



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00361**
Datum: 07.10.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.51101
Verfasser: FB Städtebau und
Bauordnung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten und Stadtentwicklung	12.11.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.11.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung
 – Abwägungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Anlage zu diesem Beschluss enthaltenen Entscheidungsvorschlägen der Verwaltung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in diesem Sinne der Öffentlichkeit zu antworten und das Ergebnis mitzuteilen.

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. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung Abwägungsbeschluss

1. Anlass und Ziel der Planung

Auf der bisher untergenutzten Fläche zwischen der Heideallee und dem Weinbergweg soll ein neuer Teil des Weinberg-Campus entstehen. 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. Deshalb sollen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Universität“ und „Universität und Technologiezentrum“ festgesetzt 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. Planverfahren

2.1. Aufstellungsbeschluss

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.

2.2. Frühzeitige Beteiligung

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. 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 Sonderge-

bietes 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 wurde das Ziel der Schaffung einer öffentlich nutzbaren fußläufigen Verbindung zwischen Heideallee im Süden und Weinbergweg im Nordteil des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg zum derzeitigen Stand als nicht mehr umsetzbar eingeschätzt. 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 wurde. Auch hat sich im Ergebnis der Abstimmungen ergeben, dass eine Verbindung an dieser Stelle nicht zwingend notwendig ist.

2.3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf

Der Stadtrat hat am 24.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung der Planunterlagen einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen über die Internetseite der Stadt Halle (Saale) und das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt in der Zeit vom 22.05.2024 bis 05.07.2024.

Innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es eine Stellungnahme, die aber für das Planverfahren keine Auswirkung besaß.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.05.2024 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 05.07.2024

Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB haben sich mehrere Änderungen für den zweiten Entwurf des Bebauungsplans ergeben.

Durch die MLU wurden Bedenken zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für das Sondergebiet SO 3 geäußert. Da nun abweichend vom ursprünglich geplanten Hörsaal-

gebäude ein Labor- und Forschungsgebäude im Sondergebiet SO 3 geplant sei, wäre die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 102,5 m ü. NHN nicht mehr zur Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes ausreichend. Dazu wäre eine Höhe von mindestens 105,0 m ü. NHN erforderlich. Um der Nutzungsentwicklung gerecht zu werden und eine flexiblere Bebauung des Sondergebiets SO 3 zu ermöglichen, wurde die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet SO 3 entsprechend geändert. Darüber hinaus wurde angeregt die zulässige Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 von 1998 auf 4,0 m statt 2,0 m festzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt, da die nutzungsbedingt erforderlichen technischen Aufbauten in der Regel höher als 2,0 m sind.

Im Weiteren wurden durch die MLU erneut Bedenken gegenüber der festgesetzten Pflanzfläche P3 sowie Bedenken gegenüber der Pflanzfläche P1 geäußert. Diese seien auf das Sondergebiet SO 4 bzw. SO 1 zu begrenzen, da die geforderten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Bereich des Sondergebietes SO 2 bereits erbracht worden seien. Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, die Festsetzung wird jedoch nicht geändert, um die Baum- und Strauchpflanzungen in der Fläche entsprechend der festgesetzten Pflanzbestimmungen dauerhaft zu sichern. Bereits erfolgte Pflanzungen können jedoch angerechnet werden. Die Bedenken der MLU zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Berechnung der erforderlichen Stellplatzzahl ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) und der maximalen Ausnutzung der Sondergebiete. Der maximal erforderliche Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebiets Heideallee/Weinbergweg z.B. über mehrgeschossige Tiefgaragen untergebracht werden. Der tatsächlich erforderliche Stellplatzbedarf wird bei der Umsetzung der Planung ermittelt und entsprechend nachgewiesen.

Auch bezüglich des Entwässerungskonzepts wurden durch die MLU erneut Bedenken geäußert. Die vorhandene Bebauung sei bei der Ermittlung der erforderlichen Rückhaltevolumina nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die Einleitmenge müsste dementsprechend für die Bestandsbebauung und die Neubebauung separat betrachtet werden. Die daraus resultierenden erforderlichen Rückhaltevolumina wären bei der Planung der Rückhalteanlagen nicht hinreichend beachtet worden. Um dies zu berücksichtigen und die Entwässerung für die Neubebauung zu sichern, wird darum gebeten die Festsetzung eines Einleitkontingents für jedes einzelne Sondergebiet zu treffen. Die Bedenken wurden bereits zum ersten Planentwurf durch den zuständigen Fachplaner geprüft. Die genehmigten Einleitmengen der Bestandsbebauung sind bereits im Entwässerungskonzept beachtet und die Entwässerung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg ist mit den im Entwässerungskonzept dargelegten Maßnahmen gesichert. Änderungen im Bebauungsplan waren aus diesem Grund nicht erforderlich.

Die Hinweise des Polizeireviers Halle (Saale) zur Kampfmittelbelastung der externen Ausgleichsflächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Da mit dem zweiten Planentwurf die meisten der kampfmittelbelasteten Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entfallen sind, verbleiben nur noch die externen Ausgleichsflächen „Gimritzer Damm“ und „Abfahrt Rennbahnkreuz“, für welche die Hinweise zur Kampfmittelbelastung in die Begründung übernommen wurden.

Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung des Immissionsortes im Sondergebiet SO 1 nur die Vorbelastung und nicht die Einwirkung der Emissionskontingente berücksichtigt wurde. Der Konflikt kann jedoch damit gelöst werden, indem davon ausgegangen wird, dass der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm als betriebszugehörig für das Gästehaus im Sondergebiet SO 1 angesehen wird, alternativ ist auch möglich, nicht offenbare Fenster für das Gästehaus, bzw. offenbare Fenster entlang der Nord- bzw. Ostfassade des Gebäudes vorzusehen. Eine Änderung des Bebauungsplans bzw. des Schallgutachtens war deshalb nicht erforderlich.

2.4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher zum Entwurf

Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen des Bauleitplanentwurfs erfolgte gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung zum Aufstellungsbeschluss vom 27.10.2021 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung der Planunterlagen.

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

Bei der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB gab es keine Stellungnahmen, die zur Änderung der Planung geführt haben.

Folgende Hinweise haben zur Präzisierung in der Begründung beigetragen. Sie haben alleamt nur redaktionellen Charakter und führen nicht zu einer nochmaligen Offenlage der Planung.

Der Fachbereich Mobilität hat Bedenken gegenüber der externen Ausgleichsfläche „Gimritzer Damm“ geäußert, da sie sich im Bereich der Hochwasserschutzanlage Gimritzer Damm befindet und an die Hochwasserausbreitungsflächen zwischen dem Damm und der Saale angrenzt. Dies wurde bereits bei der Festlegung der Fläche berücksichtigt. Die Fläche bildet die Böschung zwischen dem Radweg und dem Randstreifen des Gimritzer Damms und liegt außerhalb der Hochwasserschutzanlage. Gemäß dem Hinweis des Landesverwaltungsamtes – Referat Wasser erfolgt vor der Umsetzung der Maßnahme eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft.

Die Hinweise des Polizeireviers Halle (Saale) zur Kampfmittelbelastung der externen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die externen Ausgleichsstandorte „Hettstedter Straße“ und „Südpark“ wurden die Hinweise in der Begründung ergänzt. Die HWS hat darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der externen Ausgleichsflächen trink- und abwassertechnische Anlagen befinden, für die die entsprechenden Schutzstreifen und Pflanzbeschränkungen zu beachten sind.

3. 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.

4. Klimawirkung

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrads und der teils dichten Gehölzbestände besitzt der südliche Teil des Bebauungsplanes im Bestand 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. 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. Das Baurecht wird jedoch erst mit Satzungsbeschluss geschaffen und durch diese Vorlage, die somit keine Klimarelevanz entfaltet, lediglich vorbereitet.

5. 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.

Anlagen:

Abwägung vom 18.10.2024