

# STADT HALLE (SAALE)

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

### Begründung zum Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Entwurf, 8. Februar 2017
Gemarkung	Kröllwitz
Flur	24
Kartengrundlage	Stadtgrundkarte mit Angaben des Liegenschaftskatasters Stadt Halle (Saale) Fachbereich Planen, Abteilung Stadtvermessung

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -erfordernis .....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Planungserfordernis.....	5
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	6
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
<b>3</b>	<b>Planungsziele, -zwecke und Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Übergeordnete Planungen.....	7
4.1.1	Landesentwicklungsplan .....	7
4.1.2	Regionalplan .....	7
4.1.3	Flächennutzungsplan .....	8
4.1.4	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan .....	8
4.1.5	Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	8
4.1.6	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	8
4.1.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	9
4.1.8	Sonstige Konzepte .....	9
4.2	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	9
4.3	Verfahren.....	9
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>10</b>
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	10
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung .....	10
5.3	Infrastruktur .....	10
5.3.1	Soziale Infrastruktur .....	10
5.3.2	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....	11
5.3.3	Technische Infrastruktur .....	11
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....	11
5.4.1	Naturräumliche Einordnung.....	11
5.4.2	Pflanzen und Tiere.....	12
5.4.3	Klima/Luft .....	12
5.4.4	Wasser.....	12
5.4.5	Topografie .....	12
5.4.6	Boden/Baugrund/Altlasten.....	13
5.4.7	Erholung.....	13
5.5	Immissionen .....	13
<b>6</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>13</b>

6.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	13
6.2	Freiraum- und Grünkonzept.....	14
6.3	Verkehrskonzept.....	14
6.4	Stadttechnische Erschließung.....	15
6.5	Planungsalternativen .....	15
<b>7</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligungen .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
8.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
8.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	16
8.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	17
8.4	Hinweise .....	17
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>19</b>
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>20</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplans .....	20
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange .....	20
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>21</b>
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	21
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	21
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	28
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	28
2.2.2	Konfliktanalyse .....	28
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	30
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>32</b>
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	32
3.1.1	Methodik.....	32
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	32
3.1.3	Quellen.....	32

3.2	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	32
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	32
3.2.2	Monitoringkonzept .....	32
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	33
<b>C.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>34</b>
1.	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan.....</b>	<b>34</b>
2.	<b>Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .</b>	<b>34</b>

## **A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

---

### **1 Planungsanlass und -erfordernis**

#### **1.1 Planungsanlass**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle im Stadtteil Heide-Süd. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32.4, für den der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung (Beschluss Nr. IV/2008/07675) bereits am 28. Januar 2009 gefasst hat. Inhalt der 1. Änderung sind die Themen innere Erschließung, Immissionsschutzrechtliche Regelungen sowie das Schaffen eines Abstandsrüns bzw. Sichtschutzes zur Wohnbebauung.

Um das mit dieser Änderung einhergehende ökologische Aufwertungspotenzial für andere Eingriffe im Stadtgebiet zeitnah nutzen zu können, wird als Teil 1 der 1. Änderung der Bereich zwischen dem Sondergebiet Technologiepark und Wohnen herausgelöst (Bebauungsplan Nr. 32.4.1). In diesem Änderungsbereich soll der bereits realisierte Grünstreifen um eine Gehölzfläche mit Sichtschutzfunktion verbreitert werden.

Die Gehölzfläche soll als ökologische Ausgleichsfläche für im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungsrecht an anderer Stelle im Stadtgebiet verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffen dienen, u. a. dem Klinikum Kröllwitz (Bebauungsplan Nr. 59.1, 2. Änderung). Die weiteren Änderungen werden als Teil 2 innerhalb eines separaten Änderungsverfahrens zusammengefasst (Bebauungsplan Nr. 32.4.2).

#### **1.2 Planungserfordernis**

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, einen angemessenen Abstand zwischen dem Technologiepark und der angrenzenden Wohnbebauung „Edelsteinviertel“ zu entwickeln. Durch die Verbreiterung des Grüngürtels von 10 m auf 50 m entsteht ein räumlich wirksamer Sicht- und Schallschutz. Der überwiegende Teil dieser Fläche ist bislang als Baufläche festgesetzt. Daher ist zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Ziels die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Mit der Schaffung von Planungsrecht wird darüber hinaus das Ziel verfolgt, diese Fläche als grünordnerische Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB nutzen zu können. Dafür wird eine Fläche von 1,70 ha als Teil 1 aus dem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 herausgelöst.

Das Verfahren wird parallel zum Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59.1 „Klinikum Kröllwitz“ geführt. Dort wird eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs.1a BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB zur Regelung des externen grünordnerischen Ausgleichs getroffen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Umfang und die Art und Weise des grünordnerischen Ausgleichs innerhalb des jeweiligen Bauleitplanverfahrens abschließend zu regeln. Eine Zuordnungsfestsetzung mit Verweis auf einen anderen Bebauungsplan kann daher nur greifen, wenn dieser andere Bebauungsplan ebenfalls rechtswirksam ist.

Für die Rechtswirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 59.1 „Klinikum Kröllwitz“ ist eine mindestens zeitlich parallele Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans 32.4, 1. Änderung, Teil 1 erforderlich. Der einfacheren Handhabbarkeit halber und um eine zeitlich parallele Bearbeitung und Rechtswirksamkeit erreichen zu können, muss die avisierte Ausgleichsfläche aus dem bereits begonnenen Verfahren 32.4, 1. Änderung herausgelöst werden (Bebauungsplan Nr. 32.4.1).

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle (Saale) im Entwicklungsgebiet Heide-Süd.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 32.4.1 liegt in der Gemarkung Kröllwitz und umfasst eine Fläche mit einer Größe von 1,70 ha, bestehend aus einer im Bebauungsplan 32.4 als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche (ca. 10 m breiter Streifen) und einer im Bebauungsplan 32.4 als Sonderbaufläche festgesetzten Fläche (ca. 40 m breiter Streifen).

### 2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 24 und umfasst Teile der Flurstücke 1/86 und 220.

Das B-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: durch die öffentliche Parkanlage Weinbergwiesen;
- im Westen: durch das Wohngebiet „Edelsteinviertel“ des Geltungsbereichs B-Plan Nr. 32.5, 1. Änderung;
- im Norden: durch die Blücherstraße und
- im Osten: durch die noch unbebauten Baugebiete des Technologieparks Weinberg campus

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 Planungsziele, -zwecke und Verfahren

Planungsziel ist, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sonderbaufläche festgesetzte Fläche dauerhaft als Grün-/ Gehölzfläche zu entwickeln. Diese bislang über bestehendes Bau- und Planungsrecht bebaubare Fläche soll einer künftigen Bebauung und Versiegelung nicht mehr zugänglich sein und als Gehölzfläche ihre natürlichen Bodenfunktionen weiterhin ausüben.

Da die faktischen Entsiegelungsmaßnahmen im Zusammenhang mit durch Schaffung von Planungsrecht verursachten Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale) stehen, ist eine planungsrechtliche Sicherung als Ausgleichsfläche erforderlich. Ein Teil der Fläche soll der Kompensation von Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung dienen. Für die darüber hinaus verbleibende Fläche gibt es bislang noch keine Zuordnung, so dass diese als Flächenpool gesichert wird.

Im Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung soll eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen, um einen Teil des extern erforderlichen Ausgleichs abzusichern. Über das Eingriffsvorhaben wird auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme gewährleistet.

Zum Erreichen dieses Planungsziels ist es vor dem Hintergrund der Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich, gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 wurde als umfängliches Verfahren begonnen, insofern wird der herausgelöste Bebauungsplan Nr. 32.4.1 im umfänglichen Verfahren fortgeführt.

## 4 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die übergeordneten Planungen keine Detailschärfe für das nur ca. 1,7 ha große Plangebiet besitzen. Die Vorgaben gelten somit für den größeren Zusammenhang des gesamten Entwicklungsgebietes Heide-Süd. Entsprechend sind auch die nachfolgenden Aussagen zu verstehen.

#### 4.1.1 Landesentwicklungsplan

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 12. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Laut Ziel Z 25 des **Landesentwicklungsplans** (LEP) sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle (Saale) gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

*„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“*

Der Bebauungsplan sichert den grünordnerischen Ausgleich für andere Vorhaben im Stadtgebiet. Er trägt damit indirekt zur Sicherung der städtischen oberzentralen Funktion bei, indem hierdurch Vorhaben ermöglicht werden können, die sonst mangels Fläche an anderen Standorten nicht realisiert werden könnten.

#### 4.1.2 Regionalplan

Der **Regionale Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

In ihm finden sich folgende für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle als Teil des Ordnungsraumes.

Punkt 5.2.14 führt aus, dass einem Suburbanisierungsprozess zugunsten des Umlandes von Halle entgegenzusteuern ist. Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Die genannten Punkte stellen regionalplanerische Ziele der Raumordnung dar und sind damit zwingend zu berücksichtigen. Punkt 4.26 schreibt den Grundsatz der Innenentwicklung bei der weiteren Siedlungsentwicklung fest.

Der Bebauungsplan sieht die Gliederung und Nachnutzung einer ehemals baulich genutzten Brachfläche vor. Die Planung entspricht somit den o.g. Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

#### **4.1.3 Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dabei verbleibt der planenden Gemeinde ein Spielraum, mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter auszugestalten und damit zu verdeutlichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (genehmigt am 27. Juli 1998 durch das Regierungspräsidium Halle) weist das Plangebiet als Sonderbaufläche aus. Die Änderung für den gesamten Bebauungsplan Nr.32.4 ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet. Da die Ausweisungen des Flächennutzungsplans nicht flurstücksscharf erfolgen, kann dabei geringfügig von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Das ist vorliegend der Fall: Der hier zu betrachtende Teil-Bebauungsplan sieht die Festsetzung einer Grünfläche vor. Da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 (Gesamtplan) unberührt bleibt, ist diese Abweichung zulässig.

Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### **4.1.4 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan**

Der Vorentwurf des *Landschaftsplanes* der Stadt Halle weist das Plangebiet analog zum FNP als Sonderbaufläche aus. Entlang der Blücherstraße sind Baumpflanzungen dargestellt. Weitergehende Zielstellungen werden nicht aufgeführt.

#### **4.1.5 Verkehrspolitische Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Das Verkehrspolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) trifft keine besonderen Zielaussagen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Vom Vorhaben gehen keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz aus.

#### **4.1.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Für die Stadt Halle (Saale) wurde ein *Integriertes Stadtentwicklungskonzept* (ISEK – Stand 2007) erarbeitet [5]. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in §171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762). Der Entwurf des ISEK hat vom 20. Oktober 2016 bis zum 2. Dezember 2016 öffentlich ausgelegen.

Im Entwurf des ISEK 2025 ist für den Technologiepark weinberg campus im Handlungsschwerpunkt „Förderung von Wissenschaft und wissenschaftsnaher Wirtschaft“ als Ziel formuliert, dass das Angebot und die Infrastruktur für am weinberg campus ansässige Unternehmen weiter qualifiziert und die Bedingungen für Unternehmensgründungen weiter verbessert werden sollen. Mögliche Synergien mit Neustadt sollen genauer geprüft und genutzt werden, vor allem die räumliche Erweiterung des Technologieparks Richtung Neustadt, aber



beispielsweise auch Kooperationen mit Bildungseinrichtungen in Neustadt sowie Neustadt als Wohnstandort für Beschäftigte und Studierende am Weinberg campus.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, ein Abstandsgrün zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Technologiepark und Wohnen zu schaffen und darüber die Nachhaltigkeit und Funktionalität des Weinberg campus' weiter zu stärken.

#### **4.1.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Die Stadt Halle hat ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben, um den Anforderungen der Einzelhandelssteuerung auch im Sinne der veränderten Rahmendaten und neuen, rechtlichen Bestimmungen (u.a. Novellierung Baugesetzbuch, Rechtsprechung) zu entsprechen [9]. Das Konzept wurde in der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 beschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und setzt auch keine Einzelhandelsnutzung fest. Daher wird auf weitere Ausführungen zu diesem Konzept verzichtet.

#### **4.1.8 Sonstige Konzepte**

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemäß §§ 165 ff BauGB förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd. Die Satzung vom 12. April 1995 wurde am 3. November 1995 im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) bekannt gemacht und ist seitdem rechtsverbindlich.

Als Entwicklungsziele wurden für den Bereich des Technologieparks unter anderem folgende Ziele formuliert:

- Entwicklung als Standort für außeruniversitäre Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen
- Entwicklungsschwerpunkt für Technologie-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen.

Die beabsichtigte Planung entspricht den Entwicklungszielen, da über die visuelle und räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Technologiepark bestehendes Konfliktpotenzial reduziert und dadurch die Nachhaltigkeit von bereits getätigten bzw. anstehenden baulichen Investitionen erhöht werden. Die Stadt kommt mit der beabsichtigten Planung ihrer Aufgabe gemäß § 166 Abs. 1 BauGB nach.

## **4.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, eine Ausgleichsfläche, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle (Saale), u. a. Universitätsklinikum Kröllwitz, steht, dauerhaft zu sichern.

Sie dient damit dazu, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben des Universitätsklinikums am Standort Ernst-Grube-Straße zu gewährleisten.

Im Plangebiet Nr. 32.4.1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 wird kein Baurecht über planungsrechtliche Festsetzungen begründet.

## **4.3 Verfahren**

Der Teil-Bebauungsplan Nr. 32.4 ist in seiner Erstaufstellung seit 29. Januar 1998 rechtskräftig. Die Erstellung des Teil-Bebauungsplans 32.4 wiederum basiert auf dem Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 32 Heide-Süd, welcher sich über die ehemalige militärische Liegenschaft von ca. 222 ha erstreckt und sich aus mehreren Teilbe-

bauungsplänen zusammensetzt. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde im Stadtrat am 10. Juli 1991 gefasst. Grundlage der Planungen ist der Rahmenplan (Masterplan) Heide-Süd.

Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat am 28. Januar 2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32.4 zu ändern (Beschluss Nr. IV/2008/07675).

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 wird gemäß § 2 BauGB mit Umweltprüfung und Erstellen eines Umweltberichtes geführt. Die Änderung des Bebauungsplans kann nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen, obwohl es sich hier materiell um eine Planung der Innenentwicklung handelt. Die planungsrechtlich zulässigen Grundflächen umfassen mehr als 70.000 qm. Das beschleunigte Verfahren kommt somit aufgrund der Regelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht in Betracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 12. August 2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung am 24.08.2009 und in einer zusätzlichen Informationsveranstaltung am 25. August 2009 für die am Weinberg campus ansässigen Institute und Firmen durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 6. Juli 2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zur Planung abzugeben.

Nunmehr ist vorgesehen, den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 in Teil 1 und Teil 2 zu teilen (Bebauungspläne Nr. 32.4.1 und 32.4.2). Im Bebauungsplan Nr. 32.4.1 sollen externe Ausgleichsnotwendigkeiten von Bauleitplanverfahren in anderen Stadtbereichen gesichert werden, u. a. für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes für den vorgezogenen Teil 1 des Bebauungsplans ist vorgesehen, die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

## **5 Städtebauliche Situation**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke befinden sich in städtischem Eigentum.

### **5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein früheres Kasernengelände. Aktuell ist die Fläche unbebaut.

### **5.3 Infrastruktur**

#### **5.3.1 Soziale Infrastruktur**

Das Grundstück ist nach Nutzungsaufgabe brachgefallen. Auf dem Grundstück befinden sich somit keine sozialen Einrichtungen.

Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Die nächstgelegenen befinden sich am Von-Seckendorff-Platz (naturwissenschaftlicher Campus der Martin-Luther-Universität).

## 5.3.2 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

### ***Motorisierter Individualverkehr***

Der Geltungsbereich des Teils A der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32.4 ist von der Blücherstraße ausgehend über zwei lichtsignalgeregelte, leistungsfähige Knotenpunkte an die Heideallee bzw. den Gimritzer Damm angebunden.

Die Blücherstraße stellt eine Sammelstraße dar. Der Straßenraum ist durch alleeartige Baumpflanzungen ansprechend gegliedert. Durch die Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsflächen entsteht ein großzügiger, repräsentativer Gesamteindruck, der die Bedeutung des Entwicklungsgebietes Heide-Süd unterstreicht.

### ***Fuß- und Radwege***

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Blücherstraße, an der beidseitig kombinierte Geh- und Radwege ausgebildet sind.

Neben den straßenbegleitenden Anlagen wird das Plangebiet über Rad- und Fußwege erschlossen, die es mit dem landschaftlichen Umfeld vernetzen. Dadurch entsteht ein engmaschiges System aus Verbindungen für den nichtmotorisierten Verkehr.

### ***Ruhender Verkehr***

Innerhalb der Seitenräume der Blücherstraße sind Parkbuchten vorhanden.

### ***Öffentlicher Personennahverkehr***

In Heideallee und Gimritzer Damm verkehren die Straßenbahnlinie 4 zwischen Kröllwitz und dem Hauptbahnhof und die Straßenbahnlinie 5 zwischen Kröllwitz über den Hauptbahnhof nach Bad Dürrenberg. Zusätzlich verkehren Busse zwischen der Haltestelle Heide und Halle-Neustadt. Sie befahren die Walter-Hülse-Straße bzw. die Blücherstraße.

Somit ist das Plangebiet insgesamt gut an den ÖPNV angebunden.

## 5.3.3 Technische Infrastruktur

In der Blücherstraße liegen alle stadttechnischen Medien an. Aufgrund der geplanten grünordnerischen Nutzung des Plangebietes ist die technische Erschließung nicht von Relevanz.

## 5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

### 5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt großräumlich in der Übergangsregion vom relativ niederschlagsarmen Lee des Mittelgebirges (Harzvorland) zur niederschlagsreicheren Leipziger Tieflandsbucht.

Gemäß der *Landschaftsgliederung* für das Land Sachsen-Anhalt [7] liegt das Stadtgebiet Halles im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Stadtlandschaften zeichnen sich durch eine nahezu vollständige Überprägung der ökologischen Faktoren aus, die im Laufe der Stadtgeschichte zunehmend durch technische Eingriffe und Maßnahmen beeinflusst wurden.

Das Plangebiet gehört zum *Naturraum* des Halleschen Porphyrkuppen-Plateaus innerhalb der westlichen Tal-Hangbereiche des Saaletals, das hier mit den sog. „Brachwitzer Schichten“ von Konglomeraten und Sandsteinen bedeckt ist und von West nach Ost von einem ehemaligen Nebental der Saale durchzogen war.

#### **5.4.2 Pflanzen und Tiere**

##### *Pflanzen*

Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangeltungsbereich ist der Eichen-Hainbuchenwald, im südlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 32.4 in teilweise feuchter Ausprägung. Das Plangebiet kann heute den anthropogen veränderten Siedlungsbiotopen zugeordnet werden.

Bei dem hier zu betrachtenden Areal handelt es sich im gegenwärtigen Zustand um Ruderalflächen.

##### *Tiere*

Das Plangebiet weist ein Potenzial für Brutvögel, Heuschrecken, Libellen, Laufkäfer und Tagfalter auf. Fledermäuse nutzen den Bereich lediglich zur Nahrungssuche, da geeignete Strukturen fehlen. Es liegen zwar keine aktuellen Kartierungen vor, jedoch können Vorkommen weiterer Tierartengruppen (z. B. Amphibien) ausgeschlossen werden.

#### **5.4.3 Klima/Luft**

Der Südrand des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 32.4 insgesamt rechnet vorwiegend zur Klimatopklasse „mäßige Kaltluftfläche geringer bis mittlerer Abkühlung“. Punktuell weisen diese Bereiche Kaltluftflächen auf.

Die siedlungsgeprägten Bereiche im Norden sind vorwiegend als „Wärmeinsel geringer bis mittlerer Abkühlung“ zu bezeichnen.

#### **5.4.4 Wasser**

##### *Gewässer*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die vorhandenen Regenentwässerungsgräben sind Entwässerungsanlagen und somit nicht als Gewässer im Sinne des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt eingestuft.

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Bereich des Plangebietes Nr. 32.4 (Porphyrkuppe) bis > 20 m, fällt danach nach Süden zu aber stetig auf überwiegend bis 5 m. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

#### **5.4.5 Topografie**

Das Relief steigt im Plangebiet von Südosten nach Nordwesten. Die niedrigste Höhenlage ist am südlichen Rand des Plangebietes mit ca. 84,00 m ü. NHN vorhanden. Der höchste Punkt ist an der Blücherstraße mit 89,30 m ü. NHN angegeben.

### 5.4.6 Boden/Baugrund/Altlasten

Das Plangebiet wird bodenkundlich vorwiegend zu den „Siedlungsböden über Fels und Gesteinsschutt“ gerechnet. Weiter südöstlich befinden sich „Siedlungsböden über Kolluvialsedimenten, vorwiegend lehmiger Zusammensetzung“. Beide Komplexe befinden sich innerhalb der „Bodengesellschaften der größeren Städte“ in der Bodengruppe mit „mäßigem Versiegelungsgrad und selten natürlichen Bodengesellschaften“ (Bodenkarte Halle und Umgebung M. 1 : 50.000/1996).

Die anstehenden Oberböden des Bebauungsplangebietes sind aufgrund der vormals militärischen Nutzung des Gebietes alle als mehr oder weniger anthropogen verändert und daher im Sinne der Einordnung in die gewachsene Bodenstruktur als gestört zu bezeichnen (Siedlungsböden). Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 32.4.1 ist fast ausschließlich von mehrfach durchmischten Auffüllböden gekennzeichnet.

### 5.4.7 Erholung

Das Plangebiet hat als Grünfläche aufgrund seiner begrenzten Dimensionen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die angrenzenden Grünanlagen, insbesondere die Weinbergwiesen, haben mit ihren Spazierwegen und Spielmöglichkeiten jedoch eine mittlere bis hohe Bedeutung für die wohnungsnahe Erholungsnutzung.

## 5.5 Immissionen

Da innerhalb des hier zu betrachtenden Plangebietes lediglich eine Grünfläche festgesetzt wird, sind Immissionen nicht relevant.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist keine Bebauung vorgesehen.

Die bisherige öffentliche Diskussion hat gezeigt, dass auf den Schutz der angrenzenden Wohngebiete besonderer Wert gelegt werden muss. Vor diesem Hintergrund wurde ein Konzept entwickelt, das den Technologiepark Weinberg campus in verschiedene räumliche Bereiche gliedert, in denen in Abhängigkeit zur Entfernung zu den angrenzenden Wohngebieten jeweils unterschiedliche Nutzungsempfindlichkeiten gelten. Diese Gliederung nach der Art der Nutzung ergänzt die in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 32.3, 1. Änderung und 32.4, 1. Änderung Teil 2 (Bebauungsplan Nr. 32.4.2) vorgesehenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Die Zonierung zulässiger Nutzungen entsprechend ihrem Störgrad wird in der folgenden Prinzipdarstellung veranschaulicht. Dargestellt sind beide Teilbebauungspläne Nr. 32.3, 1. Änderung und Nr. 32.4, 1. Änderung, da sie inhaltlich aufeinander aufbauen.

Die Darstellung entstammt dem Planverfahren zur 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 32.3 und 32.4.

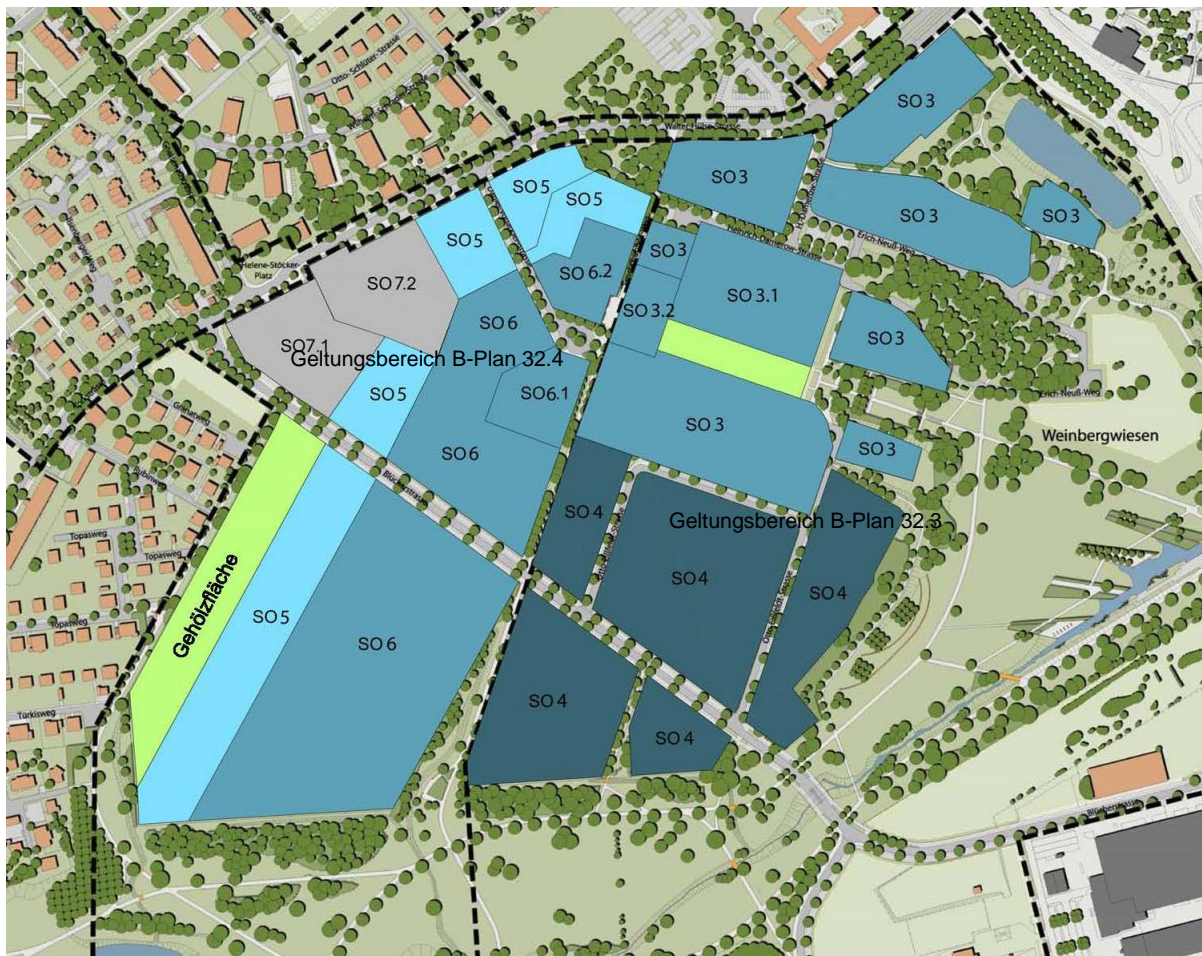


Abb.: Prinzipdarstellung Zonierung – Planstand frühzeitige Beteiligung zur 1. Änderung der Bebauungspläne 32.3 und 32.4

Die Abbildung verdeutlicht, dass die Sondergebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32.4, 1. Änderung südlich der Blücherstraße durch einen 50 Meter breiten Streifen, der als Grünfläche festgesetzt wird, von den umgebenden Wohngebieten abgesetzt werden. Der Grünstreifen dient neben der Distanzwahrung zu den Wohngebieten auch dem Sichtschutz.

Der Präzisierung dieser Planungsabsicht dienen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 32.4.1.

## 6.2 Freiraum- und Grünkonzept

Das grünordnerische Konzept sieht für diese Fläche ergänzend zu der bereits vorhandenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage die Entwicklung einer Gehölzfläche vor. Diese versteht sich als Sichtschutz zwischen dem Technologiepark und den Wohngebieten und als Fortsetzung der südlich gelegenen Weinbergwiesen.

## 6.3 Verkehrskonzept

Aus der Planung, die die Festsetzung einer Grünfläche vorsieht, ergibt sich aus verkehrlicher Sicht kein Handlungsbedarf, weder für motorisierten Individualverkehr noch für Fußgänger und Radfahrer. Ein nord-süd-ausgerichteter Fuß- und Radweg ist am westlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Dieser Fuß- und Radweg verbindet die Siedlungsflächen in Heide-Süd mit den Grünflächen der Weinbergwiesen.

## 6.4 Stadttechnische Erschließung

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich keine Notwendigkeit zur stadttechnischen Erschließung des Plangebietes, die über die vorhandene Erschließung hinausgeht.

## 6.5 Planungsalternativen

### **Standort**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine früher militärisch genutzte Fläche, die nach Nutzungsaufgabe 1991 brachliegend war und im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd seit 1997 als neuer Stadtteil entwickelt wird. Aufgrund der Konflikte durch das unmittelbare Nebeneinander der Nutzungen Wohnen und Technologiepark wird eine Abstandsfläche zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erforderlich, die in der Ausbildung als Grün- und Gehölzfläche sowohl den gestalterischen als auch den immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen gerecht werden kann.

Dem Prinzip der Trennung von Nutzungen unterschiedlichen Schutzanspruchs bzw. Emissionsverhaltens kann dagegen nicht durch eine Bebauung der als Gehölzfläche vorgesehenen Fläche entsprochen werden.

Zudem ist in die Betrachtungen einzustellen, dass die faktischen Entsiegelungen, also die Rücknahme von festgesetzten Bauflächen, eine Ausgleichsmaßnahme für Versiegelungen im Bereich des Universitätsklinikums Kröllwitz darstellen.

Im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplans Nr. 32.4.1 ergeben sich Synergieeffekte mit dem parallel laufenden Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung, da ein dort notwendig werdender grünordnerischer Ausgleichsbedarf u. a. auf der Gehölzfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 32.4.1 umgesetzt werden kann.

### **Planinhalte**

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen, da die Festsetzung einer Maßnahmefläche zur Entwicklung und dauerhaftem Erhalt von Gehölzen zur Gliederung und Zonierung der großen Entwicklungsfläche beiträgt.

## 7 Ergebnisse der Beteiligungen

(werden nach erfolgter Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung dargestellt)

## 8 Begründung der Festsetzungen

Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Bebauungsplan-Änderung für eine Teilfläche, die lediglich eine grünordnerische Festsetzung trifft.

### 8.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der gesamte Änderungsbereich wird im Bebauungsplan Nr. 32.4.1 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die bereits im Bebauungsplan 32.4 festgesetzte öffentliche Grünfläche in einer Breite von ca. 10 m wird insofern mit dieser Zweck-

bestimmung beibehalten und um einen ca. 40 m breiten Grünstreifen verbreitert. Der ca. 10 m breite Teil der öffentliche Grünfläche ist als parkartige Anlage mit einem nord-süd ausgerichteten öffentlichen Weg bereits hergestellt. Die öffentliche Grünfläche hat quartiersverbindende Funktion und gewährleistet die Erreichbarkeit der Weinbergwiesen.

## **8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der überwiegende Teil des Plangebietes, ein ca. 40 m breiter Streifen, soll dauerhaft als grünordnerische Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen. Diese Fläche ist innerhalb der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ gekennzeichnet. Sie dient dem Ausgleich von durch Schaffung von Planungsrecht verursachten Eingriffen an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes von Halle, deren grünordnerischer Ausgleich vor Ort mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht unmittelbar erfolgen kann. Ein Teil der Fläche soll dem Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung zugeordnet werden.

Der Bebauungsplan 32.4 sah an dieser Stelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Technologiepark vor, in dem bauliche Anlagen mit bis zu IV oberirdischen Geschossen und der Betrieb u.a. auch von Anlagen der technologischen Wirtschaft und Produktion zulässig waren. Ziel des Bebauungsplans 32.4.1 ist es daher, den Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Technologiepark zu vergrößern, um damit das potentielle Konfliktpotential zu mindern. Zur Schaffung einer visuellen Zäsur werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wie folgt festgesetzt:

*TF 1 Innerhalb der Maßnahmefläche ist unter Erhalt bereits vorhandener heimischer Bäume und Sträucher ein Gehölz zu entwickeln. Es sind nur heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen haben im Pflanzenverband von 2,0 x 2,0 m zu erfolgen, das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 : 10.*

*Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)*

Mit Umsetzung dieser Maßnahme soll eine Teilfläche dauerhaft einer Bebauung entzogen werden. Damit soll ein Abstandsgrün zwischen der Wohnbebauung im Westen und dem Technologiepark im Osten entwickelt werden. Der Bebauungsplan 32.4 hatte eine 10 m breite Grünfläche (schon hergestellter Teil der Weinbergwiesen) festgesetzt sowie ein Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8. Mit der Änderung wird daher faktisch eine Entsiegelung vorgenommen, da eine Bebauung ausgeschlossen wird. Der grünordnerische Ausgleich für die im Bebauungsplan Nr. 32.4 als Sonderbaufläche zulässige Versiegelung ist innerhalb der öffentlichen Parkanlage Weinbergwiesen bereits erfolgt. Daher handelt es sich bei der Rücknahme der Bebaubarkeit der ehemaligen Sonderbaufläche um eine „faktische“ Entsiegelung.

Die Bodenfunktionen bleiben erhalten und werden nicht durch eine Bebauung zerstört. Mit dem zu entwickelnden Gehölz werden neben dem Sichtschutz auch Aufwertungen der Funktionsfähigkeit für Tiere und Pflanzen sowie den Klimaschutz verbunden sein. Ziel ist es, die Maßnahmefläche als Bestandteil der Weinbergwiesen bzw. im Grünverbund mit dieser Parkanlage zu entwickeln. Die zu entwickelnde Gehölzfläche dient einerseits der gestalterischen Arrondierung der Weinbergwiesen, andererseits der Gliederung der Siedlungsflächen. Sie stellt ein gestaltendes Landschaftselement dar, das nicht dem Anspruch eines durch den Menschen intensiv nutzbaren Parkbereichs genügen kann und soll. Eine Ausstattung der Gehölzfläche mit Wegen, Bänken, etc. ist nicht möglich, da dies dem grünordnerischen Ausgleichszweck widersprechen würde. Lediglich visuell trägt die Gehölzfläche zur landschaftlichen Gestaltung der öffentlichen Parkanlage bei. Da die Fläche die Funktion eines Abstandsgrüns übernehmen soll, wird eine Gehölzanpflanzung festgesetzt. Sowohl der Pflanzenverband als auch das Verhältnis zwischen Bäumen und Sträuchern unterstützen die Ausbildung eines dichten, hohen pflegeextensiven Gehölzstreifens, der zeitnah die angestrebten Funktionen erfüllen wird.



Der Bebauungsplan 32.4 war im Hinblick auf die Eingriffsbewältigung ausgeglichen. Den mit der Umsetzung der hierauf basierenden Planung verbundenen Eingriffen sind Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Weinbergwiesen zugeordnet und umgesetzt worden. Daher wird mit einer Rücknahme der zulässigen Bebauung ein Ausgleichspool geschaffen, der anderen Eingriffen zugeordnet werden kann.

Eine Teilfläche soll dem Bebauungsplan Nr. 59.1, 2. Änderung „Klinikum Kröllwitz“ zugeordnet werden.

### 8.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es sind derzeit keine Sachverhalte bekannt, die in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind.

### 8.4 Hinweise

Es sind derzeit keine Belange bekannt, auf die hinzuweisen wäre.

## 9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 32.4.1 umfasst eine Fläche von ca. 1,70 ha, die vollständig als Grünfläche festgesetzt wird.

<i>Öffentliche Grünfläche</i>	1,70 ha
davon öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage, schon hergestellter Bereich der Weinbergwiesen)	0,6 ha
davon Maßnahmefläche	1,1 ha

## 10 Auswirkungen der Planung

### *auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt oder des Ortsteils*

Die Entwicklung einer Gehölzfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 32.4 ist Teil des Zonierungskonzeptes und dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen aus den Sonderbauflächen. Gestalterisch trägt die Gehölzfläche zur Gliederung der großen Entwicklungsfläche bei. Mit der Verbesserung der Bodenstruktur und der Bepflanzung ist eine ökologische Aufwertung verbunden.

Durch die Planung sind zudem positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesamtstadt zu erwarten, da das Ausgleichserfordernis für einen Eingriff erfüllt wird, der im Zusammenhang mit der Entwicklung des Univeristätsklinikums Kröllwitz steht. Vor dem Hintergrund der Konzentration der medizinischen Einrichtungen sowie der damit verbundenen Nutzungen (Kindertagesstätte, Parkraum, Klinikgarten) am Standort Ernst-Grube-Straße stehen an diesem Standort keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung.

### *auf den Verkehr*

Es sind keine Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu erwarten.

*auf die Belange der Bevölkerung angrenzend an das Plangebiet*

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend neu bebauten Stadtquartier. Die Begrünung der Fläche stellt eine wertvolle Maßnahme für das Ortsbild, die Wohnqualität und die Erholungsfunktion im Quartier dar.

*auf die Wirtschaft*

Für den Technologiepark kann mit dem Abstandsgrün die Nutzung der Sonderbauflächen intensiver und nachhaltiger erfolgen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht dem Universitätsklinikum Kröllwitz über die Zuordnungsfestsetzung die weitere Entwicklung am Standort Ernst-Grube-Straße. Somit trägt die Maßnahme den wirtschaftlichen Belangen der Stadt Halle (Saale) und des Landes Sachsen-Anhalt Rechnung.

*auf Natur und Landschaft*

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sind, da es sich um einen gemäß Bebauungsplan 32.4 intensiv zu bebauenden Bereich handelt, dahingehend zu erwarten, dass diese Flächen dauerhaft der Natur zugeführt werden. Insbesondere für das Schutzgut Boden besitzt die Umsetzung der Maßnahme ein besonderes Gewicht, da Bodenflächen freigestellt werden. Zudem werden neue Lebensräume geschaffen, deren ökologische Qualität weit über das bei einer Bebauung außerhalb der zulässigen Grundfläche zu schaffende Grün einzuschätzen ist.

*auf den städtischen Haushalt*

Da der Bebauungsplan der Sicherung einer grünordnerischen Ausgleichfläche für Versiegelungen an anderen Stellen im Stadtgebiet dient, trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Umsetzung der Ausgleichspflanzungen, geregelt durch einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme gemäß § 11 BauGB, der Verursacher, hier das Universitätsklinikum Halle. Dieser Vertrag befindet sich zurzeit in der Abstimmung.

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.

Für die Stadt Halle entstehen Kosten für Pflege- und Unterhaltung, da sich das Vorhaben Grundstück in städtischem Eigentum befindet. Die Folgekosten für die naturnah gestaltete Gehölzfläche belaufen sich auf ca. 0,20 €/m<sup>2</sup> pro Jahr = 2.280 €.

Die Änderung des Bebauungsplanes zur Schaffung einer Gehölzfläche führt zur Reduzierung der veräußerbaren städtischen Grundstücksfläche. Bei Zugrundelegung eines Verkaufspreises von mind. 31 €/m<sup>2</sup> führt dies zu Mindereinnahmen von ca. 350.000 €.

*Familienfreundlichkeitsprüfung*

Die Vorstellung im Familienverträglichkeits-Jourfixe der Stadt Halle (Saale) erfolgte am 23.2.2017.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Vorhaben, vor allem durch die Schaffung einer Zäsur zwischen dem westlich angrenzenden Wohngebiet und den Sonderbauflächen, den Bedürfnissen für Familien mit Kindern gerecht wird, da damit ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität und Wohnruhe geleistet wird.

## **11 Planverwirklichung**

### ***Maßnahmen zur Bodenordnung***

Zur Umsetzung der Planung sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

### **Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“ soll eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB erfolgen, um einen Teil des extern erforderlichen Ausgleichs abzusichern. Über dieses Eingriffsvorhaben wird die Finanzierung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme bezogen auf den Eingriffs-Bebauungsplan gewährleistet.

## B. Umweltbericht

---

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle im Stadtteil Heide-Süd. Der Änderungsbe-  
reich ist Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32.4, der hinsichtlich der inne-  
ren Erschließung, dem Schallschutz sowie des Sichtschutzes geändert werden soll. Um das  
mit dieser Änderung einhergehende ökologische Aufwertungspotenzial zeitnah für andere  
Eingriffe im Stadtgebiet nutzen zu können, wird als Teil 1 der 1. Änderung der Bereich zwi-  
schen dem Sondergebiet Technologiepark und Wohnen herausgelöst. In diesem Ände-  
rungsbereich soll der bereits realisierte Grünstreifen um eine Gehölzfläche mit Abstands-  
und Sichtschutzfunktion verbreitert werden.

Bezüglich des Planungsanlasses sowie der Beschreibung des Standortes wird auf die Glie-  
derungspunkte 1, 2 und 5 des Teils A des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Im Plangebiet wird folgende Festsetzung getroffen:

- *Maßnahmefläche*: Entwicklung eines Gehölzes aus heimischen, standortgerechten Bäu-  
men und Sträuchern

Weiterführende Erläuterungen zu der vorgenannten Festsetzung sind Teil A, Pkt. 8 der vor-  
liegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entneh-  
men.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung,  
die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verant-  
wortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem  
Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen  
dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebens-  
grundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Kli-  
maschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu  
erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind die Umweltbelange, einschließlich des Natur-  
schutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit  
Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Für das anstehende Bebauungsplan-Änderungsverfahren ist die städtebauliche Eingriffsre-  
gelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Im  
Zuge der Umweltprüfung werden daher die entsprechenden Festsetzungen erarbeitet und im  
Umweltbericht verankert bzw. im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Es wird darauf hin-  
gewiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Grundlage der Eingriffsbewertung ist.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des *Regionalen Entwicklungsplans (REP)* für die  
Planungsregion Halle, der jedoch keine konkreten Festsetzungen für den Bereich des Be-  
bauungsplans enthält.

Im *Flächennutzungsplan* der Stadt Halle (Saale) (FNP) ist das Plangebiet als Sonderbauflä-  
che ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan werden die Darstellungen des Flächennutzungs-  
plans konkreter ausgestaltet

Der Vorentwurf des *Landschaftsplanes* der Stadt Halle weist das Plangebiet analog zum Flä-  
chennutzungsplan als Sondergebiet aus. Entlang der Blücherstraße sind Baumpflanzungen  
vorgesehen.

Weitere Ausführungen sind Teil A, Pkt. 4.1 zu entnehmen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Halle im Stadtteil Heide-Süd. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung, Teil 1 umfasst eine Fläche, die im Norden durch die Blücherstraße, im Süden durch die Grünfläche „Weinbergwiesen“ und im Westen durch die Wohnbebauung des „Edelsteinviertels“ begrenzt wird. Im Osten grenzen derzeit noch unbebaute Flächen an, die als Technologiepark gemäß Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 32.4 entwickelt werden sollen.

Der Bebauungsplan Nr. 32.4 setzt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit einer GRZ von 0,8 sowie entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 10 m breite Grünfläche fest.

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche eines ehemaligen Kasernengeländes dar, das bereits für eine Nachnutzung vorbereitet worden ist. Es ist unbebaut. Im Westen ist bereits ein 10 m breiter Grünstreifen angelegt worden. Die verbleibende Fläche hat sich sukzessiv entwickelt.

#### **2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in der Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Die nachfolgende Umweltprüfung stellt auf den rechtskräftigen Bebauungsplan ab. Dieser bildet die Basis für die Prüfung der Auswirkungen, die mit der Änderung auf die Schutzgüter verbunden sein werden.

##### **2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

#### **Flora**

##### **Analyse**

Als potenzielle natürliche Vegetation würde sich im Untersuchungsraum ein **Eichen-Hainbuchenwald** (OECOCART/CUI 1997) etablieren.

Der Umweltatlas ordnet den gesamten Bereich des Bebauungsplans 32.4 hinsichtlich der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation überwiegend zu den anthropogen veränderten Siedlungsbiotopen und nur noch partiell einem Eichen-Hainbuchenwald zu.

Gleichwohl ist hervorzuheben, dass neue Pflanzungen im öffentlichen Raum des Bebauungsplans Nr. 32.4 fast ausschließlich aus Gehölzarten der potentiellen-natürlichen Vegeta-

tion bestehen, welche den ökologischen Natürlichkeitsgrad des Gebietes signifikant verbessert haben.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind Bäume und Sträucher als Einzelgehölze vorhanden. Die verbleibende Fläche ist mit einer Krautflur bestanden, die sich sukzessiv entwickelt.

### Bewertung

Bewertungskriterien bei den Biotoptypen sind Naturnähe, Wiederherstellbarkeit, Flächengröße und Strukturvielfalt.

Aus ökologischer Sicht naturnah zu entwickelnde Grün- und Freifläche und daher mit einer hohen Bedeutung für den Naturhaushalt zu bewerten, ist der Grünstreifen im Westen. Dieser ist im Zusammenhang mit den sich im Süden befindenden Weinbergwiesen zu sehen.

Die Krautflur spiegelt die gestörten Bodenverhältnisse wider. Durch Mahd wird in die sukzessive Entwicklung regelmäßig eingegriffen.

## Fauna

### Analyse

Zur Änderung des Bebauungsplans ist keine Erfassung vorkommender Tiere erfolgt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen intensiv vorgeprägten Bereich. Aus der vorherrschenden Biotopstruktur können Vorkommen von Fledermäusen, gehölzbrütenden Vögeln, Kleinsäugetern sowie Reptilien und Amphibien ausgeschlossen werden.

Die Krautflur kann Brutplatz für bodenbrütende Vögel sein sowie Lebensraum für Tagfalter und Heuschrecken. Konkrete Nachweise für besonders oder streng geschützte Arten liegen jedoch nicht vor. Die Wahrscheinlichkeit, dass geschützte Arten im Änderungsbereich aktuell vorkommen, wird als sehr gering eingeschätzt. Dies resultiert insbesondere aus der inzwischen regelmäßigen Mahd der Krautflure auf den noch nicht veräußerten Sonderbauflächen.

### Bewertung

Das Plangebiet ist als Standort für die Tierwelt insgesamt mit einer geringen Bedeutung zu bewerten. Auch im Hinblick auf die Häufigkeit des Vorkommens gefährdeter Arten ist die Wertigkeit nur gering.

## Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

- Genetische Diversität
- Artendiversität
- Ökosystem-Diversität

Lediglich die dritte Ebene der Biologischen Vielfalt kann auf der Ebene des Bebauungsplans eingeschätzt werden und wird als Lebensraumvielfalt bezeichnet. Diese kann anhand der vorkommenden Biotoptypen vorgenommen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits dargelegt – um einen stark vorgeprägten Bereich. Zum Zeitpunkt der Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. 32.4 war nahezu die Hälfte des Plangebietes durch Gebäudeflächen bzw. durch Beton-, Asphalt- und Schotterflächen stark versiegelt. Der Gehölzbestand war ursprünglich erheblich von standortfremden Anpflanzungen gekennzeichnet. Im Zuge der Vorbereitung für eine Nachnutzung der Flächen sind diese Vorbelastungen und Beeinträchtigungen beseitigt worden.

### Bewertung

Der ökologische Wert des Schutzgutes biologische Vielfalt steht in engem Zusammenhang mit der Beurteilung der Empfindlichkeiten der einzelnen Biotoptypen. Hierbei ist zu beachten, dass die Einzelbelastungen sich zu einer Gesamtbelastung potenzieren können und insgesamt zu einer sehr viel stärkeren Empfindlichkeit führen können, als die Summe aller Einzelempfindlichkeiten.

Auch wenn frühere Vorbelastungen beseitigt worden sind, ist die biologische Vielfalt immer noch als gering zu bewerten. Spontanvegetationen sind z. B. über einen vergleichsweise kurzen Entwicklungszeitraum wiederherstellbar.

### **2.1.2.2 Boden**

#### Analyse

Geologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet im unmittelbaren Übergangsbereich der Konglomerate des Rotliegenden zum Oberen Porphyry. Der Porphyry weist eine wechselnd mächtige grusige kaolinische Verwitterungsrinde auf.

Die anstehenden Oberböden des Bebauungsplangebietes sind alle als mehr oder weniger anthropogen verändert und daher im Sinne der Einordnung in die gewachsene Bodenstruktur als gestört zu bezeichnen (Siedlungsböden). Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 32.4.1 ist fast ausschließlich von mehrfach durchmischten Auffüllböden gekennzeichnet.

Das Plangebiet wurde auf umweltrelevante Schadstoffe untersucht und auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse wurde der Boden saniert. Weitergehende Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

#### Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Relevant im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind die Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.

Grundsätzlich weisen die derzeit unversiegelten Flächen ein Standortpotenzial für Pflanzen auf. Darüber hinaus kann auf diesen Flächen auch Oberflächenwasser versickern, so dass diese Flächen die Bodenfunktion hinsichtlich des Wasserhaushaltes erfüllen können.

Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der schluffig-tonigen Anteile im Boden insgesamt mit mittleren bis hohen Wertigkeiten einzustufen.

Die Empfindlichkeit gegenüber Winderosion wird aufgrund der Vegetationsbedeckungen und der bindigen Bodensubstrate als gering eingestuft. Insgesamt kann das Plangebiet auch aufgrund der großflächigen Altlastensanierung als stark anthropogen beeinflusst gelten.

Vorhandene Altlasten im Boden wurden beseitigt, so dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Bodenkontaminationen nicht zu erwarten ist.

### **2.1.2.3 Wasser**

#### Analyse

Das Grundwasser weist im Festgestein eine bindige Überdeckung von < 2 m auf. Dabei handelt es sich um einen Klufftgrundwasserleiter mit untergeordneter Grundwasserführung. Eine geringe Grundwasserführung an der Basis der Lockergesteine als Staunässe über dem kompakten Festgestein bzw. über der tonigen Verwitterungsrinde des Festgesteins ist nachweisbar. Das oberflächennahe Grundwasser wird in seinen geringen Mengen in südöstliche Richtung zur Saale abgeführt.

Der Grundwasserflurabstand beträgt nördlich der Blücherstraße bis zu 10 m, südlich davon nur bis zu 5 m. Das weitere Absinken des GW-Flurabstandes am äußersten Südostrand ist darüber hinaus durch Schichtenwasseraustritte zu erklären, mit denen im Änderungsbereich des Bebauungsplans gerechnet werden muss. Eine vermutete Wasserscheide durchzieht den Südrand des Entwicklungsgebietes Heide-Süd von West/Nordwest nach Ost/Südost. Die Grundwasserneubildungsrate liegt in einer Zone von 126-150mm/Jahr [Hydrogeologische Karte der DDR, („Karte der Grundwassergefährdung“ (M. 1:50.000/1984), Karte der GW-Flurabstände des Landschaftsplans 1993].

Natürliche Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

#### **Wasserschutzgebiete**

Innerhalb des Geltungsbereiches oder unmittelbar angrenzend befindet sich kein Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebiet.

#### Bewertung

Für das Grundwasser liegen keine Angaben zur Qualität vor. Das Plangebiet ist „gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt“.

Neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers ist die Quantität bzw. Regenerationsfähigkeit des Grundwassers für den Naturhaushalt von Bedeutung. Diese ist u.a. abhängig von der Höhe der Niederschläge, der Bodenart und der anstehenden Vegetation. Daneben spielen aber auch Oberflächengewässer eine wichtige Rolle für die Grundwasserneubildung. Für die Grundwasserneubildung durch Niederschläge hat das Untersuchungsgebiet aufgrund der Bodenschichten eine mittlere Bedeutung.

Insgesamt ist das Plangebiet hinsichtlich der Abflussregulationsfunktion mit mittleren Wertigkeiten einzustufen.

### **2.1.2.4 Luft, Klima**

#### Analyse

Als Grundlage für die Beschreibung des Klimas und der Luft im Untersuchungsraum dient der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) (1998).

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur von 9°C und mittlere Julitemperaturen von 18°C deuten auf eine klimatische Übergangstellung zwischen dem niederschlagsarmen Leegebiet des Harzes und dem sich östlich anschließenden, etwas niederschlagsreicheren kontinental geprägten Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht hin. Neben einer relativ ausgeglichenen Temperaturbilanz mit milden Januartemperaturen von 0,2°C und relativ warmen Julitemperaturen von 18°C weist das Sommerregen-Maximum im Monat Juli auf eine Subkontinentalität hin. Allgemein ergibt sich für Halle (Saale) und dessen Umgebung ein ausge-



prägender Jahresgang der Klimatelemente mit relativ kühlen, trockenen Wintern und warmen, niederschlagsreichen Sommern (STEINICKE & STREIFENEDER 1998).

Vorherrschende Windrichtung ist die aus Südwest bis Nordwest. Die Jahresniederschläge schwanken zwischen etwa 450 mm - 500 mm, wobei von Jahr zu Jahr beträchtliche Unterschiede auftreten können. Das Gebiet um Halle (Saale) gehört somit zu den vergleichsweise niederschlagsärmsten und zugleich thermisch begünstigten Gebieten Deutschlands. Klimatisch ist der Raum um Halle (Saale) dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokal-klimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Momentan ist von einer klimatisch günstigeren Situation im Bereich der früheren und künftigen Siedlungsbereiche auszugehen. Dieses resultiert daraus, dass inzwischen Gebäudeabriss vollzogen wurden und die betroffenen Flächen noch nicht wieder bebaut worden sind. Im Konversionsgebiet Heide-Süd existieren zwei Kaltluftströmungen aus Richtung Dölauer Heide.

Durch die Anlage großer Grünflächen (Weinbergwiesen, Grünes Dreieck und zuführende Grünzüge) auf vormals stark versiegelten Flächen hat sich die klimatische Belastungssituation im Konversionsgebiet Heide-Süd insgesamt deutlich entspannt. Dauerhaft verbleiben werden die Strömungsbahnen auf den geneigten Straßen und Grünzugtrassen, die vom Plangebiet bis zu den Weinbergwiesen reichen. Die an das Plangebiet südlich angrenzenden Flächen haben eine klimatische sehr hohe Ausgleichsfunktion über das Gebiet hinaus (Bewertungskarte Klima/Luft Halle/Saale mit Umland/1998).

### Bewertung

Durch die Anlage großer Grünflächen (Weinbergwiesen, Stadtteilpark „Grünes Dreieck“ und damit verbundene Grünzüge) auf vormals stark versiegelten Flächen hat sich die klimatische Belastungssituation im Konversionsgebiet Heide-Süd deutlich entspannt. Kleinräumig sind die gehölzgeprägten Freiflächen im Plangebiet als Ausgleich für die Wärmeabstrahlung der Siedlungsbereiche von Bedeutung.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Kaltluftentsehung sowie die Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung ist als mittel zu bewerten.

#### **2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4**

Die nach den Vorgaben des BauGB (§§ 1a, 2 Abs. 4, 2a in Verbindung mit Anlage 1) zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen insbesondere zwischen den anthropogen verursachten oberflächlichen Bodenveränderungen und den sich anschließend darauf entwickelnden Biotopstrukturen mit dem jeweiligen Bestand an Flora und Fauna. Im Plangebiet wurde nach Aufgabe der militärischen Nutzung großflächig entsiegelt sowie Altlasten saniert.

Im Plangebiet sind fast ausschließlich häufig gemähte ruderalisierte Krautfluren vorhanden, die durch sehr geringe Artenvielfalt gekennzeichnet sind. Damit hat sich die wesentliche Charakteristik der Biotope und ihrer Bedeutung für Flora und Fauna am Standort gegenüber dem Ausgangszustand nicht wesentlich verändert. Dieser war gekennzeichnet von hochgradiger Versiegelung durch Panzerhallen, Appellplätze, Betonflächen, sonstige Gebäude sowie die Gesamtfläche zahlreich durchziehende Mauern und hohem Nutzungsdruck.

Die punktuell gelungenen Nachweise wertvollerer Arten waren zu isoliert und zahlenmäßig gering, um ihnen im Zusammenhang mit dem Wirkungsgefüge der Schutzgüter eine größere Bedeutung beimessen zu können.

Langjährige Laubstreu auf den Flächen kann die Bodenqualität der aufgrund der vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen geringmächtigen Oberbodenschicht nur lokal geringfügig verbessert haben.

### **2.1.2.6 Landschaft**

#### Analyse

Jede Landschaft verfügt über Eigenschaften, die sie unverwechselbar machen. Sie drücken sich aus in den natürlichen Strukturen der Morphologie und Vegetation im Zusammenspiel mit landschaftstypischen, naturbetonten Flächennutzungen und Siedlungsstrukturen, die historisch gewachsen sind.

Das Plangebiet ist Teil des Technologieparks „*weinberg campus*“ im Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung des Edelsteinviertels. Auf Grund benachbarter Grünräume („Grünes Dreieck“, „Weinbergwiesen“ im Süden und Osten des Plangebietes sowie im Nordwesten die Dölauer Heide) ist das Plangebiet freiraumbezogen als überdurchschnittlich gut versorgt zu bezeichnen.

#### Bewertung

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird derzeit insbesondere durch die großen noch un bebauten Flächen geprägt, auf denen gleichfalls eine ruderalisierte Krautschicht ausgebildet ist. Eine Gliederung erfährt das Gebiet durch die Wohnhäuser im Westen sowie die Institutsgebäude im Nordosten. Auch die straßenbegleitenden Bäume tragen zu einer Strukturierung bei.

Dem Plangebiet ist dementsprechend eine eher „hohe Wertigkeit“ beizumessen.

### **2.1.2.7 Mensch**

#### Analyse

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind zum einen Wirkungen des Vorhabens auf das zu betrachtende Gebiet und zum anderen die potenziell von dem Plangebiet ausgehenden Wirkungen zu beachten.

Im Bebauungsplan 32.4 sind Sondergebietsflächen ausgewiesen zur Ansiedlung von Einrichtungen aus dem Nutzungsspektrum Technologie orientierte Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung und Dienstleistung. Westlich angrenzend ist bereits eine Einfamilienhausbebauung vorhanden.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung sind auf dem Gelände umfangreich Kontaminationen mit umweltschädlichen und gesundheitsgefährdenden Stoffen im Boden vorhanden gewesen, die zwischenzeitlich beseitigt worden sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch Bodenkontaminationen nicht zu erwarten ist. Vereinzelt Funde von Munition können trotz flächendeckender Bäumung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Erholungsnutzung weist das Plangebiet selbst keine Eignung auf, sondern erst im Zusammenhang mit den südlich gelegenen Weinbergwiesen.

Hinsichtlich der Familienverträglichkeit ist festzustellen, dass die Belange von Familien bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan beachtet worden sind. Insgesamt ist das Vorhaben daher als familienverträglich zu beurteilen.

### Bewertung

Das Plangebiet besitzt für das Schutzgut Mensch eine mittlere Bedeutung.

#### **2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

##### Analyse

Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmale oder Baudenkmale vorhanden.

#### **2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

##### Analyse

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf unterschiedlichste Weise. So ist z. B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Das Artenspektrum von Flora und Fauna sowie die Biologische Vielfalt sind aufgrund der anthropogenen Überprägung eingeschränkt. Die inzwischen erfolgten ergänzenden Neupflanzungen im Bereich der unmittelbar südlich angrenzenden Weinbergwiesen wirken sich durch ihre optische Wahrnehmbarkeit förderlich auf das menschliche Wohlbefinden aus. Der seit der großflächigen Entsiegelung nach Aufgabe der Konversionsflächen entstandene höhere Biomasseanteil und die damit verbundene Beseitigung von Kaltluftabfluss-Barrieren verbessert das Mikroklima deutlich (höhere Luftfeuchte, Abbau von Temperaturspitzen). Dies wirkt sich wiederum förderlich auf die Gesundheit des Menschen aus.

##### Bewertung

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern gehen nicht über die bereits für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Beeinträchtigungen hinaus.

#### **2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet berührt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Nächstgelegene Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Dölauer Heide ca. 700 m nordwestlich des Plangebietes und das FFH-Gebiet Nordspitze Peißnitzinsel ca. 800 m nordöstlich des Plangebietes.

Es wird eingeschätzt, dass aufgrund der Entfernung mit dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf diese FFH-Gebiete entstehen werden.

### **2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine nach BNatSchG oder NatSchG LSA naturschutzrechtlich geschützten Gebiete. Auch andere, z. B. wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes bzw. im Einwirkungsbereich nicht ausgewiesen.

### **2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung**

In der Gesamtbetrachtung ist die ökologische Wertigkeit der Schutzgüter „Tiere“, „Pflanzen“, „Boden“, „Biologische Vielfalt“ und „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ als „gering“ und das der Schutzgüter „Biotopqualität/Vernetzung“, „Wasser“, „Luft/Klima“, „Landschaft“ und „Mensch“ als „mittel“ einzustufen. Aufgrund der Vornutzung hat das Gebiet für die Schutzgüter eine insgesamt eher geringe bis mittlere Bedeutung, gleiches gilt für die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen. Alle Biotoptypen sind zeitnah und am Standort wieder herstellbar.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

#### ***Vorhabenunabhängiges Zielkonzept***

Der *Flächennutzungsplan* der Stadt Halle (Saale) weist das Plangebiet im Wesentlichen als Sonderbaufläche aus, ohne eine weitere Differenzierung vorzunehmen.

Ohne Planung würde sich auf den unbebauten Flächen letztendlich mit unterschiedlicher Geschwindigkeit über mehrere Jahrzehnte der ungestörten Sukzession ein mehr oder minder geschlossener Gehölzbestand entwickeln.

#### ***Vorhabenbezogenes Zielkonzept***

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 32.4 soll ein Technologiepark entwickelt werden, der durch Grünachsen und baumbestandene Straßenzüge gegliedert werden soll. Vom im Süden und Südosten an das Plangebiet angrenzenden Grünzug Weinbergwiesen ziehen sich einzelne unterschiedlich breite Grünverbindungen in das Gebiet hinein. Sie dienen der Vernetzung bzw. Erschließung der Freiräume.

Als Sicht- und Schallschutz zur angrenzenden Wohnbebauung ist ein 40 m breites Gehölz zu entwickeln, das zusammen mit der vorhandenen 10 m breiten öffentlichen Grünfläche einen Abstand von 50 m zwischen den unterschiedlichen Nutzungen Wohnen und Technologiepark erzeugt.

### **2.2.2 Konfliktanalyse**

#### **2.2.2.1 Planungs-Prognose**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen den veränderten Nutzungsbedingungen und Planungsabsichten angepasst. Der Teil 1 dieser Änderungen (Bebauungsplan Nr. 32.4.1) umfasst eine Teilfläche im Südwesten, innerhalb der eine bislang als Sonderbaufläche festgesetzte Fläche nunmehr als Grünfläche mit dem Entwicklungsziel Gehölz ausgewiesen werden soll. Die nachfolgenden Betrachtungen stellen dabei auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32.4 als Ausgangssituation ab und ermitteln nur die sich aus der Änderung ergebenden neuen oder zusätzlichen Wirkungen.

#### *Tiere und Pflanzen*

Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind in erheblichem Umfang zu erwarten. Mit der faktischen Entsiegelung von ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche werden großflächig Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Zudem entsteht mit dem naturnahen Gehölz ein im Vergleich zu gärtnerisch gestalteten und intensiv gepflegten Freianlagen ökologisch höherwertiges Biotop.

### Boden

Mit der Änderung des Bebauungsplans für den Teilbereich A werden ca. 9.000 m<sup>2</sup> zulässige Versiegelung nicht umgesetzt. Das heißt, diese Bodenflächen werden faktisch entsiegelt.

Vormals vorhandene Altlasten sind saniert worden, so dass in der Planzeichnung keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

### Wasser

Mit der Umsetzung der Bebauungsplan-Änderung ist eine Verringerung des Versiegelungsgrades verbunden. Damit kann anfallendes Niederschlagswasser versickern bzw. über die Verdunstung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Luft, Klima

Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht zu erwarten. Da der Gehölzstreifen auch bei einer Breite von 50 m schmal ist, wird sich kein stabiles sogenanntes Waldklima mit den damit verbundenen klimamelirativen Wirkungen einstellen.

### Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich dahingehend verändern, dass mit dem Gehölzstreifen ein wirksamer Sichtschutz zwischen der Wohnbebauung und dem Technologiepark entsteht.

Auch hinsichtlich der Durchgrünung des Technologieparks und der vom Grünzug Weinbergwiesen ausgehenden Grünverbindungen trägt das zu entwickelnde Gehölz wesentlich zur Umsetzung dieses Planungsansatzes bei.

Auf die Erholungsnutzung im Bereich des Technologieparks hat die Änderung keine Auswirkungen, da das Gehölz nicht durch Wege zugänglich sein wird. Auf die Erholungsqualität in den Gärten der angrenzenden Einfamilienhausbebauung sind positive Effekte zu erwarten. Der Sichtschutz mindert Beunruhigungen durch Geräusche oder Fahrzeugbewegungen.

### Biologische Vielfalt

Auch diesbezüglich sind positive Wirkungen zu verzeichnen, da bei der Artenauswahl auf heimische Gehölze abgestellt wird. Mit einer gestuften Anpflanzung werden vielfältige Lebensräume geschaffen.

### Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um eine als Sichtschutz zu entwickelnde Gehölzfläche. Diese dient in erster Linie der Verbesserung des Wohnumfeldes

Von dieser Änderung gehen keine Immissionen aus, die schutzbedürftige Nutzung beeinträchtigen könnten. Das Gegenteil ist der Fall: Über die Anlage der Gehölzfläche wird der Abstand zwischen den Unternehmen des Technologieparks und der schutzbedürftigen Wohnbebauung vergrößert, was sich positiv auf die Immissionssituation auswirkt.

### **2.2.2.2 Status-Quo-Prognose**

Mit Fortschreiten der Sukzession würde zuerst der Krautzoneanteil allmählich zurückgehen und mit ihm das Artenspektrum der daran gebundenen Tiere und Pflanzen. Danach käme es mit Sicherheit zu einer weiteren Erhöhung des Anteiles der nicht heimischen Gehölze, da die anthropogen überprägte Ausgangssituation bereits zu einer starken Gebietsbesiedelung mit Neophyten führte, bevor sich letztendlich die potenzielle natürliche Vegetation einstellen würde.

Im Hinblick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan würde dieser im Änderungsbereich mit einem 10 m breiten Grünstreifen, der parkähnlich gestaltet ist, sowie den Sonderbauflächen umgesetzt werden. Die Breite des Grünstreifens wäre nicht ausreichend, um einen vollständigen Sichtschutz zu erzielen.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Wie bereits eingangs dargestellt, war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 32.4 die Eingriffsregelung vollständig abgearbeitet worden. Die mit der Festsetzung der Sonderbauflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bereich der Weinbergwiesen ausgeglichen worden.

Insofern kann die Festsetzung einer Maßnahmefläche mit dem Entwicklungsziel Gehölz anstelle einer Sonderbaufläche mit einer GRZ von 0,8 als Entsiegelung gewertet werden. Mit der Umsetzung der Änderung sind daher keine nachteiligen Auswirkungen verbunden.

Die mit der Festsetzung der Maßnahmefläche verbundenen positiven Wirkungen können als Flächenpool für Eingriffe an anderer Stelle im Stadtgebiet von Halle herangezogen werden. Nachfolgend wird das Potenzial auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalts ermittelt.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstypen	Code	Wertfaktor	Flächengrößen in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
Baufläche (GRZ 0,8)	BS	0	8.960	0	0	0
außerh. zul. Grundfläche (0,2)	GSB	7	2.240	0	15.680	0
Grünfläche, Parkanlage	PYC	10	5.800	5.800	58.000	58.000
Mischbestand Laubholz, heimisch	XQV	16	0	11.200	0	179.200
<b>Summe</b>			<b>17.000</b>	<b>17.000</b>	<b>73.680</b>	<b>237.200</b>
<b>Bilanz extern</b>						<b>163.520</b>

Mit der Änderung ist ein ökologischer Mehrwert von ca. 163.520 Punkten verbunden. Von diesem werden 93.440 Punkte den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 59.1 2. Änderung „Universitätsklinikum Halle“ zugeordnet.

Damit verbleibt ein Ausgleichspool von **70.080** Punkten für weitere Eingriffsmaßnahmen.

## 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine früher militärisch genutzte Fläche, die nach Nutzungsaufgabe 1991 brachliegend war und im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Heide-Süd seit 1995 als neuer Stadtteil entwickelt wird. Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders der Nutzungen Wohnen und Technologiepark wird eine Abstandsfläche zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erforderlich, die in der Ausbildung als Grün- und Gehölzfläche sowohl den gestalterischen als auch den immissionsschutzrechtlichen Ansprüchen gerecht werden kann.

Dem Prinzip der Trennung von Nutzungen unterschiedlichen Schutzanspruchs bzw. Emissionsverhaltens kann dagegen nicht durch eine Bebauung der als Gehölzfläche vorgesehenen Fläche entsprochen werden.

Zudem ist in die Betrachtungen einzustellen, dass die faktischen Entsiegelungen eine Ausgleichsmaßnahme für in der Planung befindliche Versiegelungen im Bereich des Universitätsklinikums Kröllwitz darstellen.

Im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplans Nr. 32.4.1 ergeben sich Synergieeffekte mit dem parallel laufenden Planverfahren des Bebauungsplans Nr. 59.1 „Klinikum Kröllwitz“, 2. Änderung, da ein dort notwendig werdender grünordnerischer Ausgleichsbedarf u. a. auf der Gehölzfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr. 32.4.1 umgesetzt werden kann.

### **Planinhalte**

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen. Die Änderung stellt eine Verbreiterung der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche dar.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Methodik**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Aussagen zu den natürlichen Schutzgütern standen der Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale) als Grundlage zur Verfügung.

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbalargumentativ. Ergänzend wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem sogenannten sachsen-anhaltinischen Modell vorgenommen.

##### **3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

##### **3.1.3 Quellen**

Folgende Quellen standen bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Verfügung:

- Bebauungsplan Nr. 32.4 „Heide-Süd“ der Stadt Halle (Saale), 1998
- Vorentwurf des Landschaftsplanes der Stadt Halle (Saale), 1995
- Hydrogeologische Karte der DDR, („Karte der Grundwassergefährdung“ (M. 1:50.000 / 1984)
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen grünordnerischer Fachbeiträge zum Gesamt-Bebauungsplan Nr. 32 Heide-Süd ohne Teil-Bebauungsplan Nr. 32.2 und ohne die außerhalb von 32.3 befindlichen Landesliegenschaften von Heide-Süd. Därr Landschaftsarchitekten (2008)

#### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

##### **3.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Im Hinblick auf die Umsetzung der Festsetzung wird das ermittelte Potenzial Eingriffs-Bebauungsplänen zugeordnet. Die Sicherung erfolgt über städtebauliche Verträge mit dem jeweiligen Vorhabenträger. Darüber hinaus kann der Flächenpool auch für Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Stadt Halle (Saale) verursacht werden, herangezogen werden.

Für den gemäß Ausführungen unter Punkt 2.3 dem Bebauungsplan Nr. 59.1, 2. Änderung zugeordneten Anteil ist zwischen dem Universitätsklinikum und der Stadt Halle (Saale) ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen bzw. ist der bestehende Vertrag zu ergänzen. Somit ist auch diese Ausgleichsmaßnahme abgesichert.

##### **3.2.2 Monitoringkonzept**

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Stadt Halle (Saale) zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die



Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die Ämter und Behörden den Fachbereich Planen bzw. den Fachbereich Umwelt der Stadt Halle (Saale) über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Diese überprüfen berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 32.4 Heide-Süd ist seit 1998 rechtskräftig. Eine Umsetzung ist für die Flächen südlich der Blücherstraße bislang nicht erfolgt. Die aus der militärischen Nutzung noch vorhandenen Gebäude sind zurückgebaut worden. Der Bebauungsplan sah Sonderbauflächen sowie öffentliche Grünflächen vor. Aufgrund veränderter Planungsabsichten soll dieser Bebauungsplan geändert werden. Es ist u. a. beabsichtigt zwischen dem Technologiepark und der westlich angrenzenden Wohnbebauung ein Abstandsgrün auch als Sichtschutz zu entwickeln. Daher soll der bereits realisierte Grünstreifen von 10 m bis auf eine Breite von 50 m erweitert werden. Um einen wirksamen Sichtschutz zu erzielen, ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche in einer Breite von ca. 40 m ein Gehölz zu entwickeln.

Die Umsetzung dieser Bebauungsplan-Änderung geht somit mit einer faktischen Entsiegelung einher. Das festgesetzte Sondergebiet mit einer zulässigen Versiegelung von 80 % wird nunmehr als Maßnahmefläche festgesetzt. Da der Bebauungsplan 32.4 im Hinblick auf Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen war, wird mit der Änderung ein ökologischer Mehrwert erzielt. Dieser kann Eingriffen an anderer Stelle im Stadtgebiet zugeordnet werden.

Ein Anteil von ca. 90.000 Biotowertpunkten wird dem Bebauungsplan Nr. 59.1 2. Änderung zugeordnet. Im Bereich des Universitätsklinikums kann aufgrund der Nutzungskonzentration der Ausgleich nicht vollständig erbracht werden. Über eine Zuordnungsfestsetzung in diesem Bebauungsplan sowie eine Vereinbarung zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Universitätsklinikum wird die Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahme abgesichert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

## **C. Zusammenfassende Erklärung**

---

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

(Ergänzung am Ende des Planverfahrens)

**2. Wesentliche Auswahlgründe für den Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

(Ergänzung am Ende des Planverfahrens)

## Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Landschaftsplan der Stadt Halle (Saale), Vorentwurf 1995
- [5] Stadt Halle, FB Planen, 2008 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele 2007
- [6] Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [7] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [8] Stadt Halle, Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012 Räumliches Leitbild Halle 2025 *plus*
- [9] Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale), Junker und Kruse im Auftrag der Stadt Halle (Saale), August 2013