

**Stadt Halle (Saale)**

**Bebauungsplan Nr. 88.5 A - Maschinenfabrik Merseburger Straße, nördlicher 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 in den vergangenen Jahren weitgehend entsprechend den Vorgaben der neu bebaut werden konnten.

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 Industrieflächen endete, weitergeführt und ergänzt werden. Zudem sollen langfristig die Flächen zur Vorbereitung des Straßenquerschnittes der Turmstraße gesichert 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 A ist Teil eines Gesamtgebietes, für den ein Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 08.11.1995 zum Bebauungsplan Nr. 88 "Altindustriestandorte Halle - Süd" vorliegt. Die eingeleiteten Entwicklungs- und Vermarktungsabsichten des Eigentümers des größten Teiles der genannten ehemaligen Industrieflächen machten die Herauslösung dieses Teilbereiches aus dem Gesamtgebiet und seine Bearbeitung erforderlich. 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 nördliche Teilbereich A ist Inhalt dieses Verfahrens.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 3 ha und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze eines vom statistischen Landesamt genutzten Gebäudekomplexes,
- im Osten durch die Mitte der Merseburger Straße,
- im Süden durch die Mitte der Pfännerhöhe,
- im Westen durch die Bebauung auf der Westseite der Turmstraße.

Im Süden schließt der Geltungsbereich dann an den südlichen Teilbereich, den Bebauungsplan Nr. 88.5 B an, im Osten an den Bebauungsplan Nr. 88.6.

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

1/3 (tlw.), 12/2, 13/1 (tlw.), 3359

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 Jahre 1994 die weitgehende Freimachung des Geländes. Als einzige Zeugen der industriellen Entwicklung dieses Gebietes verblieben bei dem Werksteil I nördlich der Pfännerhöhe der 1884/1886 in Form einer 3-schiffigen Halle mit 2 niedrigen Seitenschiffen erbaute Werkstattkomplex Ecke Merseburger Straße/Pfännerhöhe. Das erhaltene und inzwischen sanierte Gebäude bildet trotz der erfolgten Abrisse auch heute noch ein hochrangiges Dokument für eine gründerzeitliche Fabrik und für die Wirtschaftsgeschichte der Stadt und ist daher auch in das Denkmalverzeichnis der Stadt aufgenommen. An das Gebiet im Westen und Südwesten angrenzend liegen die Denkmalsbereiche „Südliche Stadterweiterung“ bzw. "Lutherplatz“.

## **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 Straßenbahnhaltestellen der Linie 5 aus Richtung Süden in Höhe der Dieskauer Straße und aus Richtung Norden in Höhe der Osendorfer Straße. Über die nördliche Turmstraße und die Pfännerhöhe mit einer Haltestelle in der Turmstraße verlaufen derzeit in Einbahnrichtung 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. Die stark befahrene Turmstraße besitzt nicht in allen Bereichen angemessene Nebenanlagen.

## **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 besteht nicht, könnte aber durch Verlängerung einer nördlich an das Gebiet fast heranreichenden Leitung (Com-Center) geschaffen werden.

## 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 industriellen Nutzung war das Gelände bisher nicht in Teilflächen parzelliert. Der ursprüngliche Gesamteigentümer hat inzwischen eine südliche Teilfläche an ein Autohaus verkauft; die verbleibende nördliche Teilfläche soll vom Land Sachsen-Anhalt für den neuen Standort des Polizeipräsidiums erworben werden.

## 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 und gesamtstädtisch bedeutsame Dienstleistungsbetriebe (Polizeipräsidium), und für nicht störendes Gewerbe,
- die Einbindung der Baudenkmale,
- die Verbesserung der Grünvernetzung und der Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung
- sowie der Ausbau und die Sanierung des vorhandenen Straßensystems.

Begründung B-Plan Nr. 88.5 A „Maschinenfabrik Merseburger Str.- nördl. Teil“

Das Plangebiet wurde im Flächennutzungsplan von 1998 als gemischte Baufläche dargestellt. Die im Zuge der Vermarktung der betreffenden Flächen eingetretenen Entwicklungen wie z.B. der Bau des Polizeipräsidiums erforderten im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebietes. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ist erfolgt.

### **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 langfristige Sicherung der beabsichtigten Bauungs- und Erschließungsstruktur nicht allein auf der Basis des § 34 BauGB erfolgen kann.

### **2. Art der baulichen Nutzung**

Für die unter Denkmalschutz stehende Halle Ecke Merseburger Straße/Pfännerhöhe wurde mit der Ansiedlung eines Autohauses eine sinnvolle Nachfolgenutzung gefunden. Weitere Neubauten über die bereits ausgeführten baulichen Ergänzungen des Autohauses für Dienstleistungen und Verwaltungen sind im Rahmen der Festsetzungen als Sondergebiet SO 2, Autohaus, in untergeordneter Größenordnung möglich. Für Wohnungen von Betriebsinhabern oder Betriebsangehörigen ist eine eingeschränkte Zulässigkeit festgesetzt.

Das nördlich an das Autohaus angrenzende Sondergebiet SO 1, Polizeipräsidium, berücksichtigt im wesentlichen die inzwischen realisierte Bebauung der öffentlichen Verwaltung, die vorhandenen geringen Abweichungen des Neubaus machen keine Änderung von Inhalten dieses Bebauungsplanes erforderlich. Auch hier ist für Wohnungen von Verwaltungsangehörigen eine eingeschränkte Zulässigkeit festgesetzt.

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, Bauweise 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 5 Geschosse nicht überschreiten. Sie ist im übrigen stets an die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude anzupassen.

### **4. Verkehrserschließung und Wegenetz**

Das vorhandene Straßen- und Wegesystem soll in Teilbereichen ergänzt werden. Die Ergänzungen beziehen sich auf die Verlängerung der Bernhardtstraße als Fußwegebeziehung mit einem Wege-recht auf der privaten Grundstücksfläche bis zur Merseburger Straße. Darüber hinaus soll eine Ver-breiterung der vorhandenen Straßenräume von Turmstraße, Pfännerhöhe und Merseburger Straße erfolgen u.a. für notwendige Nebenanlagen und Baumpflanzungen bzw. auch für den Ausbau der vorhandenen Straßenbahnhaltestelle an der Merseburger Straße.

### **5. Grünordnung und ökologische Bilanz**

Begründung B-Plan Nr. 88.5 A „Maschinenfabrik Merseburger Str.- nördl. Teil“

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

Den relativ engen Straßenräumen wird an der Ecke Pfännerhöhe / Turmstraße durch eine zurückgesetzte Bauflucht eine Aufweitung entgegengesetzt, welche auch den notwendigen Abstand zu den denkmalgeschützten Gebäuden im Süden und Osten 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 jahrelang durch monotone Industriebrachen gekennzeichnete Gebiet wird durch qualitätsvolle Grünstrukturen aufgewertet. Der Eingriff wird auf diese Weise annähernd angeglichen. Umfang und Qualität der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen.

## **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, Engelsdorf, 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

Für das Bebauungsplangebiet 88.5 A, dem nördlichen Teilbereich, ergibt sich daraus folgende Beurteilung:

Das Plangebiet ist durch Emissionen des Straßenverkehrs stark belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Sondergebiete werden laut vorliegenden Gutachten an den gekennzeichneten Stellen an der Merseburger Straße 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 die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) flächendeckend im gesamten Plangebiet vorgenommen. Die Einhaltung der Festsetzung des Flächen-Schallleistungspegels 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.

Begründung B-Plan Nr. 88.5 A „Maschinenfabrik Merseburger Str.- nördl. Teil“

## 8. 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 Ausführung des gesamten Abschnittes der Turmstraße entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Gesamtsumme brutto 3.132.400,00 Euro Baukosten einschließlich Grunderwerb und Planungskosten

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

Philipp-Müller-Straße / Turmstraße bis Pfännerhöhe  
Baukosten ca. brutto 1.218.000 Euro, Grunderwerb brutto 91.960,00 Euro

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 ca. 315.300,00 Euro.

Für die Verbreiterung der Merseburger Straße im Bereich der Straßenbahnhaltestelle Pfännerhöhe sowie für die Einrichtung dieser Haltestelle wurden Kosten in Höhe von ca. 350.000,00 Euro brutto ermittelt.