

## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

#### **1.1 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet Heideallee/Weinbergweg liegt im Nordwesten der Stadt Halle (Saale) im Stadtteil Kröllwitz, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Südwestlich davon liegt der Campus Heide-Süd der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg (MLU). In südwestlicher Richtung befindet sich das Wohngebiet Heide-Süd. Nördlich liegen die Wohnbebauung am Straßburger Weg/Ginsterweg und an der Ernst-Grube-Straße sowie das Universitätsklinikum Halle (Saale). Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Einrichtungen der MLU und der Weinberg-Campus. Das Plangebiet war bis 1996 nur von einzelnen Holzbaracken bebaut, welche als Studentenwohnheime genutzt und anschließend abgerissen wurden. Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes ist das Plangebiet weiterhin nur teilweise bebaut. Im nördlichen Teil befindet sich am Weinbergweg das Biologicum (Institut für Biologie) der MLU. Westlich des Gebäudes befinden sich in einem Flachbau Labore und Gewächshäuser des Biologicums. Südlich der Zufahrt wurde ein provisorischer Containerbau mit einem Parkplatz errichtet. Die Teilflächen nördlich sowie südwestlich des Hauptgebäudes sind unbebaut und weisen einen zum Teil dichten Gehölzbestand auf. Der südliche Teil des Plangebietes liegt fast vollständig brach und weist teilweise, insbesondere südwestlich zur Heideallee, einen dichten Gehölzbestand auf. Westlich des Containerbaus liegt eine Grünfläche mit einem Folienteich. Die östliche Teilfläche weist nur einen geringen Gehölzbestand auf. Es finden sich hier stellenweise Sand- und Kiesablagerungen. Die Fläche ist durch einen Gehölzstreifen vom Weinbergweg getrennt.

Auf der bisher untergenutzten Fläche zwischen der Heideallee und dem Weinbergweg soll ein neuer Kristallisierungspunkt des Weinberg Campus, eine „neue Mitte“ entstehen. Ziel ist die Schaffung neuer Forschungskapazitäten, die Ansiedlung innovativer Startups und wachstumsstarker Technologieunternehmen. Das Plangebiet Heideallee/Weinbergweg umfasst eine Fläche von 3,62 ha. Die Größe der Flächen für die externen Ausgleichsmaßnahmen beträgt 3,93 ha. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 ist erforderlich, da die geplanten Bauvorhaben bezüglich der bisher festgesetzten Baufenster, der Höhe der baulichen Anlagen und der Nutzungsart vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgten die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Durch die geplanten Nutzungen entstehen zusätzliche Schallimmissionen sowohl nutzungsbefindt als auch durch den Quell- und Zielverkehr. Es tritt jedoch eine nur geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel durch den verursachten Quell- und Zielverkehr an der umliegenden Bebauung auf. Negative Auswirkungen durch verkehrsbedingte Schallimmissionen bestehen somit nicht. Mit Umsetzung der Planung treten erhöhte Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm auf die angrenzende Wohnbebauung auf. Entsprechend der erstellten schalltechnischen Untersuchung wird durch die Festsetzung von Schallemissionskontingenzen für die Sondergebiete sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstliegenden schützenswerten Bebauungen eingehalten werden.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl für die einzelnen Sondergebiete steigt der Grad der potentiellen Versiegelung und es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Bestand bis zu ca. 2.800 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt. Durch die Flächenversiegelungen kommt es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Bodenverunreinigungen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch

nicht zu erwarten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 92 von 1998 lässt bisher weitgehend die Bebauung des südlichen Teils des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg zu. Damit entfielen die bestehenden Gehölzbestände fast vollständig. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der dichte Gehölzstreifen an der Heideallee durch eine Erhaltungsfestsetzung geschützt. Durch den Bau hoher und kompakter Gebäude ist es möglich, diesen ca. 24 m breiten Gehölzstreifen zu erhalten und ökologisch aufzuwerten. Obwohl der zulässige Flächenverbrauch steigt, verringert sich durch die Erhaltung eines Großteils des bestehenden Gehölzstreifens die Eingriffsintensität gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Durch geeignete Maßnahmen wie Baumpflanzungen werden die bestehenden und zu erhaltenen Gehölzstreifen im Plangebiet weiter ökologisch aufgewertet und der damit verbundene Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind durch die Planung nicht betroffen. Zur Durchgrünung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg sowie zum Schutz des Ortsbildes und der Nachbarschaft wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung eines durchgehenden Gehölzstreifens entlang der benachbarten Wohnbebauung westlich des Plangebietes getroffen, welche durch die Änderung des Bebauungsplanes übernommen werden, so dass die umfangreichen Baumbestände in den Gehölzstreifen erhalten bleiben und entsprechend den Festsetzungen weiterentwickelt werden.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg bleibt damit eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> und entlang der Heideallee von ca. 4.700 m<sup>2</sup> erhalten. Die Erhaltung und Entwicklung der Baumbestände sichert auch den damit verbundenen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und minimiert die durch die Planänderung erfolgten Eingriffe.

Durch die Planung treten artenschutzrechtlich relevante baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen auf. Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einem temporären Lebensraumverlust durch die Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie ggf. für bauliche Hilfskonstruktionen. Weiterhin sind lokale Bodenverdichtungen im Baustellenbereich sowie akustische und visuelle Störungseffekte zu erwarten. Bei der Verlagerung der Bauausführungszeiten vor Sonnenauf- bzw. nach Sonnenuntergang könnten außerdem optische Störungen auftreten. Durch Flächenbeanspruchungen wie z. B. zur Errichtung von Gebäuden kommt es zum Verlust bzw. zur Umgestaltung von Habitaten lokal auftretender Tier- und Pflanzenarten. Damit können Zerschneidungseffekte bzw. Barrierewirkungen zwischen Habitaten und Störungen funktionaler Beziehungen einhergehen. Zu erwarten sind ferner anthropogen bedingte Störeffekte. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der als Lebensraum und Laichhabitat für Amphibien, insbesondere die besonders geschützte Erdkröte, dienende Folienteich zu erhalten, so dass hierfür keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Im Zuge der Baufeldfreimachung und der Versiegelung von Flächen durch Neubebauung kommt es jedoch zu einem dauerhaften Verlust von Landlebensräumen der Erdkröte, so dass Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für diese durchzuführen sind.

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind im Allgemeinen eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und die gesetzliche Bauzeitenregelung einzuhalten sowie als Maßnahme des vorgezogenen Ausgleichs die Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände für die besonders geschützte Erdkröte sind als Vermeidungsmaßnahmen die Errichtung von Amphibienschutzzäunen um den Folienteich, der Handfang im Bereich des Folienteiches und die Umsiedlung der Erdkröten in nahe gelegene, bestehende Laichgewässer erforderlich. Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu befürchten. Durch die Lage und die Umgebung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und der teils dichten Gehölzbestände besitzt der südliche Teil im Bestand eine lokale Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Durch die geplante Bebauung wird die Fähigkeit zur Frischluftproduktion und damit die Funktion als Frischluftentstehungsgebiet eingeschränkt. Gleichzeitig steigt die Wärmeabstrahlung des Gebietes. Die Bebauung ist hierbei jedoch bereits durch den bestehenden Bebauungsplan

planungsrechtlich zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht jedoch den Schutz der größten und dichtesten Gehölzbestände entlang der Heideallee, so dass die lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen zum größten Teil erhalten werden können. Maßnahmen der Dachbegrünung und der Begrünung von Stellplätzen verringern darüber hinaus die negativen Auswirkungen der Bebauung hinsichtlich der Frischluftproduktion und der Wärmeabstrahlung. Wasserdurchlässige Belege für Stellplätze, extensive Dachbegrünungen und begrünte Freiflächen verbessern die Anpassungsfähigkeit bei Starkregenereignissen und vermeiden Überflutungen durch Niederschlagswasser. Da das Gebiet nicht als Frischluft- bzw. Ventilationsbahn fungiert, ist keine Beeinträchtigung für die Durchlüftung des Gebietes und der umgebenden Stadtteile zu erwarten.

Die Luftqualität im Bereich des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg unterliegt aufgrund der umliegenden teilweise stark befahrenen Verkehrswege einer Vorbelastung. Die Gehölzbestände im Plangebiet tragen dabei durch Verdünnung oder Filterung von Luftschatstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung bei. Das Plangebiet weist somit eine gewisse Bedeutung für die Luftreinigungsfunktion auf, welche durch die Planung teilweise eingeschränkt wird. Durch die Planung ist ferner mit einer Zunahme des Verkehrs im Plangebiet zu rechnen, weswegen erhöhte Verkehrsemisionen zu erwarten sind. Die Erhaltung der Gehölzbestände an der Heideallee und die Maßnahmen zur Dachbegrünung und zur Begrünung der Stellplätze vermindern jedoch die negativen Auswirkungen der Emissionen und erhalten damit einen wesentlichen Teil der Luftreinigungsfunktion des Gebietes.

Die Eingriffe in die Schutzziele Klima und Luft beschränken sich auf das Plangebiet Heideallee/Weinbergweg und die nähere Umgebung. Langfristige Auswirkungen auf das Stadtklima sind nicht zu erwarten.

Mit Durchführung der Planung werden Vegetationsstandorte beseitigt. Dieser Verlust der Vegetationsstandorte stellt einen Eingriff in alle Schutzgüter dar. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt berechnet. Für den Eingriff in die Schutzgüter ist die Neubegrünung durch Grünstrukturen und Gehölzpflanzungen als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg geeignet. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg erforderlich. Die noch nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 92 des Jahres 1998 werden nachgeholt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Insgesamt werden mit Umsetzung der Planung neue und verschiedenartige Grünstrukturen geschaffen. Bei Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Durch die maßvolle Erhöhung der Baudichte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92, den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes im Gehölzstreifen an der Heideallee im Gebiet sowie die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich für den Verlust von Fledermaushabiten und Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz weiterer faunistischer Arten wird sichergestellt, dass sich dauerhaft keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Funktionen ergeben.

Aus den Erfordernissen des Immissionsschutzes werden bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die die Einflüsse durch Gewerbe- und Verkehrslärm auf das zulässige Maß vermindern. Zur Erhaltung des landschaftsästhetischen Wertes und in Teilen des naturnahen Charakters des Gebietes bleibt der geschützte Altbaumbestand des Gehölzstreifens an der Heideallee im Gebiet erhalten. Die durch Sukzession entstandenen Biototypen werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu Gunsten der städtebaulichen Ordnung und Stadtgestaltung überplant. Durch die Erhaltung des Gehölzstreifens an der Heideallee kann ein Teil der mikroklimatischen Funktion des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg für die Luftreinhaltung und -erneuerung erhalten werden. Darüber hinaus trägt die Festsetzung der Dachbegrünung zur Förderung des Mikroklimas im Plangebiet bei.

## 1.2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Bedenken. Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen haben sich Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplans ergeben.

Die Hinweise der Leitungsbetreiber zu vorhandenen Leitungstrassen und der Erschließung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg mit Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser und Abfallentsorgung wurden in das Erschließungskonzept zum Bebauungsplan übernommen und bei der Ausführungsplanung beachtet.

Der Hinweis zum Umgebungsschutz der umliegenden archäologischen Kulturdenkmale sowie allgemeine Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz sowie zum Umgang mit ggf. vorhandenen Grundwassermessstellen wurden ebenfalls in die Begründung aufgenommen.

Die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde zum Bodenschutz und zum Umgang mit dem Schutzgut Boden wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Der Hinweis zum Denkmalstatus der angrenzenden ehemaligen General-Maercker-Kaserne und des Offizierskasinos wurde hinsichtlich eines ggf. vorhandenen Umgebungsschutzes mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abgestimmt. Das Plangebiet ist demnach nicht von deren Umgebungsschutz betroffen, so dass keine Änderungen oder Maßnahmen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Durch die MLU wurden Bedenken bezüglich der geschlossenen Bauweise im Sondergebiet SO 4 geäußert, da diese eine flexible Bebauung des Baufeldes verhindere. Im Zusammenhang mit der Abweichung von den ursprünglichen Planungszielen eines geschlossenen Gebäudekörpers entlang der Heideallee, wird dies zugunsten einer flexibleren Bebauung berücksichtigt und für die Sondergebiete SO 4 bis SO 6 von der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise abgesehen. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine Bebauung der seitlichen Grundstücksgrenzen nicht erforderlich ist, jedoch gegenüber der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig ist. Ferner wurden durch die MLU Bedenken geäußert, ob die festgesetzte Schallkontingentierung für das Sondergebiet SO 3 ausreichend für die festgesetzten Nutzungen ist. So ließen die festgesetzten Schallkontingente lediglich wenig geräuschintensive Nutzungen wie Büro- und Hörsaalgebäude, jedoch keine Labore oder Werkstätten zu. Um eine flexiblere Nutzung des Sondergebietes SO 3 zu ermöglichen, wurde die Schallkontingentierung angepasst und die Festsetzung im Bebauungsplan geändert. Im Weiteren wurden durch die MLU Bedenken gegenüber der festgesetzten Pflanzfläche P3 geäußert. Diese sei auf das Sondergebiet SO 4 zu begrenzen, da die geforderten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Bereich des Sondergebietes SO 2 bereits erbracht worden seien. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, die Festsetzung wird jedoch nicht geändert, um die Baum- und Strauchpflanzungen in der Fläche entsprechend der festgesetzten Pflanzbestimmungen dauerhaft zu sichern. Auch die Bedenken gegenüber dem Umfang der festgesetzten Dachbegrünung können nicht berücksichtigt werden, da die Begrünung der Dachflächen ein maßgebliches Ziel des Bebauungsplanes und zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan erfolgten Eingriffe im festgesetzten Umfang erforderlich ist. Darüber hinaus ist eine Begrünung der Dächer zeitgemäß und mit den geplanten Nutzungen verträglich. Der Hinweis der MLU, dass der gemäß dem vorhandenen städtebaulichen Vertrag festgelegte externe Ausgleich für die umgesetzte Bebauung im Sondergebiet SO 2 bereits vollständig erbracht worden ist, wurde bei der Festsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die bereits erbrachten Maßnahmen werden lediglich zur weiteren Sicherung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind für das Sondergebiet SO 2 nicht zu erbringen.

Durch den Fachbereich Gesundheit der Stadt Halle (Saale) wurde angeregt, zusätzlich zu einer erweiterten Dachbegrünung auch die Anlage von Photovoltaikanlagen festzusetzen. Durch den Bebauungsplan wird eine Begrünung der Dachflächen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien angestrebt, von einer Erweiterung der Pflicht zur Dachbegrünung sowie einer zwingenden Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen wird aufgrund der

nutzungsbedingt zu erwartenden gebäudetechnischen Anlagen (Lüftung u.a.) auf den Dachflächen jedoch abgesehen.

Durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abteilung Archäologie wurde auf das vorhandene archäologische Kulturdenkmal im Bereich des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg hingewiesen. Dieses wurde entsprechend nachrichtlich in Teil B des Bebauungsplans übernommen.

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass ein artenschutzrechtliches Maßnahmenkonzept für die besonders geschützte Amphibienart der Erdkröte vorzulegen ist und die Ergebnisse im Bebauungsplan zu ergänzen sind. Dies ist mit dem Planentwurf erfolgt.

Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurde außerdem darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Gästeappartements in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 nicht als Immissionsorte untersucht wurden. Da für die Sondergebiete SO 2 und SO 3 keine Gästeappartements mehr geplant sind, entfällt die Zulässigkeit dieser Nutzungen für die beiden Sondergebiete. Bei der Festlegung der Emissionskontingente sei außerdem der Immissionsort im Sondergebiet SO 1 nicht berücksichtigt worden. Das Schallgutachten wurde für den Planentwurf entsprechend angepasst. Dabei wurde das Schallgutachten auch bezüglich der Schallkontingentierung überarbeitet und die Schallkontingente für die Sondergebiete SO 3 und SO 6 geändert. Für das Sondergebiet SO 1 haben sich keine Änderungen im Schallgutachten ergeben. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde wurde außerdem die Darstellung der festgesetzten Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung angepasst.

Die Hinweise der MLU und des Fachbereiches Mobilität der Stadt Halle (Saale) zur Erschließung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg und zur Ermittlung sowie zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze werden mit dem geänderten Verkehrsgutachten beachtet.

Die Hinweise der MLU zu den vorhandenen und durch das Entwässerungskonzept vorgesehenen Entwässerungsanlagen sowie die Hinweise der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) zum Entwässerungskonzept sind bei der Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes beachtet worden. Anpassungen durch den Bebauungsplan sind jeweils nicht erforderlich. Ergänzend wurden durch die MLU Bedenken geäußert, dass die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Regenrückhalteanlagen, aufgrund der bereits genehmigten Einleitmenge für die Bestandsbebauung, nicht ausreichend dimensioniert seien und zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit einer baulichen Entwicklung auf den noch unbebauten Baufeldern die Festsetzung von Anschlusskontingenten erforderlich sei. Dies wurde durch den zuständigen Fachplaner geprüft. Die genehmigten Einleitmengen der Bestandsbebauung sind bereits im Entwässerungskonzept beachtet und die Entwässerung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg ist gesichert. Änderungen im Bebauungsplan sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

Der Hinweis der Halleschen Verkehrs-AG zur temporär nicht genutzten Bushaltestelle am Weinbergweg wird zur Kenntnis genommen, es ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

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

Auch im Rahmen der formellen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Bedenken. Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen haben sich Änderungen für den zweiten Entwurf des Bebauungsplans ergeben.

Die Hinweise der Netzbetreiber zu den Leitungsbeständen im Bereich des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg sind bereits im Planentwurf berücksichtigt worden. Ergänzungen dazu sind nicht erforderlich. Der Hinweis des Netzbetreibers GDMcom GmbH zum Leitungsbestand im Bereich der externen Ausgleichsfläche „Zscherbener Landstraße“ ist für den Bebauungsplan nicht relevant, da sich die Anlagen nicht im Bereich der externen Ausgleichsflä-

che, sondern ca. 30 m weiter westlich in der Nachbargemeinde Zscherben befinden. Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Durch die HWS wurde darauf hingewiesen, dass der vorhandene Grundstücksanschlusskanal im südlichen Bereich des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg nicht zur Ableitung von Schmutzwasser geeignet ist. Die Erschließung kann jedoch über neue Grundstücksanschlussleitungen an den Leistungsbestand im Weinbergweg sichergestellt werden.

Durch die MLU wurden Bedenken zur festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für das Sondergebiet SO 3 geäußert. Da nun abweichend vom ursprünglich geplanten Hörsaalgebäude ein Labor- und Forschungsgebäude im Sondergebiet SO 3 geplant sei, wäre die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 102,5 m ü. NHN nicht mehr zur Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes ausreichend. Dazu wäre eine Höhe von mindestens 105,0 m ü. NHN erforderlich. Um der Nutzungsentwicklung gerecht zu werden und eine flexiblere Bebauung des Sondergebiets SO 3 zu ermöglichen, wurde die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet SO 3 entsprechend geändert. Negative Auswirkungen aufgrund dessen, z.B. durch die Verschattung der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke, sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurde angeregt die zulässige Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92 von 1998 auf 4,0 m statt 2,0 m festzusetzen. Der Anregung wurde gefolgt, da die nutzungsbedingt erforderlichen technischen Aufbauten in der Regel höher als 2,0 m sind und somit bei der Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch die Gebäude nicht vollständig umgesetzt werden könnten. Dies sollte mit der Änderung des Planentwurfs berücksichtigt werden. Im Weiteren wurden durch die MLU erneut Bedenken gegenüber der festgesetzten Pflanzfläche P3 sowie Bedenken gegenüber der Pflanzfläche P1 geäußert. Diese seien auf das Sondergebiet SO 4 bzw. SO 1 zu begrenzen, da die geforderten Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Bereich des Sondergebiets SO 2 bereits erbracht worden seien. Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, die Festsetzung wird jedoch nicht geändert, um die Baum- und Strauchpflanzungen in der Fläche entsprechend der festgesetzten Pflanzbestimmungen dauerhaft zu sichern. Bereits erfolgte Pflanzungen können jedoch angerechnet werden. Die Bedenken der MLU zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls nicht berücksichtigt. Die Berechnung der erforderlichen Stellplatzzahl ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) und der maximalen Ausnutzung der Sondergebiete. Der maximal erforderliche Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg z.B. über mehrgeschossige Tiefgaragen untergebracht werden. Der tatsächlich erforderliche Stellplatzbedarf wird bei der Umsetzung der Planung ermittelt und entsprechend nachgewiesen. Auch bezüglich des Entwässerungskonzepts wurden durch die MLU erneut Bedenken geäußert. Die vorhandene Bebauung sei bei der Ermittlung der erforderlichen Rückhaltevolumina nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die Einleitmenge müsste dementsprechend für die Bestandsbebauung und die Neubebauung separat betrachtet werden. Die daraus resultierenden erforderlichen Rückhaltevolumina wären bei der Planung der Rückhalteanlagen nicht hinreichend beachtet worden. Um dies zu berücksichtigen und die Entwässerung für die Neubebauung zu sichern, wird darum gebeten, die Festsetzung eines Einleitkontingents für jedes einzelne Sondergebiet zu treffen. Die Bedenken wurden bereits zum ersten Planentwurf durch den zuständigen Fachplaner geprüft. Die genehmigten Einleitmengen der Bestandsbebauung sind bereits im Entwässerungskonzept beachtet und die Entwässerung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg ist mit den im Entwässerungskonzept dargelegten Maßnahmen gesichert. Änderungen im Bebauungsplan sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

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

Durch die untere Immissionsschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass bei der Beurteilung des Immissionsortes im Sondergebiet SO 1 nur die Vorbelastung und nicht die Einwirkung der Emissionskontingente berücksichtigt wurde. Der Konflikt kann jedoch damit gelöst

werden, indem davon ausgegangen wird, dass der vom Plangebiet ausgehende Gewerbelärm als betriebszugehörig für das Gästehaus im Sondergebiet SO 1 angesehen wird, alternativ ist auch möglich, nicht öffbare Fenster für das Gästehaus, bzw. öffbare Fenster entlang der Nord- bzw. Ostfassade des Gebäudes vorzusehen. Eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. des Schallgutachtens sind nicht erforderlich.

Durch den Fachbereich Gesundheit der Stadt Halle (Saale) wurde erneut darum gebeten für Neupflanzungen auf allergieempfindliche Baumarten zu verzichten. Dies kann nur teilweise Berücksichtigung finden. Im Bebauungsplan werden diese Baumarten nicht festgesetzt, jedoch auch nicht ausgeschlossen. In den Pflanzlisten mit empfohlenen Arten für Neu-, Nach- und Ersatzpflanzungen sind diese Baumarten nicht aufgeführt. Darüber hinaus wurde in die Begründung ein Hinweis zur Pflanzung allergieverträglicher Baumarten aufgenommen.

Der Fachbereich Sport der Stadt Halle (Saale) hat angeregt, im Plangebiet Heideallee/Weinbergweg zusätzliche Sportanlagen in Form einer multifunktionalen Leichtbauhalle oder einer multifunktionalen Sportfreifläche für die Nutzer des Gebietes zu schaffen. Da in der näheren Umgebung bereits ausreichend Sportanlagen zur Verfügung stehen, sind weitere Anlagen im Plangebiet nicht erforderlich. Anlagen für sportliche Zwecke sollen außerdem aufgrund ihres großen Flächenverbrauches, des zusätzlichen induzierten Verkehrs und aus Gründen des Immissionsschutzes im Plangebiet nicht zulässig sein.

Die Hinweise der Abteilung Brand-, Katastrophenschutz/Rettungsdienst der Stadt Halle (Saale) zur Bereitstellung der erforderlichen Zufahrten, Stellflächen sowie Wendemöglichkeiten entsprechend § 5 BauO LSA sowie der unteren Bodenschutzbehörde zur Vorsorgepflicht und der Bewertung der Bodenfunktionen wurden in die Begründung übernommen.

Aufgrund der Hinweise des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt sind darüber hinaus redaktionelle Änderungen beim Katastervermerk erforderlich geworden, welche mit dem zweiten Planentwurf erfolgten.

Im Weiteren erfolgten redaktionelle Änderungen in der Begründung bezüglich der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches, der Nutzung des temporären Containergebäudes sowie der vorhandenen Stellplatzanlagen im Plangebiet Heideallee/Weinbergweg.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wird vorgeschlagen, eine auf dem Flurstück 10 in der Flur 10, Gemarkung Halle-Neustadt gelegene unbeschattete Parkplatzfläche in die angrenzende externe Ausgleichsfläche mit einzubeziehen. Die Anregung kann im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden, da die bezeichnete externe Ausgleichsmaßnahme für das Flurstück 1/2, Flur 10, Gemarkung Halle-Neustadt festgesetzt worden ist und nicht an die genannte Parkplatzfläche angrenzt.

Auch im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen beinhalten Hinweise und Bedenken. Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen haben sich Änderungen für die Begründung zum Bebauungsplan ergeben. Der Bebauungsplan wurde nicht geändert.

Durch die MLU wurden erneut Bedenken zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze geäußert, welche jedoch nicht berücksichtigt werden. Die Berechnung der erforderlichen Stellplatzzahl ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Halle (Saale) und der maximalen Ausnutzung der Sondergebiete. Der maximal erforderliche Stellplatzbedarf kann innerhalb des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg z.B. über mehrgeschossige Tiefgaragen untergebracht werden. Der tatsächlich erforderliche Stellplatzbedarf wird bei der Umsetzung der Planung ermittelt und entsprechend nachgewiesen. Außerdem wurden durch die MLU erneut Bedenken bezüglich des Entwässerungskonzepts geäußert. Es wurde gefordert, den Sachverhalt neu zu bewerten und das Entwässerungskonzept entsprechend zu ändern. Die Bedenken wurden bereits zum ersten Planentwurf durch den zuständigen Fachplaner geprüft. Die genehmigten Einleitmengen und abwassertechnischen Anlagen der Bestandsbebauung sind bereits im Entwässerungskonzept beachtet und die Entwässerung des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg ist mit den im Entwässerungskonzept dargelegten Maßnahmen gesichert. Änderungen im Bebauungsplan sind aus diesem Grund weiterhin nicht erforderlich.

Durch den Fachbereich Gesundheit der Stadt Halle (Saale) wurde noch einmal darum gebeten für Neupflanzungen auf allergieempfindliche Baumarten zu verzichten. Dies kann weiterhin nur teilweise berücksichtigt werden. So werden keine allergieempfindlichen Baumarten im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt. Außerdem wurde bereits zum zweiten Planentwurf ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, bei den Baumpflanzungen auf allergieverträgliche Arten zu achten. Die vom Fachbereich Gesundheit angebrachten Bedenken rechtfertigen jedoch nicht den Eingriff in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren durch den Ausschluss der Baumarten.

Der Fachbereich Mobilität hat Bedenken gegenüber der externen Ausgleichsfläche „Gimritzer Damm“ geäußert, da sie sich im Bereich der Hochwasserschutzanlage Gimritzer Damm befindet und an die Hochwasserausbreitungsflächen zwischen dem Damm und der Saale angrenzt. Dies wurde bereits bei der Festlegung der Fläche berücksichtigt. Die Fläche bildet die Böschung zwischen dem Radweg und dem Randstreifen des Gimritzer Damms und liegt außerhalb der Hochwasserschutzanlage. Gemäß dem Hinweis des Landesverwaltungsausschusses, Referat Wasser sollte vor der Umsetzung der Maßnahme eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft erfolgen. Der entsprechende Hinweis wurde in der Begründung ergänzt. Auch die Forderung des Fachbereiches Mobilität, die Lage und Breite der Grundstückszufahrten festzusetzen, wird nicht berücksichtigt. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt und würde die Entwurfsplanung für die Erschließung unverhältnismäßig einschränken.

Die Hinweise des Polizeireviers Halle (Saale) zur Kampfmittelbelastung der externen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die externen Ausgleichsstandorte „Hettstedter Straße“ und „Südpark“ wurden die Hinweise in der Begründung ergänzt.

Die HWS hat darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der externen Ausgleichsflächen trink- und abwassertechnische Anlagen befinden, für die die entsprechenden Schutzstreifen und Pflanzbeschränkungen zu beachten sind. Die Hinweise darauf wurden in die Begründung aufgenommen.

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

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

Unter den gegebenen Bedingungen stellt die Änderung des Bebauungsplanes die einzige sinnvolle Alternative dar. Würde auf die Änderung des Bebauungsplanes verzichtet werden, so beständen zwei Alternativen. Zunächst einmal bestünde die Möglichkeit, den Bebauungsplan nicht zu ändern und damit die bestehenden Festsetzungen beizubehalten. Dies ist jedoch nicht sinnvoll, da die festgesetzten Nutzungen nicht dem bestehenden Bedarf entsprechen. Die Entwicklung des südlichen Teils des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg ist somit nur dann möglich, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die veränderten Bedingungen angepasst werden.

Die zweite Alternative stellt die Aufhebung des Bebauungsplans dar. In diesem Fall wäre eine städtebauliche Entwicklung der noch unbebauten Flächen des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg zukünftig nicht mehr möglich. Die Gehölzbestände im Norden und Süden des Plangebietes würden erhalten bleiben. Die Umsetzung der geplanten Vorhaben ist jedoch von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Universitäts-, Forschungs- und Gewerbestandorts Weinberg-Campus, da damit innovative Wissenschaftsfelder in Wechselwirkung zwischen der MLU und den ansässigen außeruniversitären Forschungseinrichtungen und Technologieunternehmen entwickelt werden. Darüber hinaus stößt das Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) in dem Bereich östlich der Heideallee seit einigen Jahren an die Grenzen seiner räumlichen Kapazitäten. Für die langfristige Sicherung und Fortführung der erfolgreichen Entwicklung ist eine flächenmäßige Erweiterung dringend erforderlich. Dazu bieten sich die bisher nicht genutzten Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungspla-

nes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Einrichtungen des TGZ, der Universität und anderer außeruniversitärer Forschungsinstitute an. Durch diese direkte räumliche Nähe ergeben sich zudem Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung von Einrichtungen.

Aufgrund des festgestellten Erweiterungsbedarfes des TGZ und der MLU am Weinberg-Campus, der zentralen Lage des Plangebietes Heideallee/Weinbergweg im Weinberg-Campus und der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und der näheren Umgebung stellen die festgesetzten Nutzungen der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Universitätsnutzung bzw. Universität und Technologie- und Gründerzentrum die einzige sinnvolle Nutzung des Plangebietes dar. Da das geplante Nutzungsspektrum nicht den Festsetzungsmöglichkeiten nach §§ 2 - 9 BauNVO entspricht, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO notwendig. Dies entspricht auch den Zielen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes.