



HALLE ★ *Die Stadt*

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/05651**
Datum: 04.04.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: GB Planen, Bauen und
Straßenverkehr

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	04.04.2006	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	25.04.2006	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	24.05.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 88.5 B Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teil - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 88.5 B Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teil bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen gemäß § 10 BauGB als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.

Finanzielle Auswirkung: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 88.5 B "Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teil"

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Inhalt des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 88.5 B ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle - Süd". Der ursprünglich abgegrenzte Teilbebauungsplan Nr. 88.5 wurde im Laufe des Verfahrens in einen nördlichen Teilbereich A und einen südlichen Teilbereich B aufgeteilt. Der südliche Teilbereich B ist Inhalt dieses Verfahrens.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches 88.5 B umfasst ca. 9,3 ha und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mitte der Pfännerhöhe,
- im Osten durch die Mitte der Merseburger Straße,
- im Süden durch die Bebauung auf der Südseite der Heinrich-Schütz-Straße, unter Einschluss eines extensiv bebauten und genutzten Bereiches am Ende dieser Straße im Übergang zur Turmstraße,
- im Westen durch die Bebauung auf der Westseite der Turmstraße unter Einschluss des Platzes im Einmündungsbereich von Thomasiusstraße und Joseph-Haydn-Straße und durch die östliche Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage.

Im Norden schließt der Geltungsbereich an den nördlichen Teilbereich, den Bebauungsplan Nr. 88.5 A an.

Für das Gebiet gelten folgende grundlegende Planungsziele:

- die Entwicklung der Flächen für quartiersbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, für Freizeit- und Kultureinrichtungen, für nicht störendes Gewerbe sowie für Wohnen.
- die Einbindung der Baudenkmale
- die Herstellung einer Grün- und Wegeverbindung in Ost-West-Richtung bis zur Merseburger Straße in Verlängerung der aus Richtung Johannesplatz/Johanneskirche abzuleitenden Beziehung
- sowie der Ausbau und die Sanierung des vorhandenen Straßensystems.

Umfang und Qualität der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen.

Das Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan von 1998 als gemischte Baufläche dargestellt. Die Entwicklung der betreffenden Flächen für quartiersbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe erforderten im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt.

Kosten

Die Planungen zum Ausbau der Turmstraße zwischen Philipp-Müller Straße und Heinrich-Schütz-Straße einschließlich funktionell mittelbar angrenzender Straßenabschnitte sind bis einschließlich Leistungsphase 3 erfolgt, der Baubeschluss zur Turmstraße wurde am 25.06.2003 vom Stadtrat gefasst.

Für die Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich folgende Einzelansätze:

1. Abschnitt: Pfännerhöhe ab Kreuzung Turmstraße bis Merseburger Straße
Baukosten brutto 514.820,57 €, Grunderwerb brutto 37.980,00 €

2. Abschnitt: Turmstraße ab Pfännerhöhe bis Heinrich-Schütz-Straße

Baukosten brutto 1.216.472,00 €, Grunderwerb brutto 198.060,00 €

Die Finanzierung der Umgestaltung und Sanierung der Turmstraße soll über die Städtebauförderung im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit einem städtischen Eigenanteil von 1/3 erfolgen.

Der Ausbau der aufgeführten Straßenabschnitte ist gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Halle (Saale) vom 29.12.1998 beitragspflichtig.

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 Teilbepauungsplan Nr. 88.5 „Maschinenfabrik Merseburger Straße“ bearbeitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.2000 bis 18.12.2000 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Teilbepauungsplanes Nr. 88.5 B gemäß § 3 (2) BauGB mit der Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 16.10.2003 bis 17.11.2003 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.10.2005.

Nach Abwägung der Anregungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen für den Bebauungsplan Nr. 88.5 B „Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teil“ eingegangen sind, kann das förmliche Beteiligungsverfahren mit dem Abwägungs- und dem Satzungsbeschluss für den Teilbepauungsplan Nr. 88.5 B beendet werden.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung ist im Rahmen des Verfahrens erfolgt.

Stadt Halle (Saale)

Bebauungsplan Nr. 88.5 B - Maschinenfabrik Merseburger Straße, südlicher Teilbereich

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Inhalt

I Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele

II Bestand

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Baubestand und vorhandene Nutzungen
3. Vorhandene Verkehrserschließung und Wegebeziehungen
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
2. Art der baulichen Nutzungen
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrserschließung und Wegenetz
5. Grünordnung und ökologische Bilanz
6. Immissionsschutz
7. Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise
8. Kosten

I Erfordernis der Planaufstellung, Planungsziele

Nach Aufgabe der industriellen Produktion auf den Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Halle, Werk I und IV bzw. auf den Flächen der südlich angrenzenden ehemaligen Pumpenfabrik Weise und Monski infolge des politischen Umbruchs in den Jahren 1989/90 und des dadurch eingeleiteten wirtschaftlichen Strukturwandels ergab sich anschließend eine nahezu vollständige Beräumung dieser Flächen. Es verblieben dadurch in zentraler innerstädtischer Lage größere Brachen, die heute ein wertvolles Flächenpotential darstellen.

Aufgrund der Größe dieser Flächen und ihrer Lage inmitten einer städtebaulich geschlossenen Stadtstruktur bietet sich die Möglichkeit, Nutzungen anzusiedeln, die zum einen in enger Beziehung zur nahen Innenstadt stehen, vor allem aber die angrenzenden, dicht bebauten Wohngebiete mit bisher fehlenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ergänzen. Durch die Neuordnung dieser Flächen soll auch der Anteil öffentlich nutzbarer Grün- und Freiflächen erhöht und das Wegenetz, das teils unvermittelt vor den großflächigen Industriebrachen endet, weitergeführt und ergänzt werden.

Zur Absicherung dieser Ziele ist es erforderlich, planerische Vorgaben in einen rechtlichen Rahmen zu fassen. Die vorgenannten erforderlichen Neuordnungen mit der Eingrenzung eines zulässigen Nutzungsspektrums sind allein auf der Basis des § 34 BauGB weder städtebaulich vertretbar noch zulässig.

II Bestand

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 88.5 B ist Teil eines Gesamtgebietes, für den ein Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 08.11.1995 zum Bebauungsplan Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle - Süd" vorliegt. Um flexibel auf die Entwicklungs- und Vermarktungsabsichten des Eigentümers reagieren zu können, ist die Herauslösung dieses Teilbereiches aus dem Gesamtgebiet und seine eigenständige Bearbeitung sinnvoll. Dabei wurde der ursprünglich abgegrenzte Bebauungsplan Nr. 88.5 im Laufe des Bebauungsplanverfahrens nochmals in einen nördlichen Teilbereich A und einen südlichen Teilbereich B aufgeteilt.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches 88.5 B umfasst ca. 9,3 ha und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mitte der Pfännerhöhe,
- im Osten durch die Mitte der Merseburger Straße,
- im Süden durch die Bebauung auf der Südseite der Heinrich-Schütz-Straße, unter Einschluss eines extensiv bebauten und genutzten Bereiches am Ende dieser Straße im Übergang zur Turmstraße,
- im Westen durch die Bebauung auf der Ostseite der Turmstraße unter Einschluss des Platzes im Einmündungsbereich von Thomasiusstraße und Joseph-Haydn-Straße und durch die Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage.

Im Norden schließt der Geltungsbereich dann an den nördlichen Teilbereich, den Bebauungsplan Nr. 88.5 A an, im Osten an den Bebauungsplan Nr. 88.3 und im Südwesten an den Bebauungsplan Nr. 88.2.

Nachstehende Flurstücke der Gemarkung Halle, Flur 2 zählen ganz oder teilweise (tlw.) zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

1/3 (tlw.), 13/1 (tlw.), 14/2, 14/4, 14/7, 14/8, 14/14, 14/16, 14/18, 20/2 (tlw.) 58/16 (tlw.), 1311/14, 1312/14, 1362/14, 1434/14, 3165/58 /tlw.), 3382, 3389, 3390

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Altindustriestandorte Merseburger Straße mit dem Gründerzeitviertel südl. Vorstadt“. Die Sanierungsziele werden bei der

Planung berücksichtigt.

2. Baubestand und vorhandene Nutzungen

Die Maschinenfabrik Halle hat ihre Ursprünge in der Maschinenfabrik Riedel & Kemnitz nördlich der Pfännerhöhe und der Maschinenfabrik und Eisengießerei Wegelin & Hübner südlich der Pfännerhöhe. Beide Fabriken waren seit ihrer Gründung eng mit dem Aufstieg der Zucker-, Braunkohlen- und chemischen Industrie in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts verbunden. Sie entwickelten sich durch stetige Ausweitungen der Produktion u.a. auch über die Turmstraße hinweg: Werk V (heute Wohnbebauung Richard-Riedel-Hof) und Werk III (Gießereidreieck) der späteren Maschinenfabrik Halle. Mit Zusammenlegung der beiden genannten Fabriken im Jahre 1948 erfolgte die Umbenennung in Maschinenfabrik Halle.

Nach Verlagerung der Produktion und Stilllegung der Werksanlagen erfolgte durch den Abriss der überwiegenden Teile der Gebäude im Jahr 1994 die weitgehende Freimachung des Geländes. Erhalten und unter Denkmalschutzgestellt wurden folgende Gebäude: das Kontorgebäude östlich und das Beamtenwohnhaus westlich des Werkseinganges an der Pfännerhöhe aus den Jahren 1871-1882, die südlich an das Kontorgebäude anschließende Dreherei mit triumphbogenartigem Scheinportal von 1872, die im rechten Winkel zur Dreherei stehende dreischiffige basilikale Montagehalle mit Giebelfront zur Merseburger Straße von 1896/97, der im Zwickel zwischen Montagehalle und Dreherei befindliche repräsentative Turm von 1898 sowie der Gießereihalle von 1873 an der Turmstraße einschließlich einiger Nebengebäude. Die genannten erhaltenen Gebäude nördlich und südlich der Pfännerhöhe bilden trotz der erfolgten Abrisse auch heute noch ein beeindruckendes Ensemble und hochrangiges Dokument für eine gründerzeitliche Fabrik und für die Wirtschaftsgeschichte der Stadt. An das Gebiet im Westen und Südwesten angrenzend liegen die Denkmalbereiche „Südliche Stadterweiterung“ bzw. "Lutherplatz".

Auf dem südlichen Gelände der Maschinenfabrik Halle an der Turmstraße gegenüber der Einmündung der Thomasiusstraße und der Josef-Haydn-Straße entstand in den vergangenen Jahren das Seniorenzentrum Lutherbogen. Weite Flächen des Bebauungsplangebietes liegen jedoch weiterhin noch brach.

3. Vorhandene Verkehrserschließung und Wegebeziehungen

Das Plangebiet wird von teilweise sehr stark befahrenen Straßenzügen umschlossen oder durchquert. Trotz dieser verkehrsgünstigen Lage wird die Erreichbarkeit des Gebietes wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf diesen Straßen und durch Einbahnstraßenführungen stark eingeschränkt. So ist von der Merseburger Straße (B 91) aus Richtung Süden keine Zufahrt in das Gebiet möglich. Turmstraße, Pfännerhöhe und in beschränktem Umfang auch die Karl-Meseberg-Straße sind als Einbahnstraßen Teil von Blockumfahrten zur Anbindung der Merseburger Straße (B 91) an die Raffineriestraße (B 6) aus Richtung Norden. Diese Funktion einer Ortsdurchfahrt von Bundesstraßen führt in den genannten Straßenabschnitten zu hohen Verkehrsbelastungen.

In der Merseburger Straße befinden sich Straßenbahnhaltstellen der Linie 5 aus Richtung Süden in Höhe der Dieskauer Straße und aus Richtung Norden in Höhe der Thüringer Straße. Über die nördliche Turmstraße und die Pfännerhöhe mit einer Haltestelle in der Turmstraße verlaufen in Einbahnrichtung derzeit die Buslinien 27 und 43 der Halleschen Verkehrs AG. Mit den genannten Haltestellen liegt das gesamte Gebiet innerhalb eines Fußgänger-Einzugsbereichs von 300-400 m.

Die Fußwegebeziehungen sind insbesondere in Ost-West-Richtung wegen der großflächigen ehemaligen Industriebereiche sehr eingeschränkt.

4. Ver- und Entsorgung

Über die das Gebiet umgrenzenden und querenden Straßen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas gegeben, ebenso der Anschluss an die Abwasserentsorgung. Die Einleitung von Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation ist unproblematisch, je nach Versiegelungsgrad ist die mögliche Einleitmenge von Regenwasser durch den Versorgungsträger festzulegen.

Ein direkter Anschluss an das Fernwärmenetz ist über die Fernwärmeleitung in der Turmstraße möglich.

5. Naturräumliche Situation

Das Plangebiet war bis zur Beräumung der Flächen fast vollständig versiegelt bzw. überbaut. Außer einer älteren Baumgruppe und Baumneupflanzungen im Norden des Plangebietes sind keine wertvollen Strukturen vorhanden. Auf den Rohbodenflächen entwickelten sich großflächig junge Ruderalfluren.

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der intensiven Nutzung des früheren hohen Versiegelungsgrades und der vereinzelt unterhalb der Erdoberfläche liegenden Fundamente der ehemaligen Industriebauten als stark anthropogen veränderte Siedlungsböden zu bezeichnen.

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt zwischen 5 und 10 m. Es handelt sich dabei um gespanntes Grundwasser im Lockergestein. Die Grundwasserneubildung wird im Plangebiet durch die Schichtenfolge des quartären Materials natürlicherweise eingeschränkt. Die durch natürliche und anthropogene Prozesse vorhandene Einschränkung der Versickerungsmöglichkeit bietet allerdings einen recht hohen Schutz vor Verschmutzung des Grundwassers durch oberirdischen Eintrag.

Mikroklimatisch ist das Plangebiet stark stadtklimatisch überprägt. Die diesbezüglichen Untersuchungen der Stadt Halle von 1991 auf der Grundlage von Morgen- und Abendbefliegungen mit Aufnahmen durch Thermalscanner in Verbindung mit einem Bodenmessprogramm weisen das Plangebiet als Wärmeinsel bis mäßige Wärmeinsel mit geringer bis mittlerer Abkühlung aus.

Das Ortsbild ist nach der Beräumung der ehemaligen Industriebauten von relativ weiten Blickbeziehungen gekennzeichnet. Die Bebauungen der angrenzenden Quartiere bilden aufgrund des fehlenden Baumbestandes entlang der Straßen die optischen Grenzen. Es ist eine monotone und naturferne Fläche entstanden.

6. Grundbesitz und Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt. Mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Straßen befindet sich das gesamte Plangebiet in Privatbesitz. Aufgrund der ehemaligen überwiegenden industriellen Nutzung war das Gelände bisher nur in geringem Umfang parzelliert. Der ursprüngliche Gesamteigentümer der Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Halle hat inzwischen Teilflächen an den Betreiber eines Seniorenzentrums, das kurz vor der Fertigstellung steht, sowie an einen Einkaufsmarktbetreiber verkauft, der sich mit seinem Vorhaben noch in der Planungsvorbereitung befindet.

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

Auf Grund der vorhergehenden industriellen Nutzung wurden die Flächen in das Altlastverdachtsflächenkataster aufgenommen. Detaillierte Untersuchungen im Planungsgebiet konnten diesen Verdacht nicht bestätigen. Eine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB besteht bei den ausgewiesenen Nutzungen nicht.

III Planungskonzept

Das Planungskonzept hat als Grundlage die Vorgaben des Flächennutzungsplanes in seiner für diesen Bereich geänderten und genehmigten Fassung, die Ergebnisse des zwischen Oktober 1995 und Januar 1996 durchgeführten Gutachterverfahrens zur Entwicklung der Altindustriestandorte Merseburger Straße sowie die darauf aufbauende Rahmenplanung für den Gesamtbereich.

Danach ergeben sich für das Gebiet folgende grundlegende Planungsziele:

- die Entwicklung der Flächen für quartiersbezogene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, für Freizeit- und Kultureinrichtungen, für nicht störendes Gewerbe sowie für Wohnen.
- die Einbindung der Baudenkmale

- die Herstellung einer Grün- und Wegeverbindung in Ost-West-Richtung bis zur Merseburger Straße in Verlängerung der aus Richtung Johannesplatz/Johanneskirche abzuleitenden Beziehung.

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 aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes und der Größe der brachliegenden Flächen die für die Zukunft beabsichtigte Bebauung nicht alleine auf der Basis des § 34 BauGB realisiert werden kann.

2. Art der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Ansiedlung eines Einkaufsmarktes im Bereich der zwei rechtwinklig zueinander stehenden denkmalgeschützten Hallen auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Halle entspricht den grundlegenden Zielen der Rahmenplanung. Für diesen Einkaufsmarkt und zwei weitere andere Standorte wurden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens mögliche Auswirkungen auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt untersucht; dieser Standort erbrachte dabei die günstigsten Voraussetzungen ohne negative Auswirkungen auf die Innenstadt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung für diesen Einkaufsmarkt ist nach Anlage 1, Pkt. 18.6 des betreffenden Gesetzes (UVPG) nicht nötig, da es sich bei dieser Lage nicht um einen Außenbereich handelt. In Verbindung mit dem genannten Seniorenzentrum an der Turmstraße und weiteren möglichen Gemeinbedarfsnutzungen kann für die angrenzenden größeren Wohngebiete somit ein zentraler Bereich entstehen. Die Anzahl der Stellplätze wurde im Rahmen der zulässigen Überbaubarkeit sowie der grünordnerischen Zielstellungen und auf der Grundlage entsprechender verkehrsplanerischer Einschätzungen festgelegt.

In dem als Sondergebiet SO 1, Einkaufsmarkt, festgesetzten Gebiet sind Wohnungen für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige nur beschränkt zulässig. Für das westlich daran angrenzende Mischgebiet MI 1, das nur aus denkmalgeschützter Bausubstanz besteht und daher kaum Wohnanteile aufnehmen kann und soll, sowie für das südöstlich daran angrenzende Mischgebiet MI 1, in dem nur Büronutzungen vorhanden sind, muss im Sinne einer Zonung dann im südlich angrenzenden Mischgebiet MI 2 im Anschluss an das entstehende Seniorenzentrum ein entsprechender höherer Anteil von Wohnnutzungen nachgewiesen werden.

Das Mischgebiet zwischen Karl-Merseberg-Straße und Heinrich-Schütz-Straße soll von seiner Nutzung und von seiner baulichen Ausprägung zwischen dem Bürogebäude an der Merseburger Straße und dem Allgemeinen Wohngebiet mit dem Wohnblock an der Turmstraße vermitteln.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, insbesondere Kindergärten und Schulen, befinden sich in ausreichender Größenordnung in der näheren Umgebung, so dass im Plangebiet selbst für diese Zwecke keine Flächen erforderlich sind.

3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Auf den für eine Neubebauung freien Bereichen sollen zur Hervorhebung der besonderen Situation des ehemaligen Industriestandortes gegenüber den angrenzenden geschlossenen Baustrukturen halboffene, teilweise durchgrünte Baustrukturen entstehen. Sie können mit einer gewissen Dichte andererseits auch vor der Lärmbelastung der angrenzenden Straßenzüge schützen. Zusammen mit den Einzelgebäuden der denkmalgeschützten Bausubstanz soll ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild entstehen. Die Neubebauung darf daher 4 Geschosse nicht überschreiten. Sie ist im übrigen stets an die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude anzupassen.

4. Verkehrserschließung und Wegenetz

Das vorhandene Straßen- und Wegesystem soll nur in Teilbereichen ergänzt werden. Eine Verbindung von Heinrich-Schütz-Straße mit der Karl-Meseberg-Straße (Planstraße A) soll die Erreichbarkeit des Gebietes von Osten jenseits der Merseburger-Straße über die Thüringer Straße verbessern. Auf Grund der Bedeutung dieser Verbindung soll die heute bereits bestehende Straße als öffentliche Straße ausgebaut werden. Die genannten Ergänzungen beziehen sich auch auf die innere Erschließung der Flächen der ehemaligen Maschinenfabrik Halle über private Straßenverkehrsflächen von Pfännerhöhe, Merseburger Straße und Turmstraße aus. Darüber hinaus soll teilweise eine Verbreiterung der vorhandenen Straßenräume von Turmstraße, Karl-Meseberg-Straße, Heinrich-Schütz-Straße und Merseburger Straße vor allem für Baumpflanzungen erfolgen.

Gehrechte für Fußgänger und Fahrrechte für Radfahrer zugunsten der Öffentlichkeit sollen die Durchlässigkeit größerer Blockbereiche und somit die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessern (A-B-C-D, E-F, G-H). Wegen des Umfangs dieser neuen Wegebeziehungen wird auf eine Festsetzung als öffentliche Wegefläche verzichtet. Darüber hinaus wird die auf einer privaten Fläche bestehende wichtige Wegebeziehung zwischen Heinrich-Schütz-Straße und Turmstraße entsprechend ihrer Bedeutung durch eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert.

5. Grünordnung und ökologische Bilanz

Die öffentlichen Straßenräume und Wegeverbindungen sollen zur Aufwertung des Ortsbildes durch Baumreihen (Merseburger Straße, Pfännerhöhe) und Alleepflanzungen (Turmstraße, Karl-Meseberg-Straße, Heinrich-Schütz-Straße) mit einer entsprechenden Artenfestsetzung gegliedert und gestaltet werden.

Dabei wird den genannten relativ engen Straßenräumen durch zurückgesetzte Straßenbegrenzungslinien und Baufluchten eine Aufweitung entgegengesetzt, welche dann auch den notwendigen Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden sichert.

Die Gegenüberstellung der ökologischen Werte der Flächen vor und nach dem Eingriff ist in Form einer Bilanz dargestellt (siehe Grünordnungsplan). Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Raum. Durch die bis in die jüngste Zeit hineinreichende gewerbliche Nutzung ist die ökologische Bedeutung des Gebietes als eher minderwertig zu bezeichnen. Das derzeit durch monotone Industriebrachen gekennzeichnete Gebiet wird durch qualitätsvolle Grünstrukturen aufgewertet. Der Eingriff wird weitgehend auf dem Gebiet ausgeglichen. Das ökologische Defizit, welches trotz der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken verbleibt, wird im Flächenpool im Siedlungsrandbereich Kanena ausgeglichen. Dort sind insbesondere strukturverbessernde Maßnahmen den zulässigen Eingriffen zugeordnet.

6. Immissionsschutz

Im Plangebiet sind die bestehenden Orientierungswerte in Bezug auf Immissionen durch den Verkehr der Merseburger Straße, der Pfännerhöhe und der Turmstraße zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung die entsprechenden Richtwerte für die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschritten werden.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung in dem Bebauungsplangebiet 88.5 (Teilgebiet A und B) wurden folgende Schallgutachten durch das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik goritzka akustik, Leipzig, erstellt.

- Schallgutachten 1366/01, Schallimmissionsprognose "Verkehr", 24.04.2001
- Schallgutachten 1381/01, Kontingentierung, 08.05.2001
- Schallgutachten 1366E1/01, 1. Ergänzung zur Schallimmissionsprognose "Verkehr", 17.05.2001
- Schallgutachten 1429/01, Schallimmissionsprognose "Gewerbe", 03.06.2002
- Schallgutachten 1721/03, Schallimmissionsprognose, 25.06.2003

Für das Bebauungsplangebiet 88.5 B ergibt sich daraus folgende Beurteilung:

Das Plangebiet ist durch Emissionen des Straßenverkehrs stark belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Gewerbegebiete werden laut vorliegenden Gutachten im Geltungsbereich zum Teil deutlich überschritten. Für die schutzbedürftigen gewerblichen Nutzungen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere an den Fenstern vorzusehen.

Schutzbedürftige Nutzungen sind auch die als Wohn- oder Mischgebiete einzustufenden Bereiche westlich der Turmstraße und östlich der Merseburger Straße.

Um den von der geplanten gewerblichen Nutzung herrührenden Lärm zu berücksichtigen und die Richtwerte der TA-Lärm einhalten zu können, wurde gemäß den vorliegenden Gutachten auf den betreffenden Flächen im Plangebiet die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) vorgenommen. Die Einhaltung der Festsetzung des Flächen-Schalleistungspegels wird im Baugenehmigungsverfahren kontrolliert.

7. Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Das Plangebiet ist als ehem. Bombenabwurfgebiet gekennzeichnet, ein entsprechender Hinweis auf das damit verbundene Verhalten bei undefinierbaren Funden steht in den textlichen Festsetzungen. Östlich angrenzend an das Plangebiet wurde in der Zeit von 1843 bis 1867 das Bergwerk „Grube Belohnung“ betrieben. Da die risslichen Unterlagen für das Bergwerk nicht vorliegen, wurde auch für das nicht direkt betroffene B-Plangebiet ein Hinweis aufgenommen.

8. Kosten

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beinhalten den nötigen aufstellungsbedingten Grunderwerb für eine Verbreiterung einiger Straßenräume und für die Verbindung der Heinrich-Schütz-Straße mit der Karl-Meseberg-Straße und der Turmstraße.

Die Planungen zum Ausbau der Turmstraße zwischen Philipp-Müller Straße und Heinrich-Schütz-Straße einschließlich funktionell mittelbar angrenzender Straßenabschnitte sind bis einschließlich Leistungsphase 3 erfolgt, der Baubeschluss zur Turmstraße wurde am 25.06.2003 vom Stadtrat gefasst. Für die Ausführung des gesamten Abschnittes der Turmstraße entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Gesamtsumme brutto 3.132.400,00 € Baukosten einschließlich Grunderwerb und Planungskosten

Für die Baumaßnahme ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes folgende Einzelansätze:

1. Abschnitt: Pfännerhöhe ab Kreuzung Turmstraße bis Merseburger Straße
Baukosten brutto 514.820,57 €, Grunderwerb brutto 37.980,00 €
2. Abschnitt: Turmstraße ab Pfännerhöhe bis Heinrich-Schütz-Straße
Baukosten brutto 1.216.472,00 €, Grunderwerb brutto 198.060,00 €

Die Finanzierung der Umgestaltung und Sanierung der Turmstraße soll über die Städtebauförderung im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit einem städtischen Eigenanteil von 1/3 erfolgen.

Der Ausbau der aufgeführten Straßenabschnitte ist gemäß Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Halle (Saale) vom 29.12.1998 beitragspflichtig. Dabei betragen die Einnahmen mit dem voraussichtlichen Anteil der Beitragspflichtigen (Anlieger) am beitragsfähigen Aufwand:

1. Abschnitt: Pfännerhöhe ab Kreuzung Turmstraße bis Merseburger Straße
117.353,78 €
2. Abschnitt: Turmstraße ab Pfännerhöhe bis Heinrich-Schütz-Straße
171.665,45 €

Für den Ausbau der Karl-Meseberg-Straße, der Heinrich-Schütz-Straße und der Planstraße A liegen die voraussichtlichen geschätzten Grobkosten (einschließlich Grunderwerbskosten) bei ca. 552.670 €, für die Heinrich-Schütz-Straße bei ca. 662.220 € und für die Planstraße A bei ca. 174.690 €. Die Realisierung ist erst langfristig vorgesehen, so dass noch keine Planungen vorliegen.