



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06919**
Datum: 18.03.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	09.04.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.04.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung
– Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2021, Beschluss-Nr. VII/2021/02686). Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 38,42 ha.
2. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung einschließlich der Beipläne zu den Maßnahmen M 3 bis M 18, Teil A - a), b) in der Fassung vom 15.03.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung einschließlich der Beipläne zu den Maßnahmen M 3 bis M 18, Teil A - a), b) in der Fassung vom 15.03.2024 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung sind zu veröffentlichen.

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)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)			

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

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf gemeinsamen Initiative des Technologie- und Gründerzentrums (TGZ) und der Martin-Luther-Universität (MLU) vom 24.03.2021 soll der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 92 geändert werden. Auf der bis dato untergenutzten Fläche zwischen der Heideallee und dem Weinbergweg soll ein neuer Teil des Weinberg-Campus entstehen, mit entsprechenden Sondergebieten „Universität“ und „Universität und Technologiezentrum“. Ziel ist die Schaffung neuer Forschungskapazitäten, die Ansiedlung innovativer Startups und wachstumsstarker Technologieunternehmen. Die gleichzeitige Ansiedlung von universitären und nicht universitären Einrichtungen am Standort verbessert den Wissens- und Technologietransfer zwischen Forschungseinrichtungen und Unternehmen. Hierfür ist die Errichtung eines „Business Development Center“ (BDC), insbesondere für Startups und junge Wachstumsunternehmen geplant. Inhaltliche Basis der zu entwickelnden Innovationen und Technologien sind vor allem die Bio- und Lebenswissenschaften, die Bio-Medizin sowie die Materialwissenschaften. Mit Hilfe des Neubauprojektes in zentraler Lage des Campus sollen innovative, digitale und nachhaltige Lösungen in den Bereichen Biomedical Life Sciences, Digital Health Technologies, New Materials, GreenTech und Bioeconomy gefördert werden, so dass eine Umsetzung von Ideen bis hin zur Produktion oder Dienstleistung realisierbar ist. Die MLU und das Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung des Landes Sachsen-Anhalt beabsichtigen, in direkter Verbindung zum BDC einen Funktionsbau für die angewandte Forschung im Bereich nachhaltiger Materialien und erneuerbare Energiegewinnung zu errichten. Diese Ausrichtung bildet die Basis für die Verbindung von Grundlagenforschung im Institut der MLU, der Ausgründung im BDC und der industriellen Verwertung in den (bio-)chemischen Betrieben der Umgebung. Die Umsetzung dieser Projekte soll mit Hilfe der Programme „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) und Investitionsgesetz Kohleregion (InvKG) erfolgen. Damit sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsfähige Infrastruktur geschaffen und ein bedeutender Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Kohleausstieges geleistet werden. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Arbeitsplätze in wachstumsstarken Branchen und im Bereich Bildung, Forschung und Entwicklung geschaffen. Der Bebauungsplan ermöglicht Kapazitätserweiterungen der MLU und schafft neue Studienplätze.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 in Größe von 3,62 ha und verschiedene externe Ausgleichsflächen (vergleiche Planzeichnung inkl. Beipläne). Unter Einbeziehung der externen Ausgleichsflächen hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Größe von 38,42 ha. Der räumliche Geltungsbereich des ursprünglichen B-Planes des wird im Südwesten durch die Heideallee, im Nordwesten durch die südliche Bebauung des Straßburger Weges und im Osten durch den Weinbergweg begrenzt. Im Süden endet das Plangebiet am Knotenpunkt Heideallee/Weinbergweg/Walter-Hülse-Straße.

3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 27.10.2021 gefasst. Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan zur städtebaulichen Entwicklung als Sondergebiet aufgestellt und das Planverfahren auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als „Vollverfahren“ (Vorentwurf, Entwurf, Satzungsfassung) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 05.12.2023 bis 19.01.2024. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.11.2023 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 19.01.2024. In ihren Stellungnahmen erklärten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden soweit für den Bebauungsplan relevant im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und eingearbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich mehrere Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplans ergeben. Besonderes erwähnt werden sollen:

Durch die MLU wurden Bedenken bezüglich der geschlossenen Bauweise im Sondergebiet SO 4 geäußert, da diese eine flexible Bebauung des Baufeldes verhindere. Im Zusammenhang mit der Abweichung von den ursprünglichen Planungszielen eines geschlossenen Gebäudekörpers entlang der Heideallee, wird dies zugunsten einer flexibleren Bebauung berücksichtigt und für die Sondergebiete SO 4 bis 6 eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine Bebauung der seitlichen Grundstücksflächen nicht erforderlich ist, jedoch gegenüber der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt. Ferner wurden durch die MLU Bedenken geäußert, ob die festgesetzte Schallkontingentierung für das Sondergebiet SO 3 ausreichend für die festgesetzten Nutzungen sei. So ließen die festgesetzten Schallkontingente lediglich wenig geräuschintensive Nutzungen wie Büro- und Hörsaalgebäude, jedoch keine Labore oder Werkstätten zu. Um eine flexiblere Nutzung des Sondergebietes SO 3 zu ermöglichen, wurde die Schallkontingentierung angepasst und die Festsetzung im Bebauungsplan geändert.

Durch den Fachbereich Umwelt der Stadt Halle (Saale) wurde darauf hingewiesen, dass ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept für die besonders geschützte Amphibienart der Erdkröte vorzulegen ist und die Ergebnisse im Bebauungsplan zu ergänzen sind. Dies ist mit dem Planentwurf erfolgt.

Die Hinweise der MLU und des Fachbereiches Mobilität der Stadt Halle (Saale) zur Erschließung des Plangebietes und zur Ermittlung sowie zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze werden mit dem geänderten Verkehrsgutachten beachtet. Die Hinweise der MLU zu den vorhandenen und durch das Entwässerungskonzept vorgesehenen Entwässerungsanlagen sowie die Hinweise der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) zum Entwässerungskonzept sind bei der Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes beachtet worden. Anpassungen durch den Bebauungsplan sind jeweils nicht erforderlich.

Ergänzend wurden durch die MLU Bedenken geäußert, dass die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Regenrückhalteanlagen, aufgrund der bereits genehmigten Einleitmenge für die Bestandsbebauung, nicht ausreichend dimensioniert seien und zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit einer baulichen Entwicklung auf den noch unbebauten Baufeldern die Festsetzung von Anschlusskontingenten erforderlich sei. Dies wurde durch den zuständigen Fachplaner geprüft. Die genehmigten Einleitmengen der Bestandsbebauung sind bereits im Entwässerungskonzept beachtet und die Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Änderungen im Bebauungsplan sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Komplexität der Thematik und der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wird hier eine um zwei Wochen verlängerte öffentliche Auslegung durchgeführt#

Das im Aufstellungsbeschluss benannte Ziel der Schaffung einer öffentlich nutzbaren fußläufigen Verbindung zwischen Heideallee im Süden und Weinbergweg im Nordteil des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg ist zum derzeitigen Stand nicht mehr umsetzbar. Zum einen sind die dafür notwendigen Rechte auf den angrenzenden Fremdgrundstücken nicht gesichert. Zum anderen hat sich aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung vielmehr der Erhalt der Gehölze in einem Streifen von 24 m Tiefe entlang der Heideallee als Ziel durchgesetzt, wozu auf die Durchwegung verzichtet wird. Auch hat sich im Ergebnis der Abstimmungen ergeben, dass eine Verbindung an dieser Stelle nicht zwingend notwendig ist.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan wurde am 04.06.2021 eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Prüfung stellt fest, dass die Stabilisierung des Wissenschaftsstandortes am Weinberg Campus ein Teil einer familienverträglichen Stadtentwicklung ist, weil Ausbildungs- und Arbeitsangebote für Studierende und junge Familien damit gesichert und verbessert werden.

5. Klimawirkung

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrads und der teils dichten Gehölzbestände besitzt der südliche Teil des Bebauungsplanes im Bestand bisher eine lokale Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Durch die Bebauung nimmt der Versiegelungsgrad des Gebiets deutlich zu und die Gehölzbestände nehmen deutlich ab, womit die Fähigkeit zur Frischluftproduktion und damit die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet deutlich eingeschränkt wird. Gleichzeitig steigt die Wärmeabstrahlung des Gebiets. Die Bebauung ist hierbei jedoch bereits durch den bestehenden Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig. Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht dabei gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1998 den Schutz der dichten Gehölzbestände entlang der Heideallee, so dass die lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen zum größten Teil erhalten werden können. Maßnahmen der Dachbegrünung und der Begrünung von Stellplätzen verringern darüber hinaus die negativen Auswirkungen der Bebauung hinsichtlich der Frischluftproduktion und der Wärmeabstrahlung. Wasserdurchlässige Belege für Stellplätze, extensive Dachbegrünungen und begrünte Freiflächen verbessern darüber hinaus die Anpassungsfähigkeit bei Starkregenereignissen und vermeiden Überflutungen durch Niederschlagswasser. Da das Gebiet nicht als Frischluft- bzw. Ventilationsbahn fungiert, ist keine Beeinträchtigung für die Durchlüftung des Gebiets und der umgebenden Stadtteile zu erwarten. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung bei, welche durch die Planung teilweise eingeschränkt wird. Durch die Planung ist ferner mit einer Zunahme des Verkehrs im Plangebiet zu rechnen, weswegen erhöhte Verkehrsemissionen zu erwarten sind. Die Erhaltung der Gehölzbestände an der Heideallee und die Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Stellplätze vermindern jedoch die negativen Auswirkungen der Emissionen und erhalten damit einen wesentlichen Teil der Luftreinigungsfunktion des Gebiets.

Die Eingriffe in die Schutzziele Klima und Luft beschränken sich auf das Plangebiet und die nähere Umgebung. Langfristige Auswirkungen auf das Stadtklima sind nicht zu erwarten.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB vom Investor getragen. Der für die Betreuung der Planung und die Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben wie Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung notwendige Aufwand seitens der Verwaltung ist im Produkt 1.51101 Räumliche Planung abgebildet.

7. Pro und Contra

Pro:

- Langfristige Standort- und Entwicklungssicherung für die MLU und das TGZ;
- Stärkung des Weinberg Campus;
- Schaffung und langfristige Sicherung der Entstehung von hochqualifizierten Arbeitsplätzen;
- Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Heide-Allee sowie schützenswerter Bäume entlang des Weinbergweges und Integration einer nachhaltigen, klimagerechten Bauweise in die Planung
- Aktiver Beitrag der Stadt zur Absicherung des Strukturwandels Kohleregion

Contra:

- Bebauung von bisher nicht bebauten, jedoch planungsrechtlich bebaubaren Flächen;
- Eingriff in vorhandene Gehölzbestände.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Entwurf Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung, einschließlich der Beipläne zu den Maßnahmen M 3 bis M 18, Teil A - a), b) in der Fassung vom 15.03.2024 |
| Anlage 2 | Entwurf Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung, Fassung vom 15.03.2024 |
| Anlage 3 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Fassung vom Juni 2023 |
| Anlage 4 | Verkehrsuntersuchung, Fassung vom 01.02.2024 |
| Anlage 5 | Schallimmissionsprognose, Fassung vom 29.02.2024 |
| Anlage 6 | Entwässerungskonzept, Fassung vom 09.02.2024 |
| Anlage 7 | Maßnahmenkonzept zum Schutz der Erdkröte vom Februar 2024 |