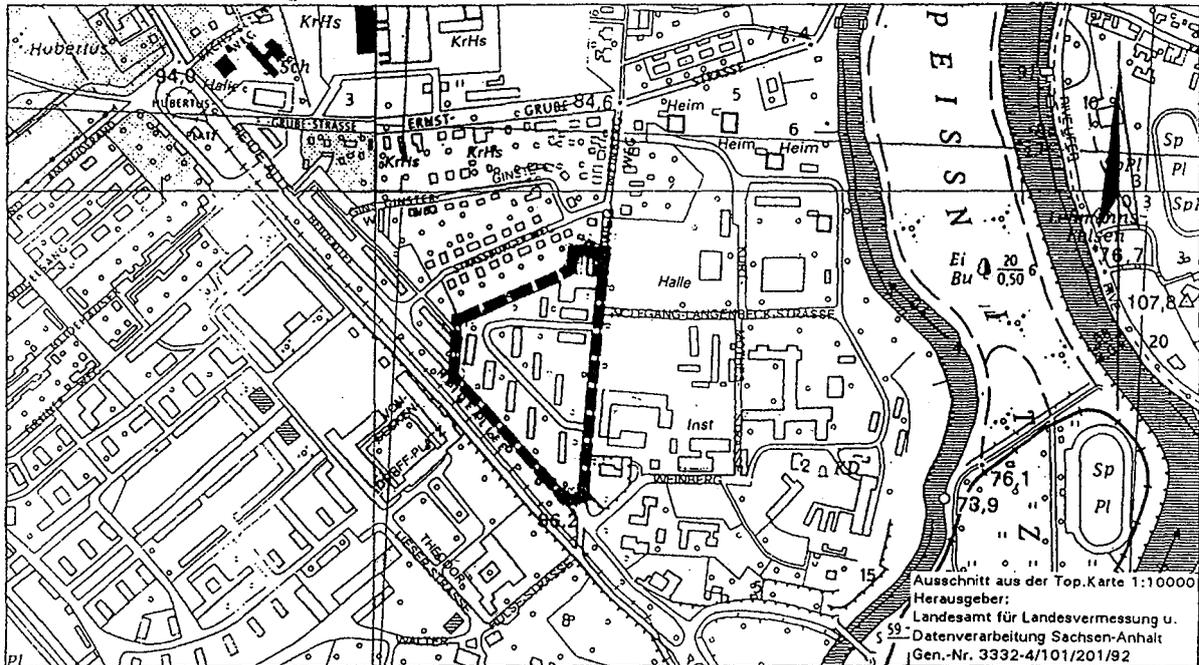


de

Urschrift

KOPIE

17. MRZ. 1998



Bebauungsplan Nr. 92 der Stadt Halle

Biologicum
Heideallee / Weinbergweg

Begründung

Stand: 19.02.1998

Begründung
zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 92, Biologicum,
Heideallee / Weinbergweg

GLIEDERUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

2. BESTANDSAUFNAHME

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Naturräumliche Situation
- 2.3 Baubestand
- 2.4 Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse
- 2.5 Erschließung

3. PLANUNGSKONZEPT

- 3.1 Nutzung
- 3.2 Gestaltung
- 3.3 Grünordnung
- 3.4 Erschließung , Ver- und Entsorgung
- 3.5 Verkehr

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 4.4 Regenwasserrückhaltung
- 4.5 Schutz vor Lärm

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

- 5.1 Auswirkung auf die Belange der Universität
- 5.2 Auswirkung auf die Belange der Stadt
- 5.3 Auswirkung auf die Belange der Wirtschaft
- 5.4 Auswirkung auf die Belange der Anwohner
- 5.5 Sonstige Auswirkungen

BEIBLATT 1

Artenlisten

BEIBLATT 2

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Seite 1), Flächen für Ersatzmaßnahmen (Seite 2)

BEIBLATT 3

Straßenabwicklung Weinbergweg

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Martin-Luther-Universität, die im Jahr 1994 den 300. Jahrestag ihrer Gründung beging, hat sich besonders ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts durch eine Ausdehnung der wissenschaftlichen Arbeit auf immer mehr Forschungsgebiete räumlich im Stadtgebiet erheblich erweitert. Sukzessive wuchs die Anzahl der Gebäude, die teils für die Universität errichtet, teils umgenutzt in ganz Halle zu finden sind.

Insbesondere die Institute des Fachbereiches Biologie sind in einer dezentralen Ansiedlung auf das Stadtgebiet verteilt. Diese örtliche Trennung wirkt sich sehr nachteilig auf die Entwicklung in Forschung und Lehre aus. Auch der bauliche Zustand der Gebäude ist kritisch. Die Bausubstanz ist den heutigen Anforderungen kaum noch anzupassen und für modernes, wissenschaftliches Arbeiten völlig ungeeignet.

Für eine der wissenschaftlichen Zielstellung entsprechenden Lehrtätigkeit ist der Neubau einer zeitgemäßen Ausbildungsstätte hinsichtlich Kapazität, Einrichtungen und Ausstattung erforderlich.

Dieser Neubau für den Fachbereich Biologie, das Biologicum, soll auf einer Erweiterungsfläche zu bereits bestehenden universitären Einrichtungen am Standort Weinbergweg errichtet werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem im Bau befindlichen Bio-Zentrum, dem Institut für Pflanzenbiochemie, dem Umweltforschungszentrum Halle-Leipzig, dem Max-Planck-Institut für Mikrostrukturphysik und dem Fraunhofer Institut für Werkstoffmechanik können hier erhebliche Synergieeffekte erwartet werden.

Aus der Konzentration der mathematisch-naturwissenschaftlichen Einrichtungen der Martin-Luther-Universität am Standort Weinbergweg erwächst weiterhin das Erfordernis einer Fachbereichsbibliothek. Der Gebäudebestand der Universitäts- und Landesbibliothek hat nicht mehr genügend Kapazität zur Aufnahme des ständig wachsenden Bücherbestandes. Eine neu zu errichtende Mathematisch-Naturwissenschaftliche Fachbereichsbibliothek ist deshalb mit einem Neubau eines Büchermagazines zu ergänzen.

Für die Zukunft wird mit diesen Investitionen eine erhebliche Verbesserung des Images der Universität und der Stadt Halle angestrebt. Positive Auswirkungen auf die Wirtschaft und ein voranschreitender Aufbau in Hinblick auf die Entwicklung einer Bio-Region Halle-Leipzig sind zu erwarten.

Das für den Neubau des Biologicums und der Fachbereichsbibliothek vorgesehene Gelände ist im Flächennutzungsplan der Stadt Halle, welcher am 16.07.1997 durch den Stadtrat

beschlossen wurde, als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Universitätsnutzung“ ausgewiesen.

Zur Erlangung von Planungsrecht zur Errichtung der geplanten Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. BESTANDSAUFNAHME

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Stadt Halle in der Gemarkung Kröllwitz, Flur 15 mit den Flurstücken 25/6, 25/7, 25/8 und einer Teilfläche aus 25/9.

Es wird begrenzt

- im Norden von der Wohnbebauung Straßburger Weg
- im Osten von der östlichen Grenze der Flurstücke 25/6, 25/8 und 25/9
- im Süden von einem Teilabschnitt der Südgrenze des Flurstücks 25/9 bis zu einem Schnittpunkt in der Verlängerung eines vorhandenen Zaunes, von dort fortgesetzt
- im Westen von diesem vorhandenen Zaun
(zukünftige Abgrenzung des Wohngrundstücks gegenüber der Universitätsnutzung).

Die Grenzen der Flurstücke werden zukünftig neu gezogen. Sie werden von der Bordsteinkante zurückgesetzt. Der Zwischenbereich wird dem Straßenbauland zugeschlagen.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ersichtlich.

2.2 Naturräumliche Situation

Das Planungsgebiet liegt westlich der Saaleaue im Bereich des Südrandes des Halleschen Porphyirkomplexes, den die Saale auf ihrem Weg nach Norden durchbrochen hat. Das Gelände ist nahezu eben mit kaum merklichen Neigungen nach Norden und Osten. Es weist eine Höhenlage von ca. 85,5 m ü. HN auf.

Das Gelände ist randlich von teilweise geschlossenen Gehölzsäumen aus Bäumen und Sträuchern umgeben. Zwischen den noch vorhandenen Resten der vorherigen Nutzung

(Gebäudefundamente und Wege) als Studentenwohnanlage hat sich aus den ehemals gepflegten und z.T. als Aufenthaltsfläche genutzten Rasenflächen brachgefallenes Grünland im Anfangssukzessionsstadium entwickelt, auf dem einzelstehende Bäume vorhanden sind.

Der Gehölzbestand ist teilweise gepflanzt, hat sich vermutlich aber zum größten Teil von selbst dort angesiedelt und im Laufe der Jahre zu einem jetzt partiell erhaltenswerten Bestand entwickelt.

Alllastenverdachtsflächen in Bezug auf die frühere Nutzung sind nicht bekannt.

2.3 Baubestand

Das Gelände war bis 1996 mit einzelnen Holzbaracken bebaut, die als Studentenwohnheime genutzt wurden. Die Baracken wurden 1996 abgebrochen, so daß zur Zeit nur noch die gemauerten Fundamente mit Bodenplatten vorhanden sind.

2.4 Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Grundstücken mit 2 Eigentümern zusammen.

Die Flurstücke 25/6, 25/7 und 25/8 befinden sich im Eigentum der Stadt Halle. Die Flurstücke 25/7 und 25/8 werden künftig zu einem Grundstück zusammengefaßt.

Vom Flurstück 25/9 befindet sich eine Teilfläche im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt. Nutzer ist die Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg. Die restliche Teilfläche (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) ist im Eigentum der HWG. Eine Teilung der Parzelle ist noch nicht erfolgt. Außerdem werden aus dem Grundstück die jetzt schon vorhandenen öffentlichen Geh- und Radwege katastermäßig herausgeteilt.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Weinbergweg und im Westen an die Heideallee.

Das Grundstück mit den Flurstücken 25/7 und 25/8 wird direkt vom Weinbergweg erschlossen. Das Flurstück 25/9 wird im nordöstlichen Teil vom Weinbergweg erschlossen und im Westen von der Heideallee.

3. **PLANUNGSKONZEPT**

3.1 Nutzung

Vorgesehen ist der Neubau eines Biologicums für 600 fachbezogene Studienplätze im Fachbereich Biologie der Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg.

Das Vorhaben gliedert sich in 4 Institutsbauten für die Institute Genetik, Pflanzen- und Zellphysiologie, Mikrobiologie und Zoologie.

Eine abschließende Komplettierung dieses Zentrums wird durch den Neubau einer Mathematisch- Naturwissenschaftlichen Zentralbibliothek mit anliegendem Büchermagazin erreicht.

Die Bebauung wurde auf der Grundlage des Wettbewerbsprogrammes des vorangegangenen Realisierungswettbewerbes ausgewiesen.

Das Baufeld auf den Flurstücken 25/7 und 25/8 kann für die Errichtung eines Gästehauses (mit Hausmeisterwohnung) genutzt werden.

Eine Umsetzung des geplanten Vorhabens kann jedoch nur abschnittsweise erfolgen.

In den ersten Bauabschnitten werden ein zentraler Bereich für Hörsäle und die Institute Genetik und Pflanzen- und Zellphysiologie sowie die Laborgebäude für diese Institute errichtet.

3.2 Gestaltung

Das Planungsgebiet besitzt zentrale Bedeutung für die „Universitätsstadt“ mit den im Osten bestehenden universitären Nutzungen und im Westen (ehemalige Garnison) mit den zukünftigen Nutzungen.

Am Weinbergweg wird eine Bebauung in einer Bauflucht zur Straße in Einzelkörpern festgesetzt entsprechend der gegenüberliegenden Bebauung.

An der Heideallee wird eine geschlossener Bebauung festgesetzt, welche die Struktur der erhaltenswerten Garnisonsbauten gegenüber sowie die der im Norden anschließenden Wohnbebauung aufnimmt.

Das quer dazu liegende Baufeld (Bibliothek) in Ost-West-Richtung nimmt die fußläufige Verbindung zum bestehenden Campus auf und setzt sich fort über die Heideallee zur ehemaligen Garnison, die auch als Erweiterung der „Universitätsstadt“ vorgesehen ist.

Das nördliche Baufeld für Gewächshäuser, zu den Gärten der Wohnbebauung gelegen, ist maximal ein Geschöß hoch und bleibt somit unter der Höhe des Baumdaches der Parkplätze und der Begrünung in den vorhandenen Gärten.

In der 2- bis 3-geschossigen Bebauung (mit Dachgeschoßausbau) im nördlichen Baufeld direkt am Weinbergweg wird die Struktur der gegenüberliegenden Bebauung aufgenommen.

3.3 Grünordnung

Zur Umsetzung von übergeordneten landschaftsplanerischen Zielvorstellungen und einer Einbindung des Baugebietes in angrenzende raumübergreifende Freiraum- und Grünstrukturen wurden im Baugebiet im Rahmen der Erstellung eines Grünordnungsplanes grünordnerische Maßnahmen entwickelt. Sie wurden in Form von Planzeichen und textlichen Festsetzungen in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes integriert. Als Vorgaben dienen Aussagen aus dem Entwurf der Landschaftsplanes und des Entwurfes zum Landschaftsrahmenplan.

Entwicklungsziele des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes

Die festgelegten grünordnerischen Maßnahmen orientieren sich an den folgenden übergeordneten Leitbildern, die unter der Prämisse einer Eingriffsminimierung stehen:

- Erhalt und Neuschaffung von Freiraum- und Grünstrukturen und ihre Anbindung an angrenzende Raumstrukturen im Hinblick auf eine Biotopvernetzung bzw. den Biotop- und Artenschutz
- Minimierung der Belastung von Boden- und Grundwasserverhältnissen
- Erhaltung des klimatischen Regenerationspotentials

Die am vorliegenden Landschaftsraum entwickelten Zielvorstellungen sind deshalb:

- innere Durchgrünung und minimal gehaltener Versiegelungsgrad
- Schaffung und Erhaltung einer Grünverbindung zwischen dem östlich des Weinbergweges liegendem Universitätsgelände und den Forschungseinrichtungen westlich der Heideallee mit dem Plangebiet als Bindeglied
- Anbindung an die im Norden angrenzende locker durchgrünte Wohnbebauung.
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung vorhandener landschaftsprägender Grünstrukturen

Basierend auf den vorgenannten Zielvorstellungen wurde folgendes grünordnerisches Konzept entwickelt:

- Durchgrünung durch partiellen Erhalt des Gehölzbestandes (einzelne Starkbäume, Gehölzsäume im Norden und Westen) und Neuanlage von miteinander verbundenen Nord-Süd und West-Ost verlaufenden Grünachsen, die im Sinne einer raumübergreifenden Vernetzung von Grünstrukturen ihre Fortsetzung außerhalb des Baugebietes finden.
- Baumreihe entlang des Weinbergweges als wichtige Grünachse in Anlehnung an die vorhandene Platanenreihe in der Heideallee
- wege- und straßenbegleitende Baumpflanzungen, auch entlang der das Gebiet querenden wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Universitätsgeländen
- Begrünung der Parkieranlagen
- Anlage eines baumüberstandenen Grün- und Freiraumes mit Aufenthaltsmöglichkeiten und naturnah gestaltetem Regenrückhalteteich im Süden des Gebietes
- Erhaltung und Weiterentwicklung von naturnahen stufig aufgebauten Baum-/Strauchhecken als Sicht- und Lärmschutz entlang der Baugebietsgrenzen im Norden und im Westen.
- Ausführung von Stellflächen, Fuß- und Radwegen mit wassergebundenen/-durchlässigen Belägen
- Sammlung und teilweise Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort

Die im Beiblatt 1 aufgestellten Pflanzenlisten dienen der Auswahl für die Pflanzmaßnahmen und orientieren sich an der potentiell natürlichen Vegetation sowie gebietstypischen Arten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Art und Umfang des Eingriffs

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen sind nicht quantifizierbar.

Als anlagebedingte Auswirkungen werden benannt:

- Zunahme der Bodenversiegelung
- Verlust von Grünfläche mit beginnender Sukzession sowie einer Hecke mit § 30 NatSchG LSA Schutzstatus und weiterer Gehölzstrukturen (Baum-/Strauchhecken)
- Verlust von Einzelbäumen

Das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in Beiblatt 2 aufgeführt

Bestandsaufnahme und Bewertung des Eingriffs

Boden und Wasser

Aufgrund der Höhenlage und der Entfernung zur Saaleaue ist nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Allerdings sind die Deckschichten über dem anstehenden Gestein relativ geringmächtig. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Da durch das Bauvorhaben eine ca. 50%ige Erhöhung des Versiegelungsgrades zu erwarten ist, ist damit ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt (verringertes Retentionsvermögen, verringerte Grundwasserneubildung) verbunden. Zusätzlich muß die relativ hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters, bedingt durch die geringmächtigen Deckschichten, berücksichtigt werden. Allerdings sind nutzungsbedingt die Bodenstrukturen und -funktionen des Geländes bereits stark gestört und beeinträchtigt. Der Eingriff ist als von mittlerer Schwere zu gewichten, da er durch geeignete Begrünungsmaßnahmen gemindert werden kann, aber im Baugebiet selbst nicht vollständig ausgleichbar ist.

Klima

Durch den geringen Versiegelungsgrad und den umfangreichen Gehölzbestand hat das Gelände lokale Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Durch Zunahme der versiegelten Fläche wird das Mikroklima nachteilig verändert, die Frischluftproduktion wird vermindert, die Wärmeabstrahlung nimmt zu. Da das Gelände nicht als Ventilationsbahn fungiert, wird durch Größe und Anordnung der Baukörper keine Beeinträchtigung der Durchlüftung erwartet. Durch

die Anlage von ca. 200 Parkstellflächen ist mit einer Zunahme der Emissionen zu rechnen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Eingriffsminimierung in Übereinstimmung mit dem zur Planung vorliegenden Grünordnungsplan wird der Eingriff in die lokale klimaökologische Situation gemindert.

Flora und Fauna

Die potentiell natürliche Vegetation ist ein winterlindenreicher Eichen-Hainbuchenwald. Die derzeitige Gehölzstruktur ist teils angepflanzt, teils Selbstaussaat. Die Wiesenflächen haben sich durch das Entfallen der Mahd mit Aufgabe der Geländenutzung von trittbeeinflussten Rasenflächen in brachgefallene Grünflächen mit beginnender Sukzession entwickelt.

Zum derzeitigen faunistischen Arteninventar liegen keine Erhebungen vor. Bei einer Begehung wurden keine Rote Liste - Arten festgestellt.

Die Gehölzstrukturen sind überwiegend aus standortgerechten einheimischen Laubhölzern aufgebaut (Bäume z.T. mit Stammumfängen von > 1m). Auf den Wiesenflächen stehen Einzelbäume, oft Obstbäume. Eine wichtige Biotopstruktur ist der das Plangebiet fast vollständig umschließende Gehölzgürtel aus Baum- und Strauchbeständen. Der Gehölzsaum entlang der Heideallee ist ein Biotop nach § 30 NatSchG LSA.

Zu Eingriffen in die Biotopstrukturen als Lebensräume von Pflanzen und Tiere müssen gerechnet werden:

- Verlust von ca. 23.000 m² brachgefallener Wiesenflächen mit beginnender Sukzession bzw. Umwandlung dieser Flächen in versiegelte Flächen, intensiv gepflegte Grünflächen und Gehölzflächen
- Verlust von 96 Einzelbäumen (vorwiegend einheimische Laubgehölze)
- Verlust einer geschützten Hecke von ca. 1.000 m² Umfang und weiteren ca. 1.500 m² Gehölzfläche

Die Eingriffe, die zum Verlust und Änderung von Lebensräumen führen, sind nur bedingt am Eingriffsort als ausgleichbar einzuschätzen. Deshalb muß, zusätzlich zum Erhalt von Baum- und Strauchbeständen und der Neuanlage von Biotopstrukturen (z.B. Gehölze, Feuchtbiotop, Wiesenflächen) innerhalb des Plangebietes, dem Kompensationsbedarf an anderer Stelle nachgekommen werden, z.B. durch die Anlage einer Baumreihe entlang der Ostseite des Weinbergweges und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Universitätsgelände östlich des Weinbergweges einschließlich einer Ersatzpflanzung für nach § 30 NatSchG LSA geschützte Hecke.

Landschaftsbild und Erholungspotential

Die ehemals vorhandenen Wohnbaracken ließen Sichtbeziehungen zur Umgebung zu, die durch die geplante bis zu 6-geschossige Bebauung entfallen werden. Die Beeinträchtigung durch den Eingriff in das Landschaftsbild ist als ausgleichbar anzusehen, da entsprechende Grünstrukturen zur Integration des Gebietes in die Umgebung beitragen. Positiv zu werten ist die neue Querungsmöglichkeit des Baugebietes für Fußgänger/Radfahrer als Verbindung zwischen den Universitätsgeländen am Weinbergweg und an der Heideallee. Sie kann alternativ zum Weinbergweg und der stark befahrenen Heideallee genutzt werden.

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt ist der Eingriff durch die geplante Bebauung als „mittel“, d.h. als nicht gering, aber auch nicht als gravierend anzusehen. In Bezug auf die Biotopstrukturen ist der Eingriff allerdings als stark zu betrachten, da lediglich ein geringer Anteil der vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere des Gehölzbestandes, erhalten werden kann und die geplanten Neupflanzungen erst im Laufe einer gewissen Entwicklungszeit vollständig die Funktionen als Lebensraum für Flora und Fauna übernehmen und als klima- bzw. bodenökologisches Ausgleichspotential wirksam werden. Ein Ausgleich innerhalb des Baugebietes selbst ist nicht möglich. Aus diesem Grund müssen neben den eingriffsvermeidenden und -minimierenden Maßnahmen auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt werden. Die räumliche Zuordnung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist in Beiblatt 2 dargestellt.

3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt für die östliche Bebauung vom Weinbergweg und für die westliche Bebauung von der Heideallee.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in das vorhandene Mischsystem der Abwasserleitungen im Weinbergweg.

Oberflächenwasser

In einer Unterschriftensammlung von Anliegern des Straßburger Weges wurde auf die mangelhafte Erschließungssituation des Baugebietes bezüglich einer Überlastung des Abwasserkanales im Weinbergweg hingewiesen (Rückstau in die Kanäle des Straßburger Weges bei starken Regenfällen).

Durch die HWA besteht die Vorgabe, daß die abzuleitende Regenwassermenge gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht erhöht werden darf. Im übrigen sind Umbauarbeiten am Kanalnetz im Kreuzungsbereich Heideallee / Weinbergweg durch die HWA geplant.

Das Oberflächenwasser wird bis zur Höhe des gegenwärtigen Standes in die vorhandenen Abwasserleitungen geführt. Darüberhinaus anfallendes Oberflächenwasser wird in das Regenwasserrückhaltebecken eingeführt. Das Regenrückhaltebecken befindet sich im südlichen Bereich der Grünfläche. Es ist über einen offenen Wasserlauf mit dem geplanten Wasserbecken verbunden.

Das naturnahe Regenwasserrückhaltebecken wird ausreichend dimensioniert, um das anfallende Regenwasser aufzunehmen. Zusätzlich werden Festsetzungen getroffen, die zur Minimierung des Versiegelungsgrades der nicht überbauten Flächen beitragen sollen.

Es ist vorgesehen, die Stellplätze und Fußwege wasserdurchlässig zu gestalten, so daß ein Teil des Regenwassers versickern kann.

Die Maßnahmen tragen dazu bei, das Regenwasser weitgehend in seinem natürlichen Kreislauf zu belassen.

Elektroenergieversorgung

Das Planungsgebiet kann für den 1. Bauabschnitt niederspannungsseitig von der Transformatorstation im Biozentrum versorgt werden. Für die Umsetzung weiterer Bauabschnitte sind Neuplanungen der Versorgungsanlagen erforderlich.

Wärmeversorgung

Es ist der Neubau der Fernwärmetrasse 13 im Weinbergweg geplant.

Daten- und Fernsprechversorgung

Die Datenversorgung für den 1. Bauabschnitt erfolgt über den Datennetzverband der bestehenden Gebäude der Martin-Luther-Universität am Weinbergweg.

Die Fernsprechversorgung erfolgt über eine Anbindung an das Biotechnikum.

3.5 Verkehr

Das Planungsgebiet wird direkt von den öffentlichen Straßen Weinbergweg und Heideallee erschlossen. Die Grundstückszufahrten wurden gegenüber dem Planentwurf verändert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist im Weinbergweg an die vorhandenen Buslinien und in der Heideallee auch an die Straßenbahn angeschlossen.

Motorisierter Individualverkehr

Für die Erschließung des Biologicums sind an der Heideallee eine Zufahrt, am Weinbergweg Zu- und Ausfahrt festgesetzt. Über diese Grundstückszufahrten wird eine zentrale Parkplatzanlage im Inneren des Baugebietes erschlossen.

Um gegenseitige Abhängigkeiten und eventuelle Beeinträchtigungen des Wohngrundstücks der HWG zu vermeiden, wurde auf die Festsetzung einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt für beide Grundstücke verzichtet.

Ruhender Verkehr / Fahrradabstellanlagen

Im Planungsgebiet sind in Abstimmung zwischen der Stadt Halle und der Martin Luther Universität ca. 200 Stellplätze festgesetzt, im wesentlichen auf dem zentralen baumbestandenen Parkplatz.

Weiterhin sind Fahrradstellplätze in direkter Zuordnung zu den Gebäuden festgesetzt.

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist die Errichtung von Institutsgebäuden, einem Hörsaalzentrum, einer Mathematisch-Naturwissenschaftlichen Universitätsbibliothek und eines Büchermagazins.

Der Flächennutzungsplan weist dieses Gebiet planungsrechtlich als Sondergebiet Universitätsnutzung (Hochschulgebiet) gem. § 11 BauNVO aus. Festgesetzt wird das Ergebnis des Wettbewerbs zur Erweiterung der Universität, um für den geplanten 1. Bauabschnitt Planungssicherheit zu erlangen. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage zwischen universitärer Bebauung und Wohnbebauung wird das erforderliche Planungsrecht über die Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen.

Für die beiden nördlich gelegenen Baufelder ist der Nutzungszweck zur Errichtung eines Gästehauses bzw. zur Errichtung von Gewächshäusern, Werkstatt und Lager festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll ein verträglicher Übergang zur benachbarten Wohnbebauung am Straßburger Weg sichergestellt werden.

Tierzuchtanlagen für die zu Forschungszwecken am Institut für Zoologie notwendige Haltung von Insekten, Fischen und Kleinsäugetern dürfen nur in Gebäudeteilen unterhalb der Erdoberfläche untergebracht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bauvolumen resultieren aus dem vorgegebenen Raumprogramm des künftigen Nutzers. Durch die Festsetzung einzelner Baufelder sowie die Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe in HN für jedes Baufeld ist die Ausnutzung eingeschränkt. Die Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Ergebnis eines Wettbewerbes.

Dachaufbauten, deren Flächen bis zu maximal 20 % der gesamten Dachfläche betragen, dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 4,00m überschreiten.

4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffes :

- teilweise Erhaltung des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes
- Beschränkung der Flächen für Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen, keine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl
- kein Einsatz von Pestiziden und anorganischem Dünger auf den Freiflächen
- Begrünung der Dächer mit einer Neigung $\leq 20^\circ$ und Fassadenbegrünung
- Anlage von Flächen und Wegen mit wasserdurchlässigem Belag
- Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet durch Anlage eines naturnahen Regenrückhalteteiches

Als Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebote zum Anpflanzen von Einzelbäumen
- Flächen für die Neuanlage und Weiterentwicklung naturnaher Gehölzbestände
- Begrünungsmaßnahmen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, daß die innerhalb des Plangebietes getroffenen Ausgleichsmaßnahmen qualitativ und quantitativ insgesamt nicht ausreichen, um den Eingriff auszugleichen. Dies resultiert aus dem zugenommenen Versiegelungsgrad und dem Verlust von vorhandenen Biotopstrukturen. Eine Reduzierung von Bauflächen zugunsten von Ausgleichsflächen kann nicht vorgenommen werden, da entsprechender Flächenbedarf von Seiten der Universität vorhanden ist. Für die Ausweisung von Teilen des Bauvorhabens an anderer Stelle steht kein geeigneteres Gelände zur Verfügung.

Aus diesem Grund werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, aber mit räumlichem Bezug zum Eingriffsort gefordert. Ihre Absicherung wird durch den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Ersatzmaßnahmen umfassen die Ergänzung der Alleepflanzung an der östlichen Seite des Weinbergweges, die Begrünung eines vorhandenen Parkplatzes auf dem Universitätsgelände östlich des Weinbergweges sowie weitere

Pflanzmaßnahmen, insbesondere eine Ersatzpflanzung für die nach § 30 NatSchG LSA geschützte Hecke entlang der Heideallee.

4.4 Regenwasserrückhaltung

Niederschlagswasser wird teilweise durch Begrünung der Flachdächer zurückgehalten.

Das weitere Niederschlagswasser der versiegelten Flächen wird bis zur Höhe des heutigen Standes in den Mischwasserkanal im Weinbergweg eingeleitet sowie das darüberhinausgehende Niederschlagswasser in das Rückhaltebecken.

Vom vorhandenen Kanalnetz kann weiteres Regenwasser nicht aufgenommen werden.

4.5 Schutz vor Lärm

Für das Planungsgebiet ist unter Berücksichtigung der tatsächlich allgemein zulässigen Anlagen ein Störgrad vergleichbar einem Mischgebiet zugelassen.

Damit ist eine verträgliche Zuordnung der Gebietsart zu dem unmittelbar nördlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebiet sichergestellt.

Über eine Verkehrslärmabschätzung wurde nachgewiesen, daß durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur zentral gelegenen Stellplatzanlage an den unmittelbar benachbart gelegenen Wohngebäuden und Außenanlagen keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Schallschutz auftreten.

Für das Plangebiet selbst werden bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den Straße Heideallee und Weinbergweg die Orientierungswerte für Schallschutz (gemäß der vergleichsweise heranzuziehenden Gebietsart eines Mischgebietes) überschritten. Deshalb wurden Festsetzungen für Maßnahmen des passiven Schallschutzes für Außenbauteile, welche auf den Baulinien entlang dieser beiden Straßen errichtet werden, getroffen.

Die Dimensionierung der einzelnen Bauwerksteile über das festgesetzte Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ entsprechend der jeweiligen Raumnutzung garantiert eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes.

5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

5.1 Auswirkung auf die Belange der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

Der Gesamtausbau konzentriert den Fachbereich Biologie am Weinbergweg. Dieser ist bisher dezentral in der Altstadt untergebracht.

Der Neubau für den Fachbereich Biologie schließt eine entscheidende Lücke im Ausbau des Gebietes am Weinbergweg zu einem Wissenschaftszentrum, in dem die Mikrobiologie in Forschung und Lehre einen besonderen Stellenwert einnimmt.

5.2 Auswirkung auf die Belange der Stadt

Die geplante Bebauung fördert damit die Entwicklung von Halle als Universitätsstadt. Das Baugebiet bildet sich für die Zukunft als Zentrum des „Campus“ heraus.

5.3 Auswirkung auf die Belange der Wirtschaft

Mit der Errichtung des Campuszentrums wird die Entwicklung zur „Universitätsstadt“ am Weinbergweg gefördert und der Forschungsstandort Halle (z. B. Max-Planck-Institut). Daran knüpft sich die Erwartung an eine positive Gesamtentwicklung im Wirtschaftsraum Halle-Leipzig zu einer zukünftig renommierten Bio-Region.

5.4 Auswirkung auf die Belange der Anwohner

Eine Beeinträchtigung der Anwohner erfolgt nicht. Die Tiefe der Anwohnergärten, der Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sowie ein durchgrünter Streifen entlang der Grundstücksgrenze schirmen die Neubebauung weitgehend ab. Das Baufeld nach Norden läßt durch seine Höhenbeschränkung nur eine eingeschossige Bebauung zu.

Tierzuchtanlagen sind nur in Geschossen unterhalb der Erdoberfläche zulässig. Der Zufahrtsverkehr zu der zentralen Parkieranlage wird über den Weinbergweg und die Heideallee geführt. Aus der geplanten Neubebauung sind keine Belästigungen für die vorhandene Wohnbebauung zu erwarten.

5.5 Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf den Verkehr

Ein Ausbau der vorhandenen Verkehrsführung ist nicht vorgesehen.

Mit dem Ausbau der Zufahrten zu den Universitätsgrundstücken östlich und westlich des Weinbergweges wird die Errichtung einer Lichtzeichenanlage erforderlich.

Die Erhöhung der Leistungsfähigkeit am Knoten Heideallee / Weinbergweg soll mit der Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanes für den 4-streifigen Ausbau des Gimritzer Dammes sichergestellt werden.

Mit der Bebauung werden im Bebauungsplan ca. 200 Stellplätze auf dem Gelände festgesetzt.

Der zentrale Parkplatz erhält öffentliche Zu- und Abfahrten am Weinbergweg und eine Zufahrt an der Heideallee, so daß sich das Verkehrsaufkommen auf beide Straßen verteilt. Eine Anbindung des Baugrundstückes nur an den Weinbergweg ist abzulehnen, die Anzahl der Linksabbieger, die das Biologicum anfahren, hätte eine Verringerung der Durchlaßfähigkeit des Weinbergweges zur Folge, die nicht akzeptiert werden kann.

6. PLANUNGSVERWIRKLICHUNG

Das Baugebiet ist in Bauabschnitte unterteilt. Für den 1. Bauabschnitt (Baufeld im Nordosten am Weinbergweg) liegt eine Entwurfsplanung vor.

Die Realisierung der weiteren Bauabschnitte ist in Aussicht gestellt.

Das herauszuteilende Straßenbauland soll auf die Stadt Halle übergehen.

Zum benachbarten Wohngrundstück der HWG, Heideallee 14-17, ist eine Grundstücksteilung notwendig.

Die Übernahme von Ersatzmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

BEIBLATT 1

Artenlisten:

Artenliste I

Bereich Regenwasserrückhaltung und andere Feuchtstellen:

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Salix spec.</i>	Weiden in Arten
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Artenliste II

Sonstige Bäume und Sträucher:

<i>(Aesculus hippocastaneum</i>	Roßkastanie)
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>(Sorbus aucuparia</i>	Eberesche)
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Pflanzqualität zu den Artenlisten I und II:

Mindestgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt 16/18 cm

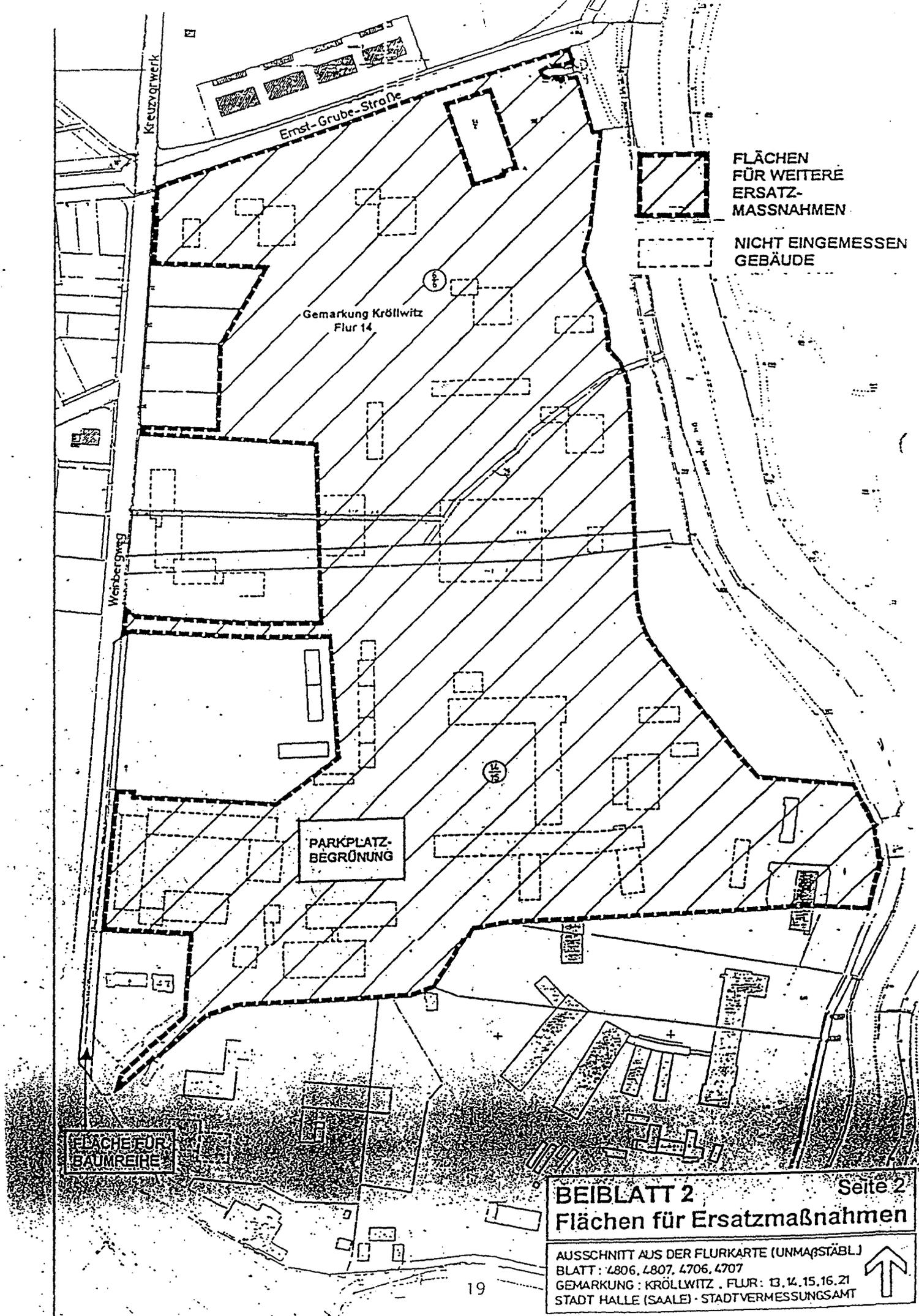
Heister 2 x verpflanzt

BEIBLATT 2

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Bestand	Flächengröße	Wertfaktor	Wertpunkte
Versiegelte Fläche	8.205 m ²	0,0	0,0
Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	2.860 m ²	0,1	286,0
Private Grünflächen (Sukzessionsbeginn)	23.280 m ²	0,5	11.640,0
Feldgehölz, Hecken	1.750 m ²	0,7	1.225,0
Hecke (Biotop nach § 30 NatSchG LSA)	995 m ²	1,0	995,0
Einzelbäume (20 m ² /Baum)	2.400 m ²	0,8	1.920,0
Gesamt	39.490 m²		16.066,0

Planung	Flächengröße	Wertfaktor	Wertpunkte
Versiegelte Fläche	13.541 m ²	0,0	0,0
Dachbegrünung (ca. 50% Baufeldfläche geschätzt)	6.770 m ²	0,2	1.354,0
Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	8.764 m ²	0,1	876,4
Private Grünflächen in Industrie- u. Gewerbegebieten	9.554 m ²	0,3	2.866,2
Flächen mit Festsetz. nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 u. 25 BauGB	5.231 m ²	0,6	3.138,6
Einzelbäume (20 m ² /Baum)	3.380 m ²	0,8	2.704,0
Gesamt	47.240 m²		10.939,2



FLÄCHEN
FÜR WEITERE
ERSATZ-
MASSNAHMEN

NICHT EINGEMESSEN
GEBÄUDE

Gemarkung Kröllwitz
Flur 14

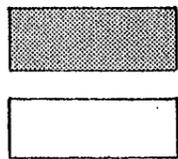
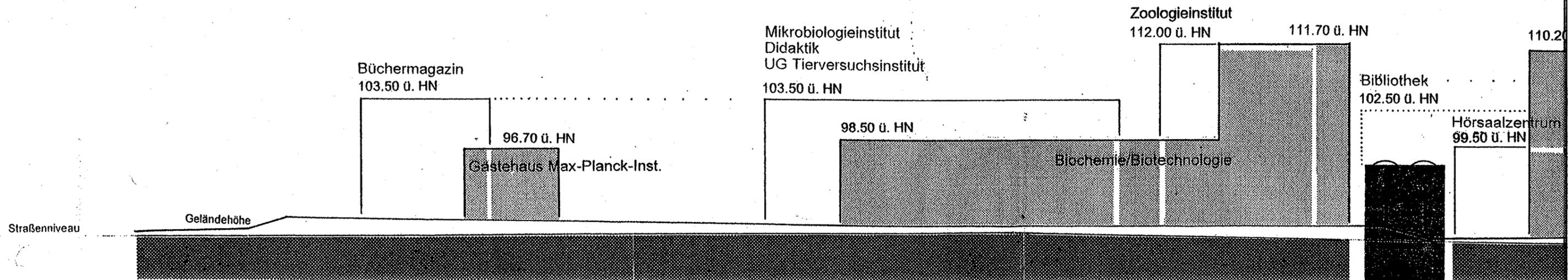
PARKPLATZ-
BEGRÜNUNG

FLÄCHE FÜR
BAUMREIHE

BEIBLATT 2 Seite 2
Flächen für Ersatzmaßnahmen

AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE (UNMAßSTÄBL.)
BLATT : 4806, 4807, 4706, 4707
GEMÄRKUNG : KRÖLLWITZ · FLUR : 13, 14, 15, 16, 21
STADT HALLE (SAALE) · STADTVERMESSUNGSAMT



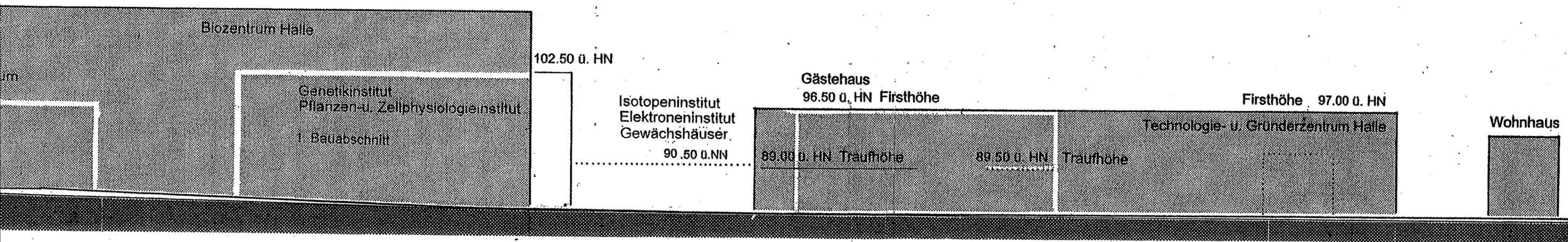


Bauten Bestand

Bauten Neu

Verbindungsachse (Fußweg)

0.20 ü. HN



BEIBLATT 3
Straßenabwicklung
Weinbergweg M. 1:500