



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2026/02462**
Datum: 06.05.2026
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Stadtentwicklung
und Planung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	09.06.2026	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.06.2026	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide Süd, 1. Änderung Teil 2
 - Beschluss zur Veröffentlichung**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.4 *Heide Süd, 1. Änderung Teil 2* in der Fassung vom 24.04.2026 sowie die Begründung zum Entwurf mit dem Umweltbericht in gleicher Fassung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.4 *Heide Süd, 1. Änderung Teil 2* in der Fassung vom 24.04.2026 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

Ein Weiterbestehen der Rechtskraft des Bebauungsplanes 32.4 im Geltungsbereich der 1. Änderung, Teil 2 würde dazu führen, dass künftig der Immissionsschutz im Technologiepark ungenügend geregelt wäre (Festsetzung von Immissionskontingenten durch den Bebauungsplan). Dies würde zu Unsicherheiten bei der Vermarktung von Grundstücken und ggf. auch zu Hindernissen bei der Ansiedlung von Unternehmen im Technologiepark führen.

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	☐ ja	☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung:		Stellenreduzierung:
Familienverträglichkeit:	☒ ja	
Gleichstellungsrelevanz:	☐ ja	

Klimawirkung:	☐ positiv	☒ keine	☐ negativ
---------------	----------------------------------	---	----------------------------------

Haushaltskonsolidierungsrelevant	☐ ja	☒ nein
----------------------------------	-----------------------------	--

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Planverfahren.

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

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

Beschluss zur Veröffentlichung

1. Anlass und Ziel der Planung

Seit seiner Gründung hat sich im Technologiepark *Weinberg Campus* ein High-Tech-Netzwerk aus wissenschaftlichen Einrichtungen und technologieorientierten Unternehmen entwickelt. Aufbauend auf Forschung und Entwicklung wird bestehenden und ansiedlungsinteressierten Unternehmen die Möglichkeit gegeben, ihre am Standort erzielten Forschungsergebnisse hier auch auf die Anwendung vorzubereiten und serienreif zu entwickeln. Dazu bedarf es der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Produktion und Vertrieb.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt deshalb insbesondere die Belange der ansässigen Forschungsunternehmen und Firmen, die eine die Forschung begleitende Produktion am Standort betreiben bzw. künftig betreiben wollen. Sie sollen dazu den Technologiepark nicht verlassen müssen, sondern weiterhin die Vorteile des Netzwerks *Weinberg Campus* nutzen können. Die Umsetzung dieser Zielstellungen verhilft dem High-Tech-Netzwerk zu noch mehr Kontinuität und stützt die Wettbewerbsfähigkeit des *Weinberg Campus* nachhaltig.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd, Teil 2 verfolgt die Zielstellung, sowohl den Unternehmen Planungssicherheit zu geben als auch den Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor Immissionen zu regeln. Diese Regelungen waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd aus dem Jahr 1998 nicht enthalten. Sollten keine Regelungen aufgenommen werden, so steht zu befürchten, dass manche Flächen nicht entwickelt werden können, da die zulässigen Immissionswerte bereits von angesiedelten Betrieben ausgeschöpft werden. Denn grundsätzlich gilt, dass die angrenzende Wohnbebauung auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes einen entsprechenden Schutzanspruch genießt.

Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd wird auch aufgrund verschiedenster Änderungen und Anpassungen rechtlicher Grundlagen, Normen und Richtlinien des Bauplanungs-, Bauordnungs-, Immissionsschutzrechts etc. den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht.

Deshalb sollen als wesentliche Anpassungen im Rahmen der Bebauungsplan-änderung

- die Zweckbestimmung der Sondergebiete und die darin zulässigen Nutzungen nach den heutigen Erfordernissen klarer und transparenter definiert werden, um künftig passfähige Nutzungen besser steuernd ansiedeln zu können. Für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO gilt, dass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen sind und entsprechend auch nur die aufgelisteten Nutzungen zulässig sind,
- die Lärmimmissionsschutzfestsetzungen der Neubauflächen und die Gebietsgliederung den heutigen rechtlichen Anforderungen angepasst und dadurch Stillstand in der Entwicklung des Technologieparks vermieden werden,
- die Gebäudehöhen, an Stelle der bisherigen, zum Beispiel für Hallenbauten nicht wirksamen Vollgeschossfestsetzungen, als Höchstgrenzen festgesetzt werden, um im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes eine verlässliche Obergrenze einzuführen,

- eine zusätzliche Grün-/ Gehölzfläche als Abstandsgrün zwischen dem Technologiepark und der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden (dieses Ziel wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung Teil 1 umgesetzt),
- die grünordnerischen Festsetzungen im Sinne der bewährten Praxis getroffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 2 liegt im Stadtteil Heide-Süd südwestlich der Heideallee. Es umfasst in etwa zur Hälfte den westlichen Teil des Technologieparks Weinberg Campus innerhalb des ehem. Entwicklungsgebietes Heide-Süd. Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 12,6 Hektar.

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“, der sich zwischen den Stadtteilen Heide-Süd und Halle-Neustadt befindet. Der Grenzverlauf geht in westlicher Richtung weiter entlang dieser topographischen Grenze bis zum Wohngebiet am Topasweg. Hier knickt der Grenzverlauf nach Nordosten und folgt in einem Abstand von ca. 50 m der östlichen Grenze des Wohngebietes bis zur Blücherstraße. Die Grenze folgt weiter in westlicher Richtung dem südwestlichen 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 exakte Umgrenzung des Plangebietes ist ferner aus der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes eindeutig zu erkennen.

Der Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich des ebenfalls in Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 32.3 Heide Süd an (vgl. Beschlussvorlage Nr. VIII/2026/02461).

3. Planverfahren

Der Teilbebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd ist in seiner Erstaufstellung seit 29.01.1998 rechtskräftig. Die Erstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 32.4 wiederum basiert auf dem Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Gesamtbauungsplanes Nr. 32 Heide-Süd, welcher sich über die ehemalige militärische Liegenschaft von ca. 210 Hektar erstreckt und sich aus mehreren Teilbebauungsplänen zusammensetzt. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat am 10.07.1991 gefasst. Grundlage der Planungen ist der Rahmenplan (Masterplan) Heide-Süd.

Das Planverfahren zur 1. Änderung Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd wird aufgrund der Größe des Geltungsbereiches gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit Umweltprüfung und dem Erstellen eines Umweltberichtes geführt.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 28.01.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd beschlossen (Beschluss Nr. IV/2008/07675).

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. Die Beteiligungsschritte erfolgten aufgrund der räumlichen Nähe und des inhaltlichen Zusammenhangs zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.3 Heide-Süd.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Hinweise und Anregungen u.a. zu den Themen: überschwemmungsgefährdete Gebiete, Denkmäler, Umgang mit Kampfmittelfunden und zur Entwässerung eingegangen. Ferner gab es auch den Hinweis bestehende Unternehmen durch die Zonierung nicht einzuschränken bzw. den Schutz der angrenzenden Wohngebiete zu relativieren. Dieser Belang wurde bereits in den getroffenen Festsetzungen berücksichtigt. Durch die Kontingentierung werden bestehende Unternehmen nicht eingeschränkt, Erweiterungen sind möglich und der bereits vorhandene Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung bleibt gewahrt. Die o.g. Hinweise und Anregungen wurden bei der Überarbeitung der Planunterlagen (Planzeichnung sowie Begründung inklusive Umweltbericht) berücksichtigt und sind tabellarisch ausführlich in der Begründung (Kapitel 2) dargestellt.

Um für den Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung einen Teil des erforderlichen grünordnerischen Ausgleichs abzusichern (externer Ausgleich), wurde für eine Teilfläche als Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 1 bereits Planungsrecht geschaffen. Dabei handelt es sich um eine ca. 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.

Der restliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd wird als Teil 2 weitergeführt.

2018 wurde aufgrund der Anfrage eines Investors zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit 1.900 m² der Aufstellungsbeschluss zu 1. Änderung Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd ergänzt und dem Stadtrat vorgelegt (Beschlussvorlage Nr. VI/2018/04230). Die Änderung des Nutzungsspektrums um die Nutzung „Großflächiger Einzelhandel“ wurde mehrheitlich abgelehnt. Entsprechend ist das Planungsziel „Großflächiger Einzelhandel“ in der aktuellen Änderungsfassung nicht enthalten.

Auf Grund einer beabsichtigten Großansiedlung südlich der Blücherstraße (ca. 5 ha Fläche) wurde die Bearbeitung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 ausgesetzt, um die planungsrechtlichen Belange des Investors im Änderungsverfahren berücksichtigen zu können. 2024 wurde der Stadt mitgeteilt, dass die Ansiedlung definitiv nicht erfolgen wird. Die Stadt hat daraufhin das Grundstück im Jahr 2025 zurückerworben bzw. von Ihrem Recht zur Rückübertragung Gebrauch gemacht (vgl. BV VIII/2025/01229).

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Präzisierung der Entwicklungsziele des förmlich festgelegten Entwicklungsgebietes Heide-Süd dar. Deshalb wurden seit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung bei der Beurteilung der Zulässigkeit neuer Ansiedlungen von Unternehmen im Technologiepark, die im Planvorentwurf vorgesehenen Schallkontingente sowie die anderen angepassten Regelungen zugrunde gelegt. Das geschah bis zu ihrer Aufhebung auf Grundlage der Entwicklungssatzung Heide-Süd. Der Stadtrat hat am 18.12.2024 auf der Grundlage des § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Entwicklungsgebietes Heide-Süd beschlossen (vgl. Vorlage Nr. VIII/2024/00247). Mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 28.02.2025 ist die Aufhebung rechtswirksam geworden. Künftig müssen die Kontingente über den Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.

Als nächster Verfahrensschritt soll jetzt die Veröffentlichung des Entwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 Heide-Süd, Teil 2 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Die Vorstellung im Jour fixe für Familienverträglichkeit erfolgte am 13.03.2014 sowie erneut am 19.02.2026. Durch die 1. Änderung Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd entstehen keine Veränderungen bezüglich der Familienverträglichkeit der städtebaulichen Planung. Die Stärkung des Wissenschaftsstandortes Halle (Saale) wird grundsätzlich als familienverträglich beurteilt, da Arbeitsplätze geschaffen werden. Da die Festsetzungen insbesondere dazu dienen, Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung zu vermeiden, wird die Änderung als familienverträglich beurteilt.

5. Klimawirkung

Durch die 1. Änderung, Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd entstehen keine gegenüber der rechtswirksamen Planung zusätzlichen oder wesentlich veränderten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

Es handelt sich bei den Flächen nach bestehendem Baurecht überwiegend bereits um Bauflächen. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Die Änderung führt nicht zu einer größeren Versiegelung im Plangebiet.

Bereits hergestellte Grünflächen im Plangebiet werden durch die Bebauungsplanänderung langfristig planungsrechtlich gesichert. Diese tragen zum kleinklimatischen und lufthygienischen Ausgleich bei. Mit der Schaffung der Grün- und Gehölzfläche, die bereits mit Teil 1 als Satzung Rechtskraft erlangt hat, wird im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan zusätzliches Grün geschaffen, welches sich auf das Mikroklima im Stadtteil noch zusätzlich positiv auswirkt.

Die Überarbeitung grünordnerischer Festsetzungen verbessert bei der Planung neuer Bauvorhaben die Qualität des Grüns und sichert damit eine bessere Überlebenschance der Vegetation auch bei veränderten klimatischen Bedingungen.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass in der Gesamtbetrachtung des Bebauungsplanes die Auswirkungen auf das Schutzgut *Klima / Luft* als *nicht erheblich* bis *gering* einzuschätzen sind.

6. Kosten des Verfahrens, finanzielle Auswirkungen

Zusätzliche öffentliche Anlagen werden durch die 1. Änderung, Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd nicht begründet, sodass durch die Planung keine Ausgaben für Herstellungskosten entstehen werden.

Durch die Planung verbessern sich die Ansiedlungsbedingungen und erhöht sich die Planungssicherheit für potentielle Firmen und Forschungsunternehmen, mit positiven Auswirkungen auf das Entstehen zusätzlicher Arbeitsplätze und Gewerbesteuerereinnahmen.

Die Planung sichert über die Festsetzungen zur Art der Nutzung und zum Immissionsschutz die Verkaufserlöse für sämtliche Baugrundstücke im Geltungsbereich.

Durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Kosten für die Stadtverwaltung.

7. Pro und Contra

Pro:

Durch die Regelungen zur Art der Nutzung und zum Immissionsschutz wird zukünftig eine differenzierte Steuerung der Neuflächenbelegung und der bereits genutzten Gebiete möglich sein.

Differenzierte Steuerungsmöglichkeiten im Sinne einer angenehmen Gestaltung des Ortsbildes werden im Vergleich zu den derzeitigen Regelungen des Bebauungsplanes dadurch erhöht, dass nunmehr Regelungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe anstatt zu Vollgeschossen vorhanden sind.

Durch die Regelungen zum anlagen- und betriebsbezogenen Immissionsschutz werden sowohl die Belange der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten berücksichtigt als auch den vorhandenen und neu anzusiedelnden Betrieben Planungssicherheit gegeben, welche Emissionen am Standort möglich sind.

Indem die Ansiedlungsbedingungen klarer und nutzerfreundlicher definiert und die Zulässigkeiten um Aspekte forschungsbegleitender Produktion erweitert werden, dient die Bebauungsplanänderung der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Technologieparks.

Die Überarbeitung grünordnerischer Festsetzungen verbessert bei der Planung neuer Bauvorhaben die Qualität des Grüns und sichert damit eine bessere Überlebenschance der Vegetation auch bei veränderten makroklimatischen Bedingungen.

Contra:

Obwohl die Festsetzungen zur baulichen Nutzung sowie die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen vollumfängliche Regelungen zur Wahrung des Schutzanspruchs der angrenzenden sensiblen Wohnnutzung im Sinne einer objektiven planerischen Konfliktbewältigung treffen, können aufgrund der räumlichen Nähe weiterhin subjektiv empfundene Beeinträchtigungen der Anwohner und Anwohnerinnen durch den Technologiepark bestehen.

Die flächenbezogenen Emissionskontingente schränken u.U. für das einzelne Unternehmen die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ein. Das betrifft nicht Betriebserweiterungen der vor Ort vorhandenen Nutzungen (dieser Spielraum ist in den festgesetzten Emissionskontingenten vorhanden), sondern zusätzliche gegebenenfalls sehr lärmintensive Nutzungen.

Anlagen:

- Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 2, Fassung vom 24.04.2026
- Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd, 1. Änderung, Teil 2 mit Umweltbericht, Fassung vom 24.04.2026
- Anlage 3 Schalltechnische Untersuchung, Fassung vom 16.04.2026
- Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung, Fassung vom 30.06.2009 (Ursprungsbericht)