



Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr.32.4 Heide-Süd

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan 32.4 der Stadt Halle (Saale)

I. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Gelände der ehemaligen Garnison Heide-Süd und ist derzeit ungenutzt. Es ist beabsichtigt, in Verbindung mit der Universitätsentwicklung einen Arbeitsplatzschwerpunkt der Privatwirtschaft, der Verwaltung und Versorgung zu entwickeln und damit einen wesentlichen zukunftsorientierten Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtstadt Halle zu leisten. Zur Schaffung der dafür notwendigen Flächen und Infrastrukturen sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

II. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in den Gemarkungen Kröllwitz Flur Nr. 23, 24, 26 und 27, Gemarkung Halle Neustadt Flur Nr. 4. Es wird eingegrenzt im Norden durch die Planstraße C und im Süden durch die Sportanlagen an der Lilienstraße.

III. Gegenwärtige Rechtslage

1. Flächennutzungsplanung

Die Bebauungsplaninhalte entsprechen in wesentlichen Teilen den Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes.

2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet liegt innerhalb einer förmlichen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und unterliegt damit den Bestimmungen des § 165 BauGB ff.

IV. Planung

1. Planungsziele

Das Plangebiet ist Bestandteil des Arbeitsplatzentwicklungsschwerpunktes Kröllwitz/ Halle Neustadt. Tragendes Element für die zukünftige Entwicklung ist die nördlich des Plangebietes liegende Universität und deren Entwicklungsbereich im ehemaligen Garnisonsgelände Heide-Süd (Bebauungsplan Nr. 32.2).

Hauptziel der Planung ist es daher, außeruniversitären Instituten und solchen Unternehmen der Privatwirtschaft, die an einem Austauschverhältnis mit der Universität und sonstigen Instituten für Forschung und Technik interessiert sind, die notwendigen Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. Dazu gehören neben der notwendigen technischen Infrastruktur und Erschließung die Möglichkeiten zur Schaffung von Kommunikationseinrichtungen (Tagungen, Fachmessen) und private Versorgungs- und Zulieferbetriebe.

Darüberhinaus sollen Möglichkeiten für die Ansiedlung von sozialen oder gesundheitlichen Großeinrichtungen geschaffen werden.

Die städtebaulichen Zielsetzungen und Maßnahmen ergeben sich aus folgenden Gesichtspunkten:

- Den siedlungsräumlichen Gegebenheiten, die im wesentlichen bestimmt werden durch den Universitätsbereich (BP 32.2), die südlich angrenzende Ortslage Halle Neustadt und die westlich anschließende Wohnsiedlung Heide-Süd (BP 32.5 und 32.1).
- Die landschaftlichen Gegebenheiten, die bestimmt werden durch den Landschaftszug zwischen Halle Neustadt und dem Garnisonsgelände.
- Der besonderen baulichen Prägung des Plangebietes durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Landeskrankenanstalt.
- Den Anforderungen durch die Bedürfnisse der künftigen Nutzer.
- Die allgemeinen Ziele der städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung.

2. Einzelziele

Aus den vorgenannten Punkten ergeben sich folgende Einzelziele:

- Eine enge räumliche Verbindung zwischen dem Plangebiet und den benachbarten Gebieten Universität, Wohngebiet Heide-Süd und Halle Neustadt.
- Berücksichtigung der topographischen Besonderheiten und Integration des Landschaftsraumes in die Baugebiete als Beitrag zur Entwicklung und Pflege von Naturhaushalt und Landschaft einerseits und zur Unterstützung der Attraktivität und Repräsentativität der Baugebiete andererseits.
- Entwicklung der Baugebiete unter möglichst weitgehender Einbeziehung der das Ortsbild prägenden Altbebauung der ehemaligen Landeskrankenanstalt.

3. Planungskonzept/ Maßnahmen

3.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Bereiche unterschiedlicher Prägung und Struktur:

- Ein großes, zusammenhängendes Baugebiet südlich der Planstraße B, das vollständig für Neubebauung zur Verfügung steht.
- Das Gebiet nördlich der Planstraße B ist teilweise geprägt durch die Altbebauung der ehemaligen Landeskrankenanstalt.

Da die vorgesehene Nutzungsauswahl Sondergebietsanforderungen gem. Baunutzungsverordnung entspricht, ist grundsätzlich für alle Baugebiete Sondergebietsfestsetzung gem. § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Entsprechend der räumlichen Gliederung sind folgende Differenzierungen im einzelnen vorgesehen:

- Für das nördlich der Planstraße B liegende Baugebiet ist der Nutzungsrahmen speziell ausgerichtet auf die Anforderungen und Bedürfnisse für außeruniversitäre Forschungs- und Technikinstitute und Unternehmen der technologischen Wirtschaft, in dem hier speziell auch Kommunikationseinrichtungen (Tagungen, Fachmessen), Zuliefer- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebszugehöriges Wohnen zugelassen werden.
- Für das südlich der Planstraße B liegende Baugebiet sind darüberhinaus zusätzlich soziale und gesundheitliche Einrichtungen von größerer Bedeutung zugelassen.

Die überbaubaren Flächen sind so ausgelegt, daß der notwendige Dispositionsspielraum für künftige Nutzer einerseits gegeben ist und andererseits die vorhandenen Baulichkeiten im Prinzip integriert werden können.

Die Festlegung der Geschossigkeit orientiert sich einerseits an den baulichen Vorgaben in den Baugebieten und andererseits an den landschaftlich topographischen Vorgaben und den baulichen Maßen in der Nachbarschaft.

Zur Sicherstellung der Nutzungsmöglichkeiten für die künftigen Betriebe, Institute und Verwaltungem ist die Grundflächenzahl als Höchstgrenze gem. § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

3.2 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung an das übergeordnete Netz wird sichergestellt durch die Planstraße A/ B und C, die jeweils an Heideallee bzw. Gimritzer Damm anschließen.

Im Zuge Planstraße A/ B ist ein Anschluß an die Begonienstraße (BP 32.3) vorgesehen, so daß eine Verkehrsverbindung zwischen dem Plangebiet und Halle - Neustadt insbesondere vor allem für den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt ist.

Die Baugebiete im Bereich ehemalige Landeskrankenanstalt werden über einen Stichweg und unmittelbar von den Planstraßen A, B und C erschlossen.

Radverkehr

Die Radwege werden in das gesamtstädtische Radwegenetz eingebunden.

Die Radwegführung erfolgt im Plangebiet z.T. straßenbegleitend in Kombination mit Gehwegen und straßenunabhängig innerhalb der Grünflächen. Einzelheiten werden durch entsprechende Fachplanung bestimmt.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Grünflächen allgemein

Die Festsetzung von Grünflächen verfolgt gem. § 1 NatSchGLSA folgende grundlegenden Ziele:

Schutz, Pflege und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
die Nutzbarkeit der Naturgüter,
der Pflanzen und Tierwelt und
der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft.

Für das Bearbeitungsgebiet leiten sich daraus Ziele ab, wie: Verbesserung des Landschaftsbildes, Erhaltung ökologisch wertvoller Strukturen, Absichern von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Aufnehmen von Erholungsfunktionen für tägliche (Wohnungsnaher Freiraum) und Wochenendfreizeitnutzung (Teil des gesamtstädtischen Naherholungsnetzes).

Zur Sicherstellung und Prüfbarkeit der Umsetzung o.g. Ziele und insbesondere der Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz im naturschutzrechtlichen Sinn wird ein genehmigungspflichtiger Freiflächenplan gefordert.

Um Eingriffe und den Zeitraum für einen Ausgleich so kurz wie möglich halten (je schneller der Ausgleich wirksam, um so geringer der Eingriff), wurde festgesetzt, diesen innerhalb einer Vegetationsperiode nach Errichten des Baukörpers herzustellen.

Da alle Flächen als Ausgleichsflächen fungieren und sich für deren Entwicklung der Einsatz von Pestiziden nachteilig auswirken würde, sowie eine Belastung von Grundwasser und Vorfluter verhindert werden soll, sind diese im Plangebiet nicht zu verwenden.

Im Plangebiet ist durch zahlreiche zu entsiegelnde Flächen ein Defizit an Kulturboden vorhanden. Aus diesem Grund und um zahlreiche Sonderstandorte mit hohem Potential zu erhalten, wurden Festsetzungen zum Bodenschutz getroffen.

Eine wasserdurchlässige Bauweise für Fuß- und Radwege entlastet die Kanalisation, führt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

Um die Standsicherheit und die Vitalität von Bäumen zu erhalten, wird ein Mindestabstand von neuen Versorgungsleitungen zu Bäumen festgesetzt.

3.3.2 Öffentliche Grünflächen

Beide vom "Südlichen Grünzug" abgehenden Nebengrünverbindungen dienen je nach Breite und Durchgängigkeit einer besseren Durchlüftung der Siedlungsflächen, ansatzweise einer Erhaltung oder Herstellung von Biotopwanderung und sie verlängern zum Teil das gesamtstädtisch bedeutsame Fuß- und Radwegesystem in weitere Siedlungsquartiere des Stadtteiles Heide-Süd.

3.3.3 Private Grünflächen

Die Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen hat zum Ziel die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Arbeitsumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gem. Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen.

Die mit der Begrünung baulicher Anlagen verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:

Fassadenbegrünung:

Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche / Temperatursenkung durch Verdunstungskühle) Staubbindung durch Blattmasse ökologische Ausgleichsfunktion als Teillebensraum;

Dach:

Ökologische Ausgleichsfunktionen als Trittsteinbiotop zur Biotopvernetzung (vor allem für Tierarten mit natürlichen Ausbreitungstendenzen die nur geringe Distanzen überwinden können);

Ökologische Ausgleichsfunktion als Ersatzbiotop und Rückzugsflächen (reich verzweigtes Nahrungsnetz mit nachgewiesenen Räuber-Beute- und Parasit-Wirt-Beziehungen/ geschlossene Stoffkreisläufe / hohe nachgewiesene Artenzahlen bei Laufkäfern, Schmetterlingen und Wildbienen);

Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche / Temperatursenkung durch Verdunstungskühle);

Staubbindung durch Blattmasse;

Rückhalt und Verzögerung des Wasserabflusses, damit Verfügbarkeit im Naturraum und durch Verdunstung im natürlichen Wasserkreislauf Entlasten der Kanalisation.

3.3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die potentiell-natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen als Endzustand ausbilden könnte, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde, b.z.w. das Artengefüge, das vor einer Besiedelung dagewesen ist. Sie bildet deshalb den Maßstab für alle Pflanzungen im Bebauungsplan. Dieses ist in den anthropogen am stärksten beeinflussten Siedlungsbereichen nur bedingt durchsetzbar. Hier ist dieses Artenspektrum als Orientierung (Leitholzart) zu betrachten (siehe Abschnitt "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"). In den anthropogen wenig beeinflussten Bereichen der Offenlandbereiche und wenig versiegelten Bereiche, die im wesentlichen die Grenzen der Maßnahmegebote "mg 1" und "mg 2" umfaßt, erfolgt eine höhere Bindung daran.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet und darüber hinaus durch Maßnahmen in einem Flächenpool im Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes 32.6 im Bereich des "Südlichen Grünzuges" ausgeglichen. Teile verloren gehender "geschützter Biotope" gem § 30 NatSchGLSA werden dagegen durch ein spezielles Ausgleichsgebot in räumlicher Nähe zum Eingriff im Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes biotoptypgleich, oder in charakterähnlicher Form des Biotoptypes, wiederhergestellt (Maßnahmegebot "mg 6").

3.3.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Grünordnungsplan geforderte große Baumdichte auf ebenerdigen Pkw- Stell- und Parkplätzen sichert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße. Außerdem trägt die hohe Baumdichte dazu bei, einen wesentlichen Umfang des Eingriffs in Natur und Landschaft in direkter Form auszugleichen, da das Ausgleichserfordernis zum großen Teil auf die Entfernung von Gehölzbeständen zurückzuführen ist.

Innerhalb der Grundstücksflächen werden 2 Pflanzdichten unterschieden. Deren Stufigkeit orientiert sich zum einen an der Größe der verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, oder soll sicherstellen, daß eine relativ hohe Gehölzdichte in angemessener Weise dort erhalten bleibt, wo sie gegenwärtig raumprägend ist.

In den anthropogen am stärksten beeinflussten Siedlungsbereichen ist eine vollständige Bindung an die potentiell-natürliche Vegetation ökologisch nicht vertretbar (siehe Abschnitt "Maßnahmen zum Schutz ..."). Dennoch wird eine gewisse Limitierung auf einen Sockelbestand an natürlicher Vegetation als notwendig erachtet, um eine (sonst theoretisch denkbare) vollständige Verfremdung des Florenspektrums auszuschließen. Diese hätte zum Beispiel gravierende Auswirkungen auf das damit verbundene Faunaspektrum. Der ökologische Wert wäre in dem Falle so gering, daß die Pflanzung nicht als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden könnte. Die Limitierung erfolgt durch Orientierung an frei wählbare Arten aus einer vorgegebenen Empfehlungsliste in einem Mindestumfang, der als jeweils angemessen betrachtet wird.

Der hohe Anteil zur Begrünung baulicher Anlagen im Bebauungsplan wird als angemessen angesehen, da das Plangebiet zum einen an eine breite, landschaftsgeprägte Hartholzauwe mit hohem Anteil an Weideflächen angrenzt und sich zum anderen die Besonderheit der Siedlungslage aus ihrem hohen Durchgrünungsanteil her definiert. Die Art der anzusiedelnden Sonderbauflächen (Wissenschaftliche Einrichtungen, "Hochimagegeladene Industrie"/High Tech u.a.) bindet ihre Standortwahl im Grundsatz unter anderem an ein ökologisch hochwertiges Umfeld.

3.3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände ist ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

3.3.7 Ableitung von Niederschlagswasser

Ziel ist die Speicherung und Nutzung , insbesondere von Dachwasser (Brauchwasserverwendung) am Ort seiner Entstehung, die verzögerte Abgabe von Überschüssen an den umgebenden Naturraum und damit Rückgabe an den natürlichen Wasserkreislauf.

3.4 Entwässerung

Zur Entwässerung des Planungsgebietes ist wegen der geologischen Verhältnisse, der ständigen Grundwasserabsenkung Halle - Neustadt und aus Kostengründen ein Mischkanalsystem mit Anschluß an die Abwasserklärung und in geeigneten Gebieten eine getrennte Regenwasserableitung vorgesehen.

3.5 Denkmalpflege

Entsprechend der Denkmalliste sind die im Gebiet vorhandenen Baudenkmäler nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der hohen Qualität der überwiegenden Zahl der denkmalgeschützten Gebäude, die in Verbindung mit dem Zentralkomplex der ehemaligen Landeskrankenanstalt und der Vegetation eine Einheit von hoher städtebaulicher Qualität darstellen, besteht ein besonderes Erhaltungsinteresse an den prägenden Gebäuden und Gebäudeteilen.

Die Gebäude sind in die überbaubaren Flächen aufgenommen mit Ausnahme derjenigen Bereiche, wo im Falle von Neubebauung eine andere Plazierung der Bebauung aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Eine ggfs. erforderliche Niederlegung eines geschützten Gebäudes bedarf der Beantragung bei der oberen Denkmalbehörde.

V. Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.