches im Widerspruch zu § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB steht. Weiterhin sind umfangreiche schalltechnische Untersuchungen erforderlich, um vor allem den teilweisen Fortbestand des Technikhofes zu gewährleisten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB finden in Form von Offenlagen statt.

Gemäß § 71 Abs. 3 BauO LSA ist eine Baugenehmigung, die nur befristet erteilt wird, von einem geeigneten Sicherungsmittel zur Finanzierung der Kosten des Rückbaus der Anlage bei dauerhafter Aufgabe der Nutzung abhängig zu machen.

## 5. Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet befindet sich in dem laut *Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt* festgelegten Oberzentrum Halle. Der aktuelle *Regionale Entwicklungsplan* für die Planungsregion Halle trifft für das Plangebiet keine speziellen Festlegungen.

Im *Flächennutzungsplan* der Stadt Halle ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Universitätsklinikum dargestellt. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

Das Vorhaben liegt im beschlossenen *Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025)* im Teilraum Hallescher Norden. Detailliertere Aussagen erfolgen nicht.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes stehen keine weiteren vom Stadtrat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene Planungen entgegen.

## 6. Familienverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben wurde am 09.02.2021 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Anliegen des Klinikums zur Absicherung der Kinderbetreuung der Angestellten nachvollziehbar ist und unterstützt wird. Die Erweiterung des endgültigen Kita-Standortes und die Sicherung ausreichender Platzverhältnisse für die Kitakinder wird ebenso begrüßt. Durch den Bau des Klinik-Spielplatzes an einem anderen Standort und die nördlich gelegene Grünachse wird an einer Aufwertung des Klinik-Außengeländes für Patienten und Besucher festgehalten, was aus Sicht der Familienverträglichkeit sehr wünschenswert ist.

## 8. Klimawirkung

Obwohl zukünftige Grünflächen bebaut werden sollen und eine bebaute Fläche (Technikhof) erhalten bleibt, ist die langfristige Klimaauswirkung nicht gegeben, da durch die zeitliche Befristung des Vorhabens und die Rückbauverfügung sowie den externen Ausgleich das Ziel der Schaffung einer Grünfläche doch erreicht wird.

## 9. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor unter Wahrung der Planungshoheit der Stadt getragen.

Mit der Vorlage ist keine Kostenzusicherung seitens der Stadt verbunden. Die Vorlage stellt auch keine Grundlage für eine Betriebserlaubnis dar. Alle fachlichen und finanziellen Belange sind im Zuge des Baus mit dem zuständigen Fachbereich Bildung zu führen.

## 10. Pro und Contra

### Pro:

- Sicherung Personalgewinnung für das Universitätsklinikum durch die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen unter Berücksichtigung des Schichtdienstes.
- Sicherung der technischen Voraussetzungen für den Betrieb des Klinikums durch teilweisen Erhalt des Technikhofes.

**Contra:**

- Bebauung einer bisher nicht bebauten Fläche, damit zeitweilige Mehrversiegelung.

**Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59.1, 3.  
Änderung „Klinikum Kröllwitz“

Anlage 2 Übersichtsplan

Anlage 3 Übersichtsplan Teilerhalt Technikhof