



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VIII/2024/00362**  
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 – Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 92, Biologicum Heideallee/Weinbergweg, 1. Änderung einschließlich der Beipläne zu den Maßnahmen M 3 bis M 10 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung vom 18.10.2024 als Satzung.
2. Die Begründung mit dem Umweltbericht in der vorgelegten Fassung vom 18.10.2024 wird gebilligt.

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)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)			

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

#### **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. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 92 umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 an der Heideallee und am Weinbergweg sowie 6 weitere Flächen/Standorte in der Stadt Halle (Saale) für externe Ausgleichsmaßnahmen.

Die Größe des Plangebiets Heideallee/Weinbergweg beträgt ca. 3,62 ha. Die Größe der Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen beträgt ca. 3,93 ha. Die Größe des Plangebiets beträgt damit insgesamt ca. 7,55 ha.

Das Plangebiet Heideallee/Weinbergweg 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 Heideallee/Weinbergweg im Knotenpunkt Heideallee/Weinbergweg/Walter-Hülse-Straße (Wolfgang-Lukas-Platz).

#### **3. Planverfahren**

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Stadtrat am 27.10.2021 gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2021 im Amtsblatt Nr. 50.

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. So wurden aufgrund der Stellungnahme der Martin-Luther-Universität (MLU) die Bauweise für die Baugebiete SO 4 und 6 flexibilisiert und die Schall-

kontingentierung für das SO 3 erhöht. 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 wurden mit einem 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 des Bebauungsplans waren jeweils nicht erforderlich. Die weiteren Bedenken der MLU zum Entwässerungskonzept mit der Forderung zur Festsetzung von Anschlusskontingenten wurde geprüft und für nicht erforderlich eingeschätzt.

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.

Der Stadtrat hat am 24.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht zur Offenlage bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22.05.2024 bis 05.07.2024 statt. Innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung gab es eine Stellungnahme welche keine Inhalte des Planverfahrens betraf.

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 haben sich mehrere Änderungen des Bebauungsplans ergeben.

Durch die MLU wurden Bedenken zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für das Sondergebiet SO 3 geäußert, denen entsprochen wurde und die entsprechend geändert wurden. Weitere Hinweise kamen vom Polizeirevier Halle (Saale) zur Kampfmittelbelastung der externen Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

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

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.08.2024 bis zum 28.08.2024 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bei der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 13.08.2024 bis zum 28.08.2024 gab es keine Stellungnahmen, die zur Änderung der Planung geführt haben.

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 HWS hat ebenfalls darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der externen Ausgleichsflächen trink- und abwassertechnische Anlagen befinden, für die die entsprechenden Schutzstreifen und Pflanzbeschränkungen zu beachten sind.

#### **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 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.

#### **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.

Hinweis: Die Fläche im SO1 des Bebauungsplanes befindet sich im städtischen Besitz. Auf dieser Fläche ist ein Sondergebiet „Universität“ festgesetzt. Bei Bebauung fallen durch Festsetzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an.

#### **Anlagen:**

Anlagen gesamt

Anlage 1 Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung, Fassung vom 18.10.2024

Anlage 2 Begründung und Umweltbericht Fassung vom 18.10.2024