



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06996**
Datum: 06.05.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	04.06.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	19.06.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 218 Sondergebiet Hubertusplatz/ Heideallee
- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 218 „Sondergebiet Hubertusplatz/ Heideallee“ aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 2 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen von ca. 1,53 ha.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

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 (jährli- che Abschrei- bungen)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 218 Sondergebiet Hubertusplatz/ Heideallee

Aufstellungsbeschluss

1. Planungsanlass und -erfordernis

1.1. Planungsanlass

Der Hubertusplatz stellt das nördliche Ende der repräsentativen, städtischen Heideallee dar. Die verkehrliche Verbindung wird durch den Brandbergweg am Heiderand fortgesetzt. Damit bildet der Hubertusplatz einen Stadtein- und -ausgang. Gleichzeitig ist der Hubertusplatz nach Osten hin auch der Auftakt zum Universitätsklinikum Halle (Saale).

Seiner städtebaulichen und funktionalen Bedeutung für die Stadt wird der Platz jedoch nicht gerecht: Seine wichtigste Seite nach Osten stellt sich seit Jahren als untergenutzt dar. Neben einem Discounter findet sich eine große Brachfläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird. Der Fußweg zum Klinikum ist eng und wenig attraktiv, der so erreichbare Haupteingang zum größten Krankenhaus des Landes Sachsen-Anhalt mit 29 Kliniken und Polikliniken, 17 Instituten und vier Profizentren wird seiner Bedeutung nicht gerecht.

Eine Bebauung an der Ostseite des Hubertusplatzes wäre ein großer Schritt zur wesentlichen Verbesserung der städtebaulichen Situation: Es soll eine Raumkante entstehen, die den Platz auch an der Ostseite wieder als Platzraum abschließt und als Auftakt für die Stadt nach Süden und in Richtung Universitätsklinikum eine wichtige Geste setzt.

Die Entwicklung dieses Bereiches kann dabei mehrere funktionale Potenziale aktivieren: Er bietet Platz für den Bau eines Vollsortimenters, welcher das Nahversorgungszentrum Hubertusplatz qualitativ aufwerten würde und damit die Versorgung im Nordwesten der Stadt (v. a. in den Stadtteilen Heide-Süd und Kröllwitz) verbessert. Zum anderen ist hier noch Raum für die Erweiterung des Klinikums, das in seiner Umgebung sonst wenig Flächenverfügbarkeit für Erweiterungen besitzt.

1.2. Planungserfordernis

Das Bebauungsplanverfahren ist erforderlich, um städtische Zielstellungen aus kommunalen Entwicklungskonzepten zu verwirklichen. So wertet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in seinem Fachbeitrag Städtischen Zentren/ Einzelhandel den Hubertusplatz als zentralen Versorgungsbereich. Diese sollen, dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege folgend, gestärkt werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) sieht die Betriebstypendiversifizierung sowie die Aufwertung des Nahversorgungsangebotes durch Ansiedlung eines Vollsortimenters oder Drogeriefachmarktes am Hubertusplatz vor. Auch die Aufenthaltsqualität des Standortes soll verbessert werden.

Für den westlichen Teil des Plangebietes besteht bislang kein Bebauungsplan. Genehmigungsfähig ist der dort angedachte Baukörper ebenso nicht über das Einfügegebot des § 34 BauGB, da großflächiger Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche geschaffen werden soll, welcher die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert. Zudem übersteigen auch die von der Investorin angedachte Gebäudehöhe und die zur Überbauung vorgesehene Grundfläche das aus der Umgebung nach § 34 Baugesetzbuch ableitbare Maß.

Andererseits besitzt zwar im Osten des Plangebietes bereits der Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“ Rechtskraft, jedoch ist im Bereich des angedachten neuen Eingangsbaus für das Klinikum kein Baufeld festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 218 „Sondergebiet Huber-

tusplatz/ Heideallee“ ersetzt in diesem Bereich daher die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“.

2. Räumlicher Geltungsbereich/Städtebauliche Situation

2.1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kröllwitz westlich des dortigen Standortes des Universitätsklinikums und hat eine Größe von ca. 1,53 Hektar. Es umfasst die Flurstücke 42/1 (teilweise), 46/1 (teilweise) und 87/45 (teilweise) der Flur 15 in der Gemarkung Kröllwitz sowie 7/1 (teilweise), 8/2 (teilweise), 44/8, 268 (teilweise), 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 332, 334, 337 (teilweise), 338 (teilweise) und 351 (teilweise) der Flur 16 in der Gemarkung Kröllwitz.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

Das Plangebiet wird südlich von der Fahrbahn der Ernst-Grube-Straße, westlich vom Geh- und Radweg entlang der Heideallee und nordwestlich vom Bachstelzenweg begrenzt. Nördlich grenzt ein derzeit für eine Dialysestation genutztes Grundstück sowie ein Parkhaus des Universitätsklinikums an. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet das bisherige Eingangsgebäude des Universitätsklinikums.

2.3. Städtebauliche Situation

Bebauungsstruktur

Der durch die Ernst-Grube-Straße, Heideallee und Bachstelzenweg eingefasste Grundstücksbereich ist derzeit lediglich mit einem in den 1990er-Jahren errichteten Handelsgebäude bebaut. Das restliche Areal wird durch Zu- und Abfahrten sowie Stellplätze der Handelseinrichtung genutzt. Außerdem befindet sich auf dem Gelände eine weitere, durch eine private Betreiberin genutzte Stellplatzeinrichtung. Im Übergangsbereich zum Universitätsklinikum Halle befindet sich eine als Büro genutzte Containeransiedlung, der Hubschrauberabweichlandeplatz sowie die Zufahrt zum Klinikgelände und eine Fahrradabstellanlage des Universitätsklinikums.

Der Hubertusplatz vermittelt aufgrund fehlender räumlicher Kanten auf seiner Ostseite bislang keinen Platzcharakter. Eine Baukante besteht allein in westlicher Richtung in Form der zweigeschossigen Einzelhäuser einer denkmalgeschützten, stark durchgrünter ehemaligen Offizierssiedlung. Den südlichen Abschluss des Platzes bilden ein zweigeschossiges Gebäude, in welchem sich ein Bäckereicafé und ein Imbiss befinden, sowie ein eingeschossiger Discountmarkt. Aufgrund ihrer geringen Baumasse sind die beiden Gebäude im Süden jedoch nicht in der Lage, einen Abschluss des etwa 200 m langen und 100 m breiten Platzes auszubilden. Für diesen Standort besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 165 – „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“. Auf der östlichen Platzseite befindet sich schließlich das städtebaulich bislang undefinierte Plangebiet selbst. In der Mitte des Platzes liegt die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Heide-Universitätsklinikum“.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung des Bachstelzenweges ist kleinteilig strukturiert. An dieser Stelle sind ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser vorzufinden. Ähnliches gilt für die südlich des Plangebietes befindliche, sich aus zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern und Villen zusammensetzende, Bebauung an der Ernst-Grube-Straße.

Wesentlich höhere Baumassen sind auf dem östlich des Plangebietes anschließenden Kli-

nikgelände zu finden. Dort ist ein Anstieg der Gebäudehöhen von der fünfgeschossigen Bebauung an der Ernst-Grube-Straße bis hin zu zwei elfgeschossigen Bettenhäusern zu verzeichnen.

Denkmalschutz

In der Ernst-Grube-Straße 39 befindet sich mit der ehemaligen Gaststätte „Heideschlösschen“ ein im späten 19. Jahrhundert errichtetes Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Substanzielle Gefährdungen des Baudenkmals sind mit der vorliegenden Planung nicht verbunden. Schutzgegenstand ist jedoch auch das Erscheinungsbild des Baudenkmals, welches durch Hinzufügung baulicher Anlagen in seiner Umgebung nicht erheblich beeinträchtigt werden darf. Im Bebauungsplanverfahren ist daher das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

3. Planungsziele und -zwecke

3.1. Nutzungsarten und -ziele

Der geplante Bebauungsplan verfolgt mehrere Ziele an der östlichen Seite des Hubertusplatzes:

1. Für das Universitätsklinikum soll ein zeitgemäßer zentraler Eingangsbereich mit einem attraktiven Vorplatz und guter fußläufiger Erreichbarkeit sowie die Erweiterung der Notaufnahme und weiterer klinischer Nutzungen ermöglicht werden. Das neue zentrale Empfangsgebäude ist im Osten des Plangebietes vorgesehen. Dieses soll sowohl den zentralen Empfang als auch Teile der Notaufnahme beinhalten. In den oberen Geschossen sollen Flächen für die Lehre sowie Büros für die Klinikleitung entstehen.

2. Der bisherige Lebensmitteldiscounter soll im Erdgeschoss der geplanten Neubebauung im Westen des Plangebietes durch einen Lebensmittelvollsortimenter ersetzt werden, der eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an diesem zentralen Versorgungsbereich ermöglicht. In den Obergeschossen sind dem Universitätsklinikum zugeordnete Nutzungen vorgesehen, die nicht im Klinikum selbst untergebracht werden können. Insbesondere ein Medizinisches Versorgungszentrum soll angesiedelt werden.

3.2. Verkehrserschließung

Das Planverfahren bietet die Chance, eine angemessene und repräsentative fußläufige Verbindung zwischen der Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs in der Mitte des Hubertusplatzes und dem Universitätsklinikum zu schaffen und die Bedingungen für den Radverkehr zu verbessern. Für den im Westen des Plangebietes zu errichtenden Handels- und Gewerbekomplex wird der laut Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) erforderliche Stellplatzbedarf über eine Tiefgarage nachgewiesen. Zudem ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens darzustellen, wie die Kfz-Stellplätze für den geplanten neuen Eingangsbau im Osten des Plangebietes nachgewiesen werden. Dabei sind Behindertenstellplätze zu berücksichtigen.

Zur Realisierung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren Verkehrsgutachten und Verkehrsplanungen erstellt. Es ist eine Verkehrsuntersuchung für den gesamten Bereich Heideallee/ Ernst-Grube-Straße/ Weinbergweg zu erarbeiten, die auch das Aufkommen aus den geplanten größeren Neubauvorhaben in der Nachbarschaft des Plangebietes einbezieht. Hierzu zählen das Theoretikum, das Biologicum, das Pandemiesilienzentrums, das Traumazentrum Mitteldeutschland sowie der Innovation Hub des Technologie- und Gründerzentrums. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sollen fuß- und radverkehrsfreundliche Quartiere (Planung ausreichend breiter Fuß- und Radwege entlang der angrenzenden Straßen) sowie Fahrradabstellanlagen, Mobilitätsstationen zur Verknüpfung verschiedener Verkehrsangebote und Maßnahmen zur Förderung der E-Mobilität berücksichtigt werden.

Die Verkehrssituation im Plangebiet soll umstrukturiert werden. Die bestehende, von der Ernst-Grube-Straße abzweigende Zufahrt soll weiter nach Westen verlegt werden, sodass sie flächensparend sowohl den Neubau am Hubertusplatz als auch das neue Eingangsgelände des Krankenhauses erschließen kann. Für die geplante Verlegung der abzweigenden Zufahrt sind die entsprechenden Schleppkurven zu beachten und nachzuweisen. Im Hinblick auf eine sichere Versorgung und Entsorgung sind die entsprechend benötigten Wendebereiche zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist ebenso zu klären, welche Auswirkungen die Umverlegung der Zufahrt auf die öffentlichen Stellplätze entlang der Ernst-Grube-Straße hat. Nach Norden soll diese Verkehrsachse an die bestehende Umfahrung des Klinikstandortes anschließen und somit dessen Ringerschließung komplettieren. Eine Belastung umgebender Wohnstraßen soll weitgehend vermieden werden.

Angesichts der Empfehlung des ISEK, die Ernst-Grube-Straße und die Heideallee als grüne Achsen aufzuwerten, ist es im Bebauungsplanverfahren erforderlich, ausreichend breite Geh- und Radwege sicherzustellen. In der Radverkehrskonzeption der Stadt Halle (Saale) ist die östliche Ernst-Grube-Straße zudem als Radroutenabschnitt des Radverkehrshauptnetzes ausgewiesen. Ein Heranrücken des Baukörpers bis an den Geh- und Radweg soll vermieden werden.

Die Verkehrserschließung ist mit dem zuständigen Fachbereich Mobilität der Stadt Halle (Saale) abzustimmen.

3.3. Medientechnische Erschließung

Sämtliche erforderliche Medien liegen in den angrenzenden Straßen an. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist eine mit den Medienträgern abgestimmte Erschließungsplanung für das Plangebiet zu erstellen.

3.4. Klimaschutz, Grünplanung und Umweltbelange

Mit der beabsichtigten Planung ist die Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden. Die dadurch erforderliche Kompensation soll soweit wie möglich im Plangebiet ausgeglichen werden. Eine detaillierte Untersuchung und Freiraumplanung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt.

Es ist ein Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zur Erhebung der Umweltbelange zu erarbeiten. In diesem sind Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Außerdem wird die Erarbeitung von Fachbeiträgen zum Artenschutz und zur Biotopstruktur erforderlich. Ferner wird eine Konzeption zur Ableitung des Niederschlagswassers zu erstellen sein. Grünordnerische Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind als Maßnahmen der Klimaanpassung zu prüfen und gegebenenfalls zu sichern. Die Fortführung von Baumreihen entlang der Ernst-Grube-Straße und der Heideallee einschließlich des Erhalts vorhandener Bäume in diesem Bereich sollen als weiteres grünordnerisches Ziel gewährleistet werden. Auch die Bäume im restlichen Bebauungsplangebiet sollen vorzugsweise erhalten bleiben. Die grünordnerischen Belange sind in einem Freiraumkonzept zusammenzuführen.

Ferner ist die Nutzung erneuerbarer Energien zu prüfen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist eine schallimmissionsschutzrechtliche Untersuchung erforderlich, die die vorhandenen und geplanten immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen ermittelt.

Im Rahmen des erforderlichen Scopings vor der Erstellung des Vorentwurfes des Bebauungsplans wird zudem geprüft, ob eine mikroklimatische Untersuchung für das Plangebiet zu erarbeiten ist.

4. Planverfahren und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt. Es ist ein Umweltbericht entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB zu erarbeiten.

Zusätzlich zu den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist die Durchführung eines Scopingverfahrens vorgesehen.

5. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan (LEP LSA)

Die Planung greift die nachfolgenden Ziele und Grundsätze des rechtskräftigen Landesentwicklungsplans des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 auf.

Langfristige Sicherstellung der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen des Landes unter Beachtung des Demografischen Wandels sowie Sicherstellung der Voraussetzungen zur Teilhabe einer älter werdenden Bevölkerung an der Gesellschaft (Z 40)/ flächendeckende und bedarfsgerechte Sicherung der Bedürfnisse der Menschen im Sozial- und Gesundheitswesen, vor allem der älter werdenden Bevölkerung (Z 44)/ Ausrichtung der Versorgungsinfrastruktur an der Erhaltung der Selbständigkeit älterer Menschen (G 40)

Durch den mit der Planung intendierten Ausbau des Universitätsklinikums sowie des Medizinischen Versorgungszentrums wird die Daseinsvorsorge im Bereich der Gesundheit für das südliche Sachsen-Anhalt an steigende Bedarfe einer alternden Gesellschaft angepasst. Zugleich erfolgt die Weiterentwicklung der Nahversorgung an einem mit dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbaren Standort, wodurch die Stadt Halle (Saale) ihrer Versorgungsfunktion für das Umland nachkommt. Die gegenständliche Planung trägt daher insgesamt dazu bei, älteren Menschen ein möglichst langes Leben in der eigenen Häuslichkeit zu ermöglichen.

Sicherung und Entwicklung einer in Umfang und Qualität angemessenen Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge in Zentralen Orten (Z 40)/ Sicherung und Orientierung einer bedarfsgerechten, flächendeckenden und dauerhaften ambulanten medizinischen Versorgung am zentralörtlichen System (G 30)/ Ansiedlung von Krankenhäusern in Ober- und Mittelzentren (G 31)

Der LEP LSA weist die Stadt Halle (Saale) gemäß Z 36 als Oberzentrum aus, wodurch der Ausbau von medizinischer Versorgung und Nahversorgung im Einklang mit den obenstehenden landesplanerischen Zielen und Grundsätzen steht.

Sicherung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen in allen Teilräumen (G 18)

Die Planung wird den besonderen Anforderungen von jungen Familien und unterschiedlich mobilen Bevölkerungsgruppen gerecht. Durch die stadträumlich integrierte Lage ist eine gute Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsmitteln gegeben. Im Medizinischen Versorgungszentrum als auch dem Erweiterungsbau des Universitätsklinikums können medizinische Angebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen geschaffen werden.

Abstimmung von Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf zentralörtliche Versorgungsfunktion (Z 47)/ Anforderungen an Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (Ausschluss Überschreitung Verflechtungsbereich des zentralen Ortes, städtebaulich integrierte Lage, Ausschluss Gefährdung verbrauchernaher Versorgung,

Erschließung mit ÖPNV sowie Fuß- und Radwegenetzen, Ausschluss unverträglicher Verkehrsbelastung) (Z 48)

Nach diesem landesplanerischen Ziel ist zu prüfen, ob das vorgesehene Einzelhandelsangebot dem zentralörtlichen Auftrag der Standortgemeinde entspricht. Da das vorgesehene Maß der Verkaufsfläche und das auf Nahversorgung abzielende Warensortiment im Einzelhandelsgefüge der Stadt Halle (Saale) nur eine untergeordnete Bedeutung einnehmen, sind keine landesplanerischen Konflikte in Form einer Beeinträchtigung anderer zentraler Orte zu erkennen.

Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Positionierung am Hubertusplatz gegeben. Mit der nur etwa 50 m entfernten Haltestelle „Heide-Universitätsklinikum“ besteht zudem eine Verknüpfung zum ÖPNV. Zudem stellt die Heideallee die Anbindung an das übergeordnete städtische Fuß- und Radwegenetz sicher.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Für die Regionale Planungsgemeinschaft Halle bestehen als rechtskräftige Raumordnungspläne der Regionale Entwicklungsplan 2010, der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2019 als auch eine Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan aus dem Jahr 2023. Die Planung steht im Einklang mit den nachfolgend aufgeführten relevanten regionalplanerischen Festlegungen.

Sicherstellung räumlich ausgewogener und an Bedürfnissen der Menschen ausgerichteter Einzelhandelsversorgung (Regionaler Entwicklungsplan 2010 6.19. G 1)/ Förderung der Urbanität durch angemessene Handels- und Dienstleistungseinrichtungen Regionaler Entwicklungsplan 2010 6.19. G 2)/ Ausrichtung überörtlicher Grundversorgung in Zentralen Orten auf städtebaulich integrierte, verbrauchernahe Standorte (Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2019 3.1.2.2 Z 1)

Eine städtebaulich integrierte Lage ist durch die Positionierung am Hubertusplatz gegeben. Mit der nur etwa 50 m entfernten Haltestelle „Heide-Universitätsklinikum“ besteht zudem eine Verknüpfung zum ÖPNV. Die vorgesehene großflächige Einzelhandelsansiedlung schließt eine Angebotslücke im Bereich eines Vollsortimentmarktes für die Stadtteile Kröllwitz und Heide-Süd (siehe Ausführungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Zugleich ist die Planung in der Lage, die Urbanität des Hubertusplatzes durch neue Raumkanten sowie funktionale Aufwertungen zu erhöhen.

Flächennutzungsplan

Der 1998 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Universitätsklinik sowie einen Hubschrauberlandeplatz dar. Die im Osten des Plangebietes beabsichtigte Neuerrichtung eines Klinikeingangsgebäudes ist daher aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelbar. Für den westlichen Geltungsbereich ist hingegen gegebenenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig, da das vorgesehene Sondergebiet großflächigen Einzelhandel beinhaltet und damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 1 S. 2 BauGB zuwiderläuft.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das im Jahr 2017 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halle (Saale) definiert verschiedene Leitlinien in den Themenfeldern Gesundheit sowie Einzelhandel. So ist die medizinische Versorgung in den einzelnen Stadtteilen zu sichern und zukunftsfähig

auszubauen. Zudem entfaltet die Sicherung der Nahversorgung Relevanz. Der Hubertusplatz ist in der Zentrenhierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Fachbeitrag Städtische Zentren/Einzelhandel des ISEK als zentraler Versorgungsbereich eingeordnet. Diese sollen, dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege folgend, gestärkt werden. Gemäß dem Fachbeitrag zu Freiraum und Umwelt sind die Heideallee als auch die Ernst-Grube-Straße als grüne Achsen vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich außerdem durch seine Nachbarschaft zum Technologiepark Weinberg Campus im Schwerpunktraum Wissenschaft. Hinsichtlich der Fernwärmeversorgung soll die vorhandene Netzstruktur in Abhängigkeit der Gebietsentwicklung optimiert werden.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das 2020 fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) definiert den Hubertusplatz und somit auch den westlichen Teil des Plangebietes als Nahversorgungszentrum für die Stadtteile Kröllwitz mit 5.286 Einwohnern sowie Heide-Süd mit 4.523 Einwohnern zum 31.12.2018. Bis 2027 wird ein Bevölkerungswachstum für Kröllwitz um 3% sowie für Heide-Süd um 4% vorhergesagt. Das Konzept bescheinigt dem Standort eine städtebaulich integrierte Lage und optimale Erreichbarkeit. Als Entwicklungsziel ist die Betriebs-typendiversifizierung im Lebensmittelsegment sowie die Aufwertung des Nahversorgungsangebotes durch Ansiedlung eines Vollsortimenters oder Drogeriefachmarktes festgehalten. Gleichwohl soll auch die städtebauliche Qualität des Standortes verbessert werden.

Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept

Die Fortschreibung des städtischen Klimaschutzkonzeptes aus dem Jahr 2018 definiert mehrere Maßnahmen mit Relevanz für das Plangebiet. Demnach sind Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Vernetzung von Grünstrukturen bei der Konzeption von Quartieren zu berücksichtigen. Auch Gebäudebegrünungen und die Nutzung von Niederschlagswasser erhalten eine hohe Priorität. Die Ausweitung von energetischen Quartierskonzepten soll gefördert werden. Fuß- und radverkehrsfreundliche Quartiere sind inklusive Fahrradabstellanlagen, Mobilitätsstationen zur Verknüpfung verschiedener Verkehrsangebote und Maßnahmen zur Förderung der E-Mobilität ebenfalls zu berücksichtigen.

Fachbeitrag Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan

Die Klimafunktionskarte des 2021 erstellten Fachbeitrages Stadtklima zum Landschaftsplan und Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) geht von einem Gewerbe- und Industrieklima am Standort aus, das durch eine starke Veränderung aller Klimaelemente, die Ausbildung des Wärmeinseleffekts sowie eine teilweise hohe Luftschadstoffbelastung geprägt ist. Für eine Teilfläche im Südosten des Plangebietes wird eine mäßige Überwärmung, was sechs bis sieben heiße Tage pro Jahr entspricht, angenommen. Die Planungshinweiskarte schlussfolgert, dass es sich in weiten Teilen um ein bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion handelt. Dieses weist eine geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Der Erhalt von Grün- und Ventilationsschneisen soll ein besonderes Augenmerk erfahren. Nur kleine Teile im Südosten des Geltungsbereiches sind als bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen definiert. Diese verdichteten, stark versiegelten Siedlungsräume weisen einen ausgeprägten Wärmeinseleffekt auf, sind unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig und verfügen teilweise über einen unzureichenden Luftaustausch.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß dem 2013 fortgeschriebenen Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) liegt der Geltungsbereich im östlichen Harzvorland. Aussagen zur Schutzgebietenkonzeption und zum Biotopverbundsystem werden für das Plangebiet selbst nicht getroffen. Allerdings

kommt der etwa 50 m westlich angrenzenden Dölauer Heide als Landschaftsschutzgebiet eine hohe Bedeutung zu. Über die etwa 300 m nördlich des Plangebietes verlaufende Biotopverbundfläche Amselgrund soll die Dölauer Heide mit dem Halleschen Saaletal als weiterem bedeutenden Landschaftsraum verknüpft werden.

Stadtmobilitätsplan

Im 2019 aufgestellten Mobilitätsplan wird unter anderem die Bedeutung funktional gemischter Quartiere hervorgehoben, um Verkehr zu vermeiden. Zugleich stellt das Konzept auf die attraktive und barrierefreie Gestaltung von Wegen und Plätzen, die Berücksichtigung von Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum sowie die Förderung eines Ladenetzes für elektrisch betriebene Pkw ab.

6. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 15.02.2024 wurde die Planung im Jour-Fixe Familienverträglichkeit vorgestellt. Gegen den Aufstellungsbeschluss gab es aus Sicht der Familienverträglichkeit keine Einwände. In der Planung soll berücksichtigt werden, dass im Umfeld des Plangebietes und auch im Plangebiet selbst sehr viel Fußgängerinnen und Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer einschließlich Kindern, Jugendlichen und Familien unterwegs sind, die tägliche Wege absolvieren sowie auch die Dölauer Heide als Erholungsraum ansteuern. Deshalb ist ein ausreichend breiter Fuß- und Radweg entlang der beiden angrenzenden Straßen zu planen, der möglichst auch eine Begrünung zum Baukörper hin erhält. In der Heideallee ist daher die Fortsetzung der Alleepflanzung auf der Südseite zu prüfen.

7. Klimawirkung

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen abzuleiten. Ausgleichsmaßnahmen sollen soweit wie möglich im Plangebiet selbst geschaffen werden.

Es wird ein baulich vorgeprägter Standort mit hohem Bestandsversiegelungsgrad innerhalb eines Siedlungszusammenhangs überplant. Nicht zuletzt bietet die Planung auch die Chance, hochwertige Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen zu schaffen, welche bislang nicht im Plangebiet vorhanden sind. Durch die städtebaulich integrierte Lage an einer Hauptverkehrsader mit Straßenbahn- und Busanbindung ergibt sich eine optimale Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund. Nach der Klimawirkungsprüfung kann eine Klimarelevanz festgestellt werden.

8. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten des Bebauungsplanes sowie die Kosten für Fachgutachten und weitere Untersuchungen werden vom Universitätsklinikum Halle (Saale) und der Investorin des Einzelhandelsgebäudes über einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme getragen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind anhand der erforderlichen verkehrstechnischen Untersuchung die Folgekosten sowie deren Finanzierung im Zusammenhang mit der Anpassung der Verkehrsinfrastruktur zu ermitteln und abzustimmen.

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.

9. Pro und Contra

9.1. Pro

- Stärkung des Universitätsklinikums inklusive Schaffung eines angemessenen Eingangsbereiches
- Verbesserung der medizinischen Versorgung
- Stärkung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes
- Steigerung der Attraktivität und Belebung des Hubertusplatzes als Stadteingang sowie Scharnier zwischen Dölauer Heide und Universitätsklinikum
- Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Hubertusplatz und Universitätsklinikum

9.2. Contra

- ggf. zu dominierende Wirkung gegenüber kleinteiliger, teilweise denkmalgeschützter Umgebungsbebauung
- Zuwachs an Bodenversiegelung trotz baulicher Vorprägung
- Erbringung naturschutzfachlichen Ausgleichs vermutlich nicht vollständig im Plangebiet möglich (Untersuchung im Umweltbericht)

Anlagen:

Anlagen gesamt

Anlage 1 Übersichtsplan

Anlage 2 Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218
„Sondergebiet Hubertusplatz/ Heideallee“

Anlage 3 Bebauungsidee mit Dachaufsicht und Visualisierung Stand 20.12.2023