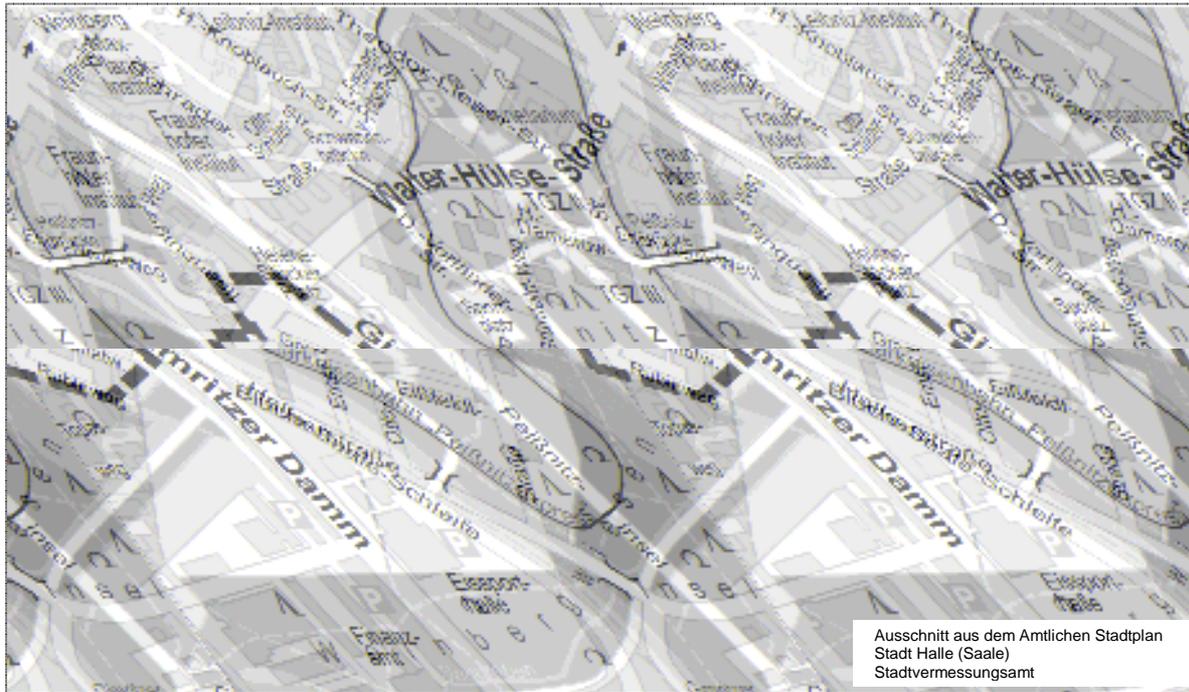


Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 32.3 Heide-Süd, 2.Änderung



Begründung

- Entwurf -

Verfasser:

Stadt Halle (Saale)
Stadtplanungsamt
Hansering 15
06108 Halle (Saale)

Datum: 4.2.2011

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND PLANVERFAHREN

4 BESTANDSAUFNAHME

4.1 Städtebauliche Situation

4.2 Bebauung

5 STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT

6 BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzungen

7 NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE

7.2 Altlasten

7.1 Kampfmittelbeseitigung

8 FLÄCHENBILANZ

9 PLANVERWIRKLICHUNG

1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd und damit Bestandteil des Gesamtentwicklungskonzeptes zur Umnutzung der ehemaligen Garnison Heide-Süd.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 32.3 war es, für einen weiteren Bereich des Entwicklungsgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die in Heide-Süd gelegenen Neubauf Flächen des Technologieparks Weinberg-Campus zu schaffen.

Die ursprüngliche Nutzungskonzeption der in Heide-Süd gelegenen Flächen sah insbesondere eine wissenschafts- und forschungsorientierte Belegung vor, die in weiten Teilen auch bereits durch Investoren umgesetzt wurde. Im Rahmen der Vermarktung hat sich gezeigt, dass darüber hinaus auch eine Nachfrage nach Grundstücken zu medizinisch-therapeutischen Behandlungen in Verbindung mit Forschungszwecken besteht. Dieser Bereich der Humanforschung ist u.a. mit dem Uniklinikum Kröllwitz bereits wesentliches Standbein des Technologieparks Weinberg-Campus und soll nun über eine weitere Neubauf Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 32.3 zusätzlich gestärkt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,89 ha. Das sind etwa 4,7 % des gesamten Plangebietes (ca. 40,54 ha). Er hat damit einen untergeordneten Umfang.

Lage und Begrenzung des Änderungsbereiches sind der Plandarstellung „Lageplan vom 25.1.2011“ zu entnehmen. Der Änderungsbereich betrifft das Flurstück 1/189 sowie Teile der Flurstücke 935 und 1245 der Flur 24, der Gemarkung Kröllwitz (Stand des Amtlichen Liegenschaftskatasters vom Dezember 2010). Der Änderungsbereich betrifft damit Teile des früheren Flurstücks 1/3, Flur 24, Gemarkung Kröllwitz (Stand der Plangrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1998).

3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Änderungsbereich ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 32.3 Heide-Süd. Der Bebauungsplan liegt in der Fassung vom 29.1.1998 rechtskräftig vor.

Die 2. Änderung wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren kann nach § 13 Absatz 1 BauGB angewandt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und es keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten gibt. Dies trifft für den Geltungsbereich der 2. Änderung zu.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Davon macht die Stadt Halle Gebrauch, da der Änderungsumfang gering ist und der planerische Wille für das Gesamtgebiet durch die Änderung nicht in Frage gestellt wird.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes für die Dauer eines Monats. Von der Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 Abs. 2, Satz 2, 1. Halbsatz wird nicht Gebrauch gemacht, da der Kreis der Betroffenen nicht eingegrenzt werden kann.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Davon macht die Stadt Halle Gebrauch, da die betroffenen Behörden klar abgegrenzt werden können.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der Änderungsbereich als Sondergebiet ausgewiesen. Da der Änderungsumfang nicht die Nutzungsart als Ganzes betrifft, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Situation

Beim Änderungsbereich handelt es sich um ein zwischen Erich-Neuß-Weg und Gimritzer Damm gelegenes noch unbebautes Baugebiet. Im Norden und Süden wird das Baugebiet durch bereits gestaltete Freiflächen des Landschaftsparks Weinbergwiesen (öffentliche Grünfläche) landschaftlich gerahmt. Die öffentliche Erschließung erfolgt über den Erich-Neuß-Weg, der mitsamt der Ver- und Entsorgungsmedien in den Jahren 1999/2001 mit Hilfe von KONVER-Fördermitteln hergestellt wurde.

Außerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im näheren Umkreis folgende Gebäude, die jedoch aufgrund ihrer Entfernung zum Änderungsbereich keinerlei städtebaulich prägende Wirkung entfalten: Im Süden der Standort der BIRTHLER Behörde (Blücherstr. 2), im Südosten die Eissporthalle und im Norden und Westen einzelne Bestandsgebäude des Technologieparks Weinberg-campus.

Bei der Beurteilung der auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen sind das Verkehrsaufkommen des Gimritzer Damms sowie die gewerblichen Emissionen aus den benachbarten Baugebieten des Weinberg-campus maßgeblich. Für die Einschätzung der Situation ist das Regelwerk der „DIN 18005 Schallschutz im Städtebau“⁽¹⁾ anzuwenden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein dem Sondergebiet vergleichbar gewerblich geprägtes Gebiet werden tags und nachts eingehalten. Mit den nach der Bebauungsplanänderung auch zulässigen medizinisch-therapeutischen Nutzungen verbindet sich kein darüber hinausgehender höherer Schutzanspruch, da es sich hierbei nicht um klassische gesundheitliche Einrichtungen handelt, sondern um spezielle medizinische Einrichtungen mit anlagenbezogenem Charakter. Etwaige notwendige Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung eines nutzungsspezifischen Innenraumpegels werden als passive Schutzmaßnahmen ausgeführt.

4.2 Bebauung

Die sich im Eigentum der Stadt Halle befindliche Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist unbebaut.

5 Städtebauliches Zielkonzept

Das städtebauliche Zielkonzept ist von der Änderung nicht betroffen. Es bleibt in der Form des rechtskräftigen Bebauungsplanes 32.3 erhalten. Der Änderungsumfang wird allein durch die Erweiterung des Nutzungszwecks für die im Baugebiet zulässigen Nutzungen bestimmt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

(1) Die „DIN 18005 Schallschutz im Städtebau“ ist eine Norm, die Verfahren zur Schallimmissionsberechnung enthält. Sie ist auf städtebauliche Planungen anzuwenden. Die „DIN 18005 Schallschutz im Städtebau“ ist während der Dienstzeiten im Stadtplanungsamt der Stadt Halle (Saale) einzusehen.

6 Begründung der geänderten Festsetzungen

Im Folgenden werden nur die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungsänderungen im Einzelnen begründet.

Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauVNO).

Zur Begründung der Festsetzungen, die nicht Bestandteil der Änderung sind, wird auf den Gesamtplan verwiesen. Sie behalten weiterhin Gültigkeit.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Nachfolgend sind zur besseren Verständlichkeit der Änderungsinhalte die Textlichen Festsetzungen zu 2.1.1 „SO Gebiete“ komplett aufgeführt, wobei ergänzter Text fett gedruckt dargestellt ist.

Die mit SO gekennzeichneten Gebiete dienen:

- Einrichtungen und Anlagen für Wissenschaft, Lehre, Forschung und Technik und deren Folgeeinrichtungen,
- **Gesundheitliche Einrichtungen mit Forschungs- und Entwicklungsaufgaben im medizinischen und anlagentechnischen Bereich,**
- Unternehmen der technologischen Wirtschaft und deren Folgeeinrichtungen,
- Verwaltung und Dienstleistungen,
- Wohnungen in Verbindung mit im Sondergebiet zulässigen Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Institute für Forschung, Lehre, Wissenschaft und Technik,
- Betriebe und Anlagen der technologischen Wirtschaft und Produktion **sowie der Medizintechnologie und Gesundheitstherapie**
- Institute für Existenzneugründungen, beratende Unternehmen wie z.B. Ingenieurbüros, Unternehmensberater und Zulieferbetriebe der technologischen Wirtschaft,
- Verwaltungen und Dienstleistungen,
- Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige sowie für Gäste von Instituten für Wissenschaft, Lehre, Forschung und Technik **und gesundheitlichen Einrichtungen**. Die Wohnungen sind nur in eigentumsrechtlicher Einheit mit dem jeweiligen Betrieb zulässig. Je Betriebseinheit sind zulässig:
 - 1 Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige
 - Ausnahmsweise können Wohnungen für Geschäftsgäste zugelassen werden, wenn betriebliche Gründe dafür nachgewiesen werden.
 - **Gebäude und Räume zur zeitweiligen Unterbringung von Nutzern und Mitarbeitern der gesundheitlichen Einrichtungen, wenn betriebliche Gründe für Gebäude und Räume nachgewiesen werden**

Der bislang unter 2.1.1. „SO-Gebiete“ festgesetzte Zulässigkeitskatalog wird für den Änderungsbereich um den Aspekt „Gesundheitliche Einrichtungen mit Forschungs- und Entwicklungsaufgaben im medizinischen und anlagentechnischen Bereich“ erweitert. Hierüber soll Instituten und Unternehmen im medizintechnischen und therapeutischen Bereich Ansiedlungsmöglichkeiten geboten werden. Der Gesundheitssektor und die Humanforschung sind ein wesentliches Standbein des Branchenspektrums im Technologiepark Weinberg-campus. Neubau- und Erweiterungsflächen stehen für diesen Sektor nicht bzw. nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Im Heide-Süd- Teil des Weinberg-

campus, der als Flächenpool für neue Investitions- und Erweiterungsvorhaben dient, gibt es bislang keine Möglichkeit, Unternehmen und Institute im medizintechnischen und therapeutischen Sektor ansiedeln zu können. Dies soll nunmehr für das Gebiet des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Der Standort weinberg-campus ist einer der wichtigsten regionalen Arbeitsplatzschwerpunkte im hochqualifizierten Bereich. Er wird durch die vorgenommene Erweiterung des Nutzungsspektrums im nationalen und internationalen Vergleich noch wettbewerbsfähiger.

Die Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige sowie für Gäste von Instituten für Wissenschaft, Lehre, Forschung und Technik wird um den Aspekt „Gäste gesundheitlicher Einrichtungen“ erweitert. Die Notwendigkeit ergibt sich unmittelbar aus dem erweiterten Nutzungszweck des Baugebietes. Unter Umständen kann sich, bedingt durch medizinisch-therapeutische Verfahrensabläufe, das Verbleiben von Gästen und Patienten vor Ort erforderlich machen.

7 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

7.1 Kampfmittelbeseitigung

Da das Planungsgebiet auf Grund von Alt- und Munitionslasten bis 1991 unzugänglich war, sind gezielte Untersuchungen und Munitionsberäumungen durchgeführt worden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diesbezügliche Risiken ausgeräumt sind. Aufgrund eines nicht auszuschließenden Restrisikos muss dennoch bei Tiefbauarbeiten eine ständige Kontrolle darüber geführt werden, ob sich Kampfmittel in der Baugrube bzw. dem Bodenaushub befinden. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kampfmittel entdeckt werden, ist unverzüglich die Polizeidirektion Halle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Die Fundstelle ist zu kennzeichnen, abzusperren und nicht mehr zu betreten.

Bei Tiefbauarbeiten (z.B. Gebäudegründungen) ist unabhängig anderer Genehmigungsverfahren ca. 10 Wochen vor Baubeginn ein Antrag bei der Polizeidirektion Halle oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu stellen.

7.2 Altlasten

Die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 32.3 sind im "Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)" auf Grund langjähriger militärischer Nutzung erfasst. Die Grundstücke wurden auf umweltrelevante Schadstoffe untersucht und auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde der Boden saniert.

Sollten dennoch während Baumaßnahmen organoleptische Auffälligkeiten und/oder der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung/Altlast auftreten bzw. kontaminiertes Grundwasser angetroffen werden, so ist der Verkäufer und das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, der Stadt Halle (Saale) unverzüglich schriftlich zu informieren.

8 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 32.3 nimmt eine Fläche von 1,89 ha in Anspruch. Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich das zur Sondernutzung ausgewiesene Baugebiet. Flächenanteile öffentlicher Erschließungs- und Grünflächen sind von der Änderung nicht betroffen.

9 Planverwirklichung

Die Planungskosten des Änderungsverfahrens trägt die Stadt Halle. Da das Verfahren durch das Planungsamt selbst durchgeführt wird, entstehen keine über die vorhandenen

Personalkosten hinausgehenden Kosten. Durch das Änderungsverfahren entstehen keine Folgekosten für öffentliche Flächen.

Weitere Auswirkungen durch das Änderungsverfahren sind nicht erkennbar.