



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05613**
Datum: 29.03.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	28.03.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	25.04.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.05.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 88.1A ehem. VENAG - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 88.1A ehem. VENAG mit örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 10 BauGB zugestimmt.
2. Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 88.1 A "ehem. VENAG"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Inhalt des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 88.1 A ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle - Süd". Der ursprünglich abgegrenzte Teilbebauungsplan Nr. 88.1 wurde in die Teilbereiche A „ehem. VENAG“ und B „ehem. Ostzucker“ aufgeteilt. Der Teilbereich A ist Inhalt dieses Verfahrens.

- im Westen durch die östliche Grenze des Geländes des ehem. Thüringer Bahnhofs,
- im Norden durch die Straßenmitte der verlängerten Thüringer Straße
- Osten durch die Straßenmitte der Raffineriestraße bzw. der Straße Zum Heizkraftwerk,
- im Süden durch die nördliche bzw. nordwestliche Grenze der Kleingartenanlage des VENAG Gartenvereins e.V.

Für das Gebiet gelten folgende grundlegende Planungsziele:

- die Entwicklung der Flächen für gewerbliche Zwecke, insbesondere für Klein- und mittelständische Unternehmen,
- Sanierung von Gebäuden der ehemaligen Kaffeerösterei zum Kommunalen Handwerkerhof und zu einer Jugend- und Freizeitwerkstatt,
- die Einbindung der weiteren Baudenkmale im Sinne der o.g. Nutzungen,
- der Ausbau der Thüringer Straße als Verbindung zwischen Merseburger Straße und Raffineriestraße,
- die Schaffung einer Parkanlage im Bereich des ehem. Thüringer Bahnhofes und die Ausbildung einer den Park begrenzenden baulichen Kante,
- sowie die Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen in Nord - Süd Richtung auf dem Gelände des ehem. Thüringer Bahnhofs und in West - Ost Richtung in Verlängerung der aus Richtung Johannesplatz bzw. Lutherplatz kommenden Achsen.

Umfang und Qualität der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

Kosten

Der Aus- bzw. Neubau der Thüringer Straße und ihrer Anschlussknoten, die Umgestaltung des ehem. Thüringer Bahnhofs in einen Stadtteilpark sowie die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude der ehem. Kaffeerösterei zum Kommunalen Handwerkerhof und zur Jugend- und Freizeitwerkstatt wurden jeweils gemäß der geltenden Vorschriften durch den Stadtrat beschlossen. Die Finanzierung der Vorhaben erfolgte über die europäischen Förderprogramme GA und URBAN.

Weitere Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Halle nicht.

Stand des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle-Süd" ist am 08.11.1995 vom Stadtrat der Stadt Halle gefasst worden. Der vorliegende Bebauungsplan wurde als Bestandteil des Teilbebauungsplan Nr. 88.1 „ehem. VENAG / Ostzucker“ bearbeitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 21.11. bis 04.12.1997 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Teilbebauungsplanes Nr. 88.1 gemäß § 3 (2) BauGB mit der Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 25.05. bis 24.06.1998. Gemäß § 13 BauGB wurden betroffene Bürger und Träger öffentlicher Belange und Bürger nochmals in der Zeit vom 09.05. bis

19.05.2000 und in der Zeit vom 02.07. bis 13.07.2001.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.06.1998 und vom 04.07.2001.

Nach Abwägung der Anregungen kann das förmliche Beteiligungsverfahren mit dem Abwägungs- und dem Satzungsbeschluss für den Teilbebauungsplan Nr. 88.1 A beendet werden.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung ist im Rahmen des Verfahrens erfolgt.

Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 88.1 A "ehem. VENAG "

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Inhalt

I. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele

II. Bestand

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Baubestand, vorhandene Nutzungen und Neuordnungsbereiche
3. Vorhandene Verkehrserschließung
4. Ver- und Entsorgung
5. Naturräumliche Situation
6. Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse
7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

III. Planungskonzept

1. Regelungsdichte, Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben
2. Art der baulichen Nutzung
3. Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz
4. Innere Erschließung
5. Maß der baulichen Nutzung
6. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Grünordnung und Ökologische Bilanz
 - 9.1 Grünordnerisches Konzept
 - 9.2 Eingriffsbeschreibung
 - 9.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
 - 9.4 Ökologische Bilanz
 - 9.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen im einzelnen
10. Gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der BauO LSA
11. Kosten

IV Anhang

Anlage 1: Pflanzliste (als Vorschlag)

I. Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele

In Folge der Produktionsaufgabe der ehemals bedeutsamen Industriebetriebe Zuckerraffinerie und Kaffeerösterei verblieben in innerstädtischer Lage großflächige Brachen, die heute ein wertvolles Flächenpotential darstellen. Die Stadt Halle hat 1995 die ehemaligen Betriebsflächen von der TLG erworben mit dem Ziel, hier ein innerstädtisches Gewerbegebiet insbesondere für klein- und mittelständische Betriebe zu entwickeln. Dabei werden auch die denkmalgeschützten Industriebauten einbezogen.

Die Größe der Brachen und ihre daraus resultierende Bedeutung für die gesamte Entwicklung der südöstlichen Innenstadt, die Notwendigkeit zur Ergänzung des in diesem Bereich insgesamt lückenhaften Straßen-, Fuß- und Radwegenetzes, sowie vorhandene städtische Investitionsabsichten machen es erforderlich, planerische Vorgaben in einen rechtlichen Rahmen zu fassen. Eine Entwicklung des Gebietes allein auf Basis des § 34 BauGB ist weder städtebaulich vertretbar noch zulässig.

Auf Grund der zügigeren Entwicklung durch die Einrichtung eines Kommunalen Handwerkerhofes und einer Jugendwerkstatt wird der Bereich der ehem. Kaffeerösterei VENAG als Teilbebauungsplan Nr. 88.1 A „ehem. VENAG“ zum Satzungsbeschluss gebracht, um die nötige Rechtssicherheit herzustellen.

II. Bestand

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr.88.1 A ist Teil des Bebauungsplanes Nr.88 "Altindustriestandorte Halle - Süd", für den der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 08.11.1995 vorliegt. Im Planungszeitraum von 1995 bis 2003 erfolgte die Bearbeitung des Teilbebauungsplanes Nr. 88.1 „ehem. VENAG/Ostzucker“ mit Offenlage des Entwurfes vom 25.05.1998 bis 24.06.1998 und erneuter, eingeschränkter Offenlage vom 02.07.2001 bis 13.07.2001.

Das Plangebiet des Teilbebauungsplanes Nr. 88.1 A befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt und umfasst im wesentlichen das ehem. Betriebsgelände der VENAG Kaffeerösterei. Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 7,78 ha und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die östliche Grenze des Geländes des ehem. Thüringer Bahnhofs,
- im Norden durch die Straßenmitte der verlängerten Thüringer Straße
- Osten durch die Straßenmitte der Raffineriestraße bzw. der Straße Zum Heizkraftwerk,
- im Süden durch die nördliche bzw. nordwestliche Grenze der Kleingartenanlage des VENAG Gartenvereins e.V.

2. Baubestand und vorhandene Nutzungen

Die Betriebsgelände der Kaffeerösterei (gegründet 1901) war ursprünglich dicht überbaut. Der repräsentative Eingangsbereich orientiert sich nach Osten zur Raffineriestraße. Nach Westen zum ehem. Thüringer Bahnhof hin waren Gleisanschlüsse vorhanden. Im Zuge des politischen Umbruchs in den Jahren 1989/90 und dem dadurch eingeleiteten wirtschaftlichen Strukturwandel kam es zur Einstellung der Produktion dieses Industriebetriebes.

Größere Teile des ehem. Fabrikgeländes wurden im Anschluss an die Betriebsstilllegung von absehbar nicht wieder nutzbarer Bausubstanz beräumt. Die verbliebenen Gebäude sind weitgehend denkmalgeschützt.

Das Kerngelände der ehem. Kaffeerösterei ist als relativ geschlossene Anlage erhalten geblieben. Eine Umnutzung ist aufgrund des guten Zustandes der Bausubstanz und der günstigen Grundrisszuschnitte gut möglich, wie sich an der Ansiedlung des Kommunalen Handwerkerhofes und der Jugendwerkstatt „Frohe Zukunft“ zeigt.

Die südlich der Direktorenvilla gelegene Kindertagesstätte „Frohsinn“ wird von dem gemeinnützigen Träger „Frohe Zukunft“ betrieben.

Am Südrand des Geländes der ehem. Kaffeerösterei befindet sich ein in den 80er Jahren errichtetes, weithin sichtbares Silo, das noch genutzt wird.

3. Vorhandene Verkehrserschließung

- **Straßennetz**

Die Raffineriestraße ist als Bundesstraße 6 zwischen Leipzig und Halle mit einer Belegung von ca. 20.000 KFZ/24h (Stand 1996) eine stark frequentierte, innerstädtische Hauptverkehrsstraße. In Richtung Nordosten führt sie weiter zum Riebeckplatz, in Richtung Südwesten über Halle - Bruckdorf nach Leipzig.

Im Süden des Plangebietes zweigt von der Raffineriestraße die Straße Zum Heizkraftwerk ab. Sie besitzt als Stichstraße Erschließungsfunktion für das weiter südlich anschließende Gewerbegebiet.

Eine Anbindung des Plangebietes an das westlich des ehem. Thüringer Bahnhofes vorhandene Straßennetz wurde über die Verlängerung der Thüringer Straße und ihre Verbindung zur B 6 vollzogen. Südlich des Plangebietes in Höhe der Schlosserstraße ist die Querung der ehem. Gleisanlagen im Zuge eines in Richtung der Straße Zum Heizkraftwerk verlaufenden schmalen Fußweges möglich.

- **Schienennetz der Deutsche Bahn AG**

Östlich des Plangebietes verlaufen die Gleisanlagen der Strecken Halle - Leipzig, Halle - Erfurt und Halle - Nordhausen der Deutsche Bahn AG.

- **Straßenbahn / Bus**

Die nächstgelegenen Haltestellen der Straßenbahn befinden sich an der Merseburger Straße in Höhe der Thüringer Straße (Entfernung ca. 500 m). Über die Raffineriestraße verläuft die Buslinie 43 der Halleschen Verkehrs AG in Richtung Bruckdorf und Dieskau bzw. Rennbahnkreuz. Haltestellen in beiden Fahrtrichtungen befinden sich im Plangebiet in Höhe der Zufahrt zur ehem. Kaffeerösterei.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas und der Anschluss an die Abwasserentsorgung sind vorhanden. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz besteht nicht.

5. Naturräumliche Situation

Das Bearbeitungsgebiet ist naturräumlich dem östlichen Harzvorland zuzuordnen. Es befindet sich auf der kaum gegliederten, ebenen Peißener Platte, welche Sandlöß bestimmt ist.

- **Boden**

Erdgeschichtlich steht pleistozäner Geschiebemergel an. Durch die seit 1860 währende gewerbliche Nutzung sind die Böden stark anthropogen überformt, verdichtet, über Jahre versiegelt und stehen nicht mehr in ihrer natürlichen Horizontabfolge an.

- **Wasser**

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Das Grundwasser ist bedingt durch den hohen Anteil bindungsfähiger Bodenpartikel sowie durch den großen Flurabstand (10 m) vor unmittelbaren Gefährdungen durch eindringende Schadstoffe relativ gut geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Anteils versiegelter oder verdichteter Flächen gering.

- **Klima / Luft**

Die südliche Innenstadt, zu der das Bearbeitungsgebiet gehört, zählt zu den lufthygienisch am stärksten belasteten Stadtteilen Halles. Dies begründet sich durch Emissionen aus Hausbrand und Kfz-Verkehr sowie dem Mangel an Grünsubstanz (STEINICKE/STREIFENEDER 1998). Das ehem. Fabrikgelände stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine Wärmeinsel dar. Dieser Effekt wird durch die vorhandenen Brach- und Ruderalfluren abgemildert. Die vorhandenen Grünflächen sind als abgestufte Kaltluftflächen einzustufen.

- **Biotope**

Das Bearbeitungsgebiet setzt sich entsprechend der Nutzung aus denkmalgeschützten, teilweise leerstehenden Gebäudekomplexen, größeren, brachliegenden Freiflächen, alten Hausgärten und dem alten Villenpark zusammen.

Auf den großräumigen Brachflächen dominieren Ruderalfluren unterschiedlicher Sukzessionsstadien, so vor allem jüngere Ruderalfluren (Annuellen-, Biennen-, Pionierpflanzen-Ruderalflur) und ausdauernde Ruderalfluren (Hemikryptophyten-Flur).

Die Bäume befinden sich hauptsächlich in den gebäudeorientierten Grünflächen, insbesondere im Villengarten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurden im Bearbeitungsgebiet 112 Bäume kartiert. Eine Analyse des Bestandes 2005 ergab, dass 20 % des ursprünglichen Baumbestandes auf Grund der inzwischen durchgeführten öffentlichen und privaten Baumaßnahmen nicht mehr vorhanden ist. Demgegenüber wurden entlang der neu geschaffenen Straßen und Stellplatzflächen insgesamt 85 Bäume (das entspräche 75% des ursprünglichen Bestandes) neu gepflanzt. Zudem liegt ein Teilbereich des neu gestalteten Parks „Thüringer Bahnhof“ im Planungsgebiet.

- **Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet an exponierter Stelle. Durch seine Höhe vermittelt der ehemalige Kaffeespeicher ein Merkzeichen in diesem Gebiet. Neben den denkmalgeschützten Baulichkeiten der ehem. Kaffeerösterei stellt der alte Villengarten mit seinem wertvollen Altbaumbestand ein wichtiges, ortsbildprägendes Element dar.

Diesen baulichen Strukturen steht die strukturarme Weite der beräumten Industriebrachen gegenüber.

6. Grundbesitz

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz der Stadt Halle (Saale). Einzelne Teilgrundstücke wurden im Rahmen der Entwicklung des „VENAG“- Geländes an klein- und mittelständische Unternehmen veräußert.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan der ehem. Kaffeerösterei sind die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen Gutachten zur Untersuchung des Altlastverdachts im Bereich der ehem. Kaffeerösterei vor. Die vorhandenen Gutachten können im Umweltamt eingesehen werden. Durch die orientierenden Untersuchungen hat sich der Altlastverdacht im Bereich der gekennzeichneten Fläche (ehem. Tankstelle) bestätigt. Im Boden des Altstandortes sind lokale Belastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) vorhanden. Vor einer Umnutzung des Geländes muss eine Sanierung der Schadstoffe im Bode erfolgen. Im nachfolgenden Verwaltungsverfahren ist das weitere Verfahren bezüglich der Bodenverunreinigung (Altlast) gemäß § 9 (2) i.V. mit § 4 BBodSchG zu klären.

III. Planungskonzept

Das Planungskonzept hat als Grundlage die Vorgaben des Flächennutzungsplanes, das Verkehrspolitische Leitbild, die Ergebnisse des zwischen Oktober 1995 und Januar 1996 durchgeführten Gutachterverfahrens zur Entwicklung der Altindustriestandorte Halle-Süd sowie die darauf aufbauende Rahmenplanung für den Gesamtbereich. Die Ergebnisse des Gutachterverfahrens wurden vom Stadtrat am 29.05.1996 bestätigt. Die Tiefbauplanung zum Aus- und Neubau der Thüringer Straße wurde vom Stadtrat am 25.02.1998 bestätigt und im Rahmen der GA-Förderung entsprechend realisiert.

Es ergeben sich folgende grundlegenden Planungsziele:

- die Entwicklung der Flächen für gewerbliche Zwecke, insbesondere für Klein- und mittelständische Unternehmen,
- Sanierung von Gebäuden der ehemaligen Kaffeerösterei zum Kommunalen Handwerkerhof und zu einer Jugend- und Freizeitwerkstatt,
- die Einbindung der weiteren Baudenkmale im Sinne der o.g. Nutzungen,
- der Ausbau der Thüringer Straße als Verbindung zwischen Merseburger Straße und Raffineriestraße,
- die Schaffung einer Parkanlage im Bereich des ehem. Thüringer Bahnhofes und die Ausbildung einer den Park begrenzenden baulichen Kante,
- sowie die Herstellung von Grün- und Wegeverbindungen in Nord - Süd Richtung auf dem Gelände des ehem. Thüringer Bahnhofs und in West - Ost Richtung in Verlängerung der aus Richtung Johannesplatz bzw. Lutherplatz kommenden Achsen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche bzw. eingeschränkte Gewerbefläche dargestellt. Eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

1. Regelungsdichte

Die Aufstellung erfolgt als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen.

Eine derartige Regelungsdichte ist erforderlich, da die für die Zukunft beabsichtigte Bebauung nicht alleine auf der Basis des § 34 BauGB realisiert werden kann. Auch erfordert die Herstellung förder- und beitragsfähiger Erschließungsanlagen als Grundlage deren Festsetzung in einem Bebauungsplan.

2. Art der baulichen Nutzung

• Gewerbegebiete GE 1

Festgesetzt werden im Bereich der ehem. Fabrikgelände Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Die Flächen eignen sich in besonderem Maße für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufgrund der zentralen, verkehrsgünstigen Lage. Störepfindliche Nutzungen wie Wohnquartiere sind relativ weit entfernt.

Das Gelände eignet sich vorrangig für kleinere bis mittlere Betriebseinheiten mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 2.000 und 5.000 m². Als konkretes Investitionsvorhaben ist die Errichtung eines kommunalen Handwerkerhofes im ehem. Verwaltungsgebäude der Kaffeerösterei zu nennen.

Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da deren Einordnung nicht mit dem Ziel vereinbar ist, das Gebiet vorrangig für kleine und mittelständische Betriebe zu entwickeln. Auch bestehen Konflikte zu den Belangen des Denkmalschutzes.

Einzelhandelsflächen sind nur als Verkaufsstellen ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig. Das Angebot an Baugrundstücken für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und kleinen Betrieben des produzierenden Gewerbes soll nicht durch neue, periphere Verkaufsstätten ohne Bezug zu Wohnquartieren geschwächt werden.

• Mischgebiete (MI)

Im Bereich der ehem. Direktorenvilla und des ehem. Arbeiter- und Angestelltenwohnhauses wird Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Wohnqualität ist aufgrund der Immissionsbelastung durch den Verkehr sowie durch die isolierte Lage relativ gering. Durch die Festsetzung als Mischgebiet wird die Umnutzung für gewerbliche Zwecke entsprechend den Möglichkeiten der Bausubstanz und unter der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung ermöglicht und angestrebt.

Die Einordnung von Tankstellen ist nicht mit den Belangen des Denkmalschutzes bzw. mit den durch die erhaltenswerte Bausubstanz gegebenen Rahmenbedingungen vereinbar.

• Flächen für den Gemeinbedarf

Angrenzend an die geplante Parkanlage wurde in einem Teil des ehem. Versand- und Verpackungsgebäudes der Kaffeerösterei eine Jugend- und Freizeitwerkstatt eingerichtet. Die Festsetzung erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke.

Die Festsetzung der Fläche der Kindereinrichtung „Frohsinn“ erfolgt als Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Zwecke.

3. Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Verlängerung der Thüringer Straße nach Osten durch das Plangebiet bis zur Raffineriestraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt und verbindet die B 91 mit der B 6. Neben dieser Verbindungsfunktion besitzt die Thüringer Straße Erschließungsfunktion für die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet.

4. Innere Erschließung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren im Bereich der ehem. Kaffeerösterei auf der detaillierten Tiefbauplanung der realisierten Inneren Erschließung.

Die Haupteerschließung des Geländes führt mit einer Ringstraße von der Thüringer Straße zur Straße Zum Heizkraftwerk. Diese wird ergänzt durch eine weitere Verbindung im Bereich der ehem. Direktorenvilla.

Ruhender Verkehr, Fuß- und Radwege

Die bestehende, von der Raffineriestraße zum ehem. Fabrikgelände führende Zufahrt dient in Zukunft lediglich als Fußwegeverbindung zu den Bushaltestellen an der Raffineriestraße. Ein Anschluss an die Raffineriestraße ist an dieser Stelle durch die Umgestaltung der Knotenpunkte Raffineriestraße / Zum Heizkraftwerk bzw. Raffineriestraße / Thüringer Straße sowie in Verbindung mit der Neuordnung der Bushaltestelle nicht mehr möglich.

Im Bereich der vorhandenen Bebauung werden zur Abdeckung des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs zusammenhängende Stellplatzanlagen festgesetzt. Im Bereich der Neubebauung sind die erforderlichen Stellplätze in der Regel auf den Grundstücken selbst unterzubringen.

5. Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich werden in den Gewerbe- und Mischgebieten die maximal möglichen Grundflächenzahlen gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzt, um eine hohe und möglichst intensive Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Die Festsetzung erhöhter Grundflächenzahlen gemäß § 17 (2) und (3) BauNVO ist in den Bereichen des ehem. Versand- und Verpackungsgebäudes und der ehem. Direktorenvilla der Kaffeerösterei erforderlich.

Für die Neubebauung werden maximale Traufhöhen festgesetzt, die gewährleisten, daß der denkmalgeschützte Bestand nicht überragt wird. Da das Gelände weitgehend eben ist, wird als Bezugspunkt die Oberkante des jeweils nächstgelegenen Gehwegs festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Um eine intensive Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, erfolgt bis auf wenige Bereiche die Festsetzung weit gefasster überbaubarer Grundstücksflächen.

Im Bereich der ehem. Kaffeerösterei werden Anbauten an den Bestand aus denkmalpflegerischer und stadtgestalterischer Sicht als nicht verträglich bzw. notwendig eingestuft. Lediglich südlich angrenzend an das ehem. Versand- und Verpackungsgebäude wird ein unmittelbarer Anbau ermöglicht.

Im Süden orientiert sich die festgesetzte Baugrenze zum einen an der vorhandenen Siloanlage, zum anderen an der Böschungskante in Richtung der südlich angrenzenden Kleingartenanlage des VENAG Gartenvereins e.V..

Die Festsetzung von Baulinien erfolgt im Bereich der Neubebauung zur Gewährleistung räumlich gefasster Straßenräume sowie zur Gewährleistung der baulichen Fassung stadtgestalterisch bedeutsamer Eckbereiche.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf einzuhaltende Abstandsflächen zur Siloanlage nach § 6 (5) BauO LSA finden gemäß den Möglichkeiten des § 6 (14) und (15) BauO LSA nur eingeschränkt Berücksichtigung. Durch Abstandsflächen in der im Regelfall geforderten Größenordnung (hier ca. 30 m) würde eine Bebauung erheblich erschwert und der städtebauliche Zusammenhang des Gebietes gestört. Eine gesonderte Prüfung hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes ist im Einzelfall erforderlich; eine Unterschreitung des regulären Abstandes scheint jedoch grundsätzlich möglich.

7. Immissionsschutz

Im Plangebiet sind die bestehenden Orientierungswerte in Bezug auf Immissionen durch den Verkehr auf der Raffineriestraße / B 6 und der Thüringer Straße sowie durch den Betrieb auf den Gleisanlagen der Deutsche Bahn AG zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung die entsprechenden Richtwerte für die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden. Für die Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung wurden

entsprechende Schallgutachten erstellt.

- **Schutz angrenzender, schutzbedürftiger Nutzungen**

Da die zukünftigen Nutzer des Plangebietes noch nicht hinreichend konkret bekannt sind, erfolgt die Prognostizierung der zu erwartenden Emissionen auf der Basis der Orientierungswerte und Berechnungsverfahren der DIN 18005.

Schutzbedürftige Nutzungen sind die als Mischgebiete festgesetzten Flächen sowie die Kindertagesstätte innerhalb des Geltungsbereiches. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sind die im Süden und Südosten angrenzenden Kleingartenanlagen.

Um den von der geplanten gewerblichen Nutzung herrührenden Lärm zu berücksichtigen und die Richtwerte der aktuellen TA-Lärm einhalten zu können, wurde gemäß dem vorliegenden Gutachten die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) flächendeckend im gesamten Plangebiet vorgenommen. Damit kann eine, alternativ mögliche Festsetzung des nach DIN 18005 für ein Gewerbegebiet zutreffenden flächenbezogenen Schalleistungspegels vom 60 dB(A)/m² entfallen. Die Einhaltung der Festsetzungen des Flächen-Schalleistungspegels wird im Baugenehmigungsverfahren kontrolliert.

- **Immissionsschutz im Plangebiet**

Das Plangebiet ist durch Emissionen des Straßen- und Schienenverkehrs teilweise stark belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Gewerbegebiete laut vorliegendem Gutachten werden im gesamten Geltungsbereich überschritten.

Die Orientierungswerte für gewerbliche Nutzungen werden in den unmittelbar an die Thüringer Straße angrenzenden Bereichen überschritten, in den Mischgebieten tags bis zu 15 dB(A), in den Gewerbegebieten bis zu 5 dB(A).

Wesentlich für die Wohnqualität sind die Innengeräuschpegel. Eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe ist nach Rechtsprechung des BVerwG bei Innenraumpegeln von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts gewährleistet. Diese Werte können durch passive Schallschutzmaßnahmen, insbesondere an den Fenstern, eingehalten werden.

Auch für schutzbedürftige gewerbliche Nutzungen, z.B. Arztpraxen und ruhebedürftige Arbeitsräume, sind in unmittelbar an die Thüringer Straße angrenzenden Gebäudeteilen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Da auch über Baukörperstellung und Grundrissanordnung im Einzelfall die angestrebten Innenraumpegel erreicht werden können, wird auf die Festsetzung konkreter technischer Maßnahmen zugunsten der Festsetzung einzuhaltender Innenraumpegel, differenziert nach den verschiedenen zulässigen Nutzungen, verzichtet.

8. Ver- und Entsorgung

Die Träger der Ver- und Entsorgung wurden für den Bereich der ehem. Kaffeerösterei im Rahmen der Tiefbauplanung beteiligt. Im Zuge des Aus- und Neubaus der Thüringer Straße wurde in Abstimmung mit der Entwässerungskonzeption der HWA ein neues Kanalnetz gebaut. Die Entwässerung erfolgt über die Thüringer Straße bzw. Raffineriestraße im Mischsystem. Trotz dieser Maßnahmen ist es aus Kapazitätsgründen des bestehenden Kanalnetzes in der näheren Umgebung notwendig, die Einleitungsmengen von Regenwasser in Teilbereichen des Gebietes auf 100 l/s*ha zu begrenzen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden innerhalb des öffentlichen Straßenraumes geführt.

9. Grünordnung und Ökologische Bilanz

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen Ergebnisse im wesentlichen in die grünordnerischen Festsetzungen übernommen werden.

9.1 Grünordnerisches Konzept

Eine Bestandsanalyse der Grünsubstanz im Bearbeitungsgebiet zeigt die Defizite gegenüber markanten ökologischen und auch stadtbildprägenden Grünstrukturen auf. So leiten sich ausgehend vom Bestand und in Hinblick auf die erwartete Entwicklung des Gebietes folgende grünordnerischen Leitziele ab:

- weitgehender Erhalt des wertvollen Baumbestandes insbesondere in der alten Parkanlage des Villengartens;
- wesentliche Erhöhung des Grünanteils im zukünftigen Gewerbegebiet zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Bauflächen.

Hierbei stehen sowohl funktionale als auch gestalterische Entwicklungsziele im Vordergrund; die zukünftigen Gewerbebestandorte sollen durch Grünbereiche, die durch Pflanzbindungen belegt sind, eingebunden werden, auf diese Weise eine gestalterische Aufwertung erfahren und zwischen öffentlichen Flächen und Gewerbeflächen vermitteln. Gemäß Klimagutachten (STEINICKE/STREIFENEDER 1998) ist eine Erhöhung des Grünanteils in der südlichen Innenstadt eine wichtige Voraussetzung zur Verbesserung der klimatischen Situation im gesamten Stadtteil.

Die Strukturierung und Gliederung der Thüringer Straße durch Straßenbäume dient dazu, den Stadteingang deutlich zu markieren.

Als Teil des öffentlichen Parks, der auf den Gleisanlagen des Thüringer Bahnhofes entwickelt wurde und der Aufwertung des gesamten Stadtteils dient, wird der westliche Bereich des Plangebiets als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

9.2 Eingriffsbeschreibung

Durch die angestrebte Wiederbelebung des ehemaligen Gewerbegebietes "VENAG" werden 41.000 m² Boden durch Gebäude und Straßen verdichtet und versiegelt. Damit einhergehend wird die Grundwasserneubildungsrate auf diesen versiegelten Fläche reduziert werden. Dieser Eingriff auf die Schutzgüter Boden und Wasser ist nachhaltig.

Hinsichtlich klimatischer Veränderungen wird durch die Versiegelung der großflächigen Brachen der Abkühlungseffekt aufgehoben. Die weiteren Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Klima und Luft ist in Abhängigkeit zur späteren Nutzung der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe zu sehen. Durch die Schaffung neuer Grünstrukturen, die sich entlang der öffentlichen Straßenräume entwickeln, kann diesen Beeinträchtigung entgegengewirkt werden.

Das Landschafts-/Ortsbild wird sich dahingehend verändern, dass freigeräumte Flächen mit neuen Baulichkeiten ergänzt werden. Durch intensive Begrünung der öffentlichen Straßenräume und nicht zuletzt durch die Schaffung eines öffentlichen Parkes ist das derzeitige Orts-/ Landschaftsbild nachhaltig aufgewertet worden. Die Erholungsqualität und Attraktivität hat sich nicht nur für das unmittelbare Umfeld wesentlich verbessert.

9.3 Maßnahmen zu Vermeidung, Ausgleich und / oder Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind bei Baumaßnahmen die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Normen zum Schutz von Boden, Grundwasser, Luft, Flora und Fauna zu beachten.

Zum Ausgleich bzw. Ersatz von Beeinträchtigungen erfolgt die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung mit vorwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke und der Stellplätze, zur Behandlung des Niederschlagswassers sowie zur Oberflächenbefestigung nicht bebauter Grundstücksflächen. Ergänzend dazu werden Dachbegrünungsmaßnahmen begrüßt.

Aus der im Anhang zur Begründung aufgeführten Pflanzliste können Arten zur Bepflanzung gewählt werden, wobei eine möglichst vielfältige Auswahl in die Pflanzungen einbezogen werden sollte. Davon ausgenommen sind Stellplätze, hier soll nur je eine der aufgeführten Arten Verwendung finden.

9.4 Ökologische Bilanz

Da das Bearbeitungsgebiet durch seine intensive Nutzung bereits über Jahrzehnte anthropogen geprägt wurde und durch tangierende Faktoren insbesondere durch die Barrieren Raffineriestraße, Gleistrassen usw. stark gestört worden ist, ist der erneute Eingriff vertretbar und im Rahmen der Entwicklung einer gewerblichen Nutzung unvermeidbar. Durch grünordnerische Festsetzungen und durch Ersatzmaßnahmen können innerhalb des Bearbeitungsgebietes 83 % des zu erwartenden Eingriffs ausgeglichen werden. Durch Begrünungsmaßnahmen der zu erwartenden großflächigen Gewerbedächer könnte die ökologische Bilanz zusätzlich kompensiert werden.

Der Umfang der Eingriffe und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind in einer Bilanz umfassend dargestellt (siehe Grünordnungsplan). Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

9.5 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen im einzelnen

• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasser

Durch die festgesetzte bauliche Nutzung kommt es im Plangebiet zu einer Reduzierung von Versickerungsflächen. Ziel ist es deshalb, die Retentionsfähigkeit des Gebietes und seine Bedeutung für die Grundwasseranreicherung zu erhalten. Der möglichst umfassenden Versickerung bzw. Zuführung des Niederschlagswassers zum Grundwasser kommt deshalb eine große Bedeutung zu. Darüber hinaus kann das Kanalsystem durch geringere Wassermengen entlastet werden. Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB belastet sind, wird die Regenwasserversickerung ausgeschlossen.

Befestigung der nicht überbaubaren Flächen

Die Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau trägt zur Verringerung der Bodenversiegelung bei. Niederschlagswasser kann gespeichert und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Dies führt auch zu einer notwendigen Entlastung der Kanalisation.

• Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt und Pflege bestehenden Grüns

Besonders schützenswerter Baumbestand wird nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die Auswahl dieser besonders schützenswerten Bäume erfolgte in Zusammenarbeit mit der Baumschutzkommission der Stadt Halle (Saale). Die Festsetzung kommt dem Gebot der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in bezug auf den Naturhaushalt, den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild nach.

Nicht überbaubare und nicht überbaute private Freiflächen mit Bindung zur Bepflanzung

Grundsätzlich sind zur Gewährleistung eines gewissen Mindestgrünanteils der privaten Grundstücke mindestens 50 % der nicht überbaubaren bzw. nicht überbauten Fläche als Vegetationsfläche auszubilden. Um städtebaulich wichtige Situationen wie weg- oder straßenbegleitende, nicht überbaubare Flächen ansprechend zu gestalten, werden Pflanzbindungen (PB 1) festgesetzt. In den besonders sensiblen privaten Bereichen, die direkt an den Park angrenzen, wird eine Pflanzbindung (PB 2) mit intensivem Strauchbewuchs vorgegeben, um eine einheitliche Gestaltung entlang der Parkkante unabhängig von den dahinterliegenden Nutzungen zu gewährleisten. Gehölzpflanzungen erhöhen den Biotopwert der Grünbereiche. Neben einer guten landschaftlichen Einbindung haben sie eine Verbesserung der Bodenfunktionen bzw. des Bodenzustandes (verringerte Verdunstung und Erosion, verbessertes Bodengefüge, Förderung des Bodenlebens usw.) zur Folge. Vorgaben zur Anpflanzungsgröße werden getroffen, um ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Funktion zu gewährleisten.

Pflanzungen im Straßenraum

Die Baumpflanzungen im Straßenraum bilden optische Leitlinien, tragen zur Gliederung des Stadtbereiches bei, beschatten die Verkehrsflächen verbunden mit einer Verbesserung des Kleinklimas und können Fuß- und Radweg vom übrigen Straßenraum trennen. Vorgaben zur Anpflanzungsgröße werden getroffen, um ein Mindestmaß an ökologischer und stadtgestalterischer Funktion zu gewährleisten.

Stellplätze

Baumpflanzungen tragen zur Verringerung der Bodenversiegelung verbunden mit

Sauerstoffproduktion, der Bindung von Staub, der Niederschlagsversickerung und einem Temperatenausgleich bei. Die Bepflanzung der Baumscheibe wirkt einem Austrocknen und Aufheizen entgegen. Größenangaben zur Baumscheibe dienen u.a. der Sicherung eines angemessenen Standraumes zur Wurzelbildung und -verankerung sowie der Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Parkplätze werden gemäß Festsetzungen je angefangener Gruppe von fünf Pkw-Stellplätzen (in Senkrechtaufstellung) mit einem hochstämmigen Baum überstellt, eine Ausnahme bildet die strenge Baumanordnung auf Parkplatz P2, da dieser eng mit den umgebenden denkmalgeschützten Gebäuden ('steinerne Umgebung') der Kaffeerösterei korrespondiert.

10. Gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der BauO LSA

Um die Eingliederung der Neubebauung in den gestalterisch einheitlichen denkmalgeschützten Bestand zu gewährleisten, werden Dachneigungen zwischen 5° und 15° in Orientierung an den vorhandenen Dachneigungen festgesetzt. Extensive Dachbegrünung ist innerhalb dieser Neigungsspanne trotzdem möglich und auch erwünscht. Mit gleicher Zielsetzung werden Festsetzungen zur Farbigkeit der Dacheindeckungen und Fassaden, ebenfalls in Orientierung am Bestand, sowie Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Um den Charakter der vorhandenen Hofanlage der ehem. Kaffeerösterei als zusammenhängendes Ensemble mit einheitlich befestigten Freiflächen zu erhalten, erfolgen in diesem Bereich Festsetzungen zum Oberflächenbelag der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie zum Ausschluss von Einfriedungen.

Insgesamt werden Mauern und optisch geschlossene Einfriedungen ausgeschlossen, um einen einheitlichen, einsehbaren Charakter sowie die optische Wirksamkeit der Pflanzungen zu gewährleisten.

11. Kosten

Der Aus- bzw. Neubau der Thüringer Straße und ihrer Anschlussknoten, die Umgestaltung des ehem. Thüringer Bahnhofs in einen Stadtteilpark sowie die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude der ehem. Kaffeerösterei zum Kommunalen Handwerkerhof und zur Jugend- und Freizeitwerkstatt wurden jeweils gemäß der geltenden Vorschriften durch den Stadtrat beschlossen. Die Finanzierung der Vorhaben erfolgte über die europäischen Förderprogramme GA und URBAN.

Weitere Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Halle nicht.

IV Anhang

Anlage 1: Pflanzliste (als Vorschlag)

Bäume

Baumhasel (*Corylus colurna*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Pappel (*Populus i. S., mittelkronig*)
Platane (*Platanus x acerifolia*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata 'Greenspire'*)
Ulme (*Ulmus Hybride 'Lobel'*)
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Sträucher

Feldahorn (*Acer campestre*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hollunder (*Sambucus nigra*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Wildrosen (*Rosa canina, Rosa glauca*)

Arten zur Gestaltung des Stellplatzes innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Kaffeerösterei:

Stadtbirne (*Pyrus calleriana "Chanticleer"*)