

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr.90, Halle-Neustadt, Magistrale – 1.Änderung -Aufstellungsbeschluss-

• Ausgangssituation

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes im Südwesten des Bebauungsplanes Nr.90 befinden sich die Flächen des Autohauses Mundt. Das Autohaus beabsichtigt eine Erweiterung seiner Gebäude- und Ausstellungsflächen, um mit diesen Investitionen seinen Standort in Halle-Neustadt und die bestehenden Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan lassen diese Erweiterung nicht zu. Die erforderliche Erweiterung bezieht sich zum einen auf das vorhandene Gebäude im festgesetzten Gewerbegebiet und zum anderen auf benötigte Ausstellungsflächen auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzfläche. Diese befindet sich bereits im Besitz von Herrn Mundt. Eine weitere, nördlich angrenzende Parkplatzfläche soll von ihm noch erworben werden.

• Planungsziele

Um die oben beschriebenen Vorhaben umsetzen zu können, sind die folgenden Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich:

- die Erweiterung der überbaubaren Flächen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE-Gebiet)
 - die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 im GEE-Gebiet
 - die Änderung der Nutzung von Parkplatzfläche in eingeschränktes Gewerbegebiet
 - die Änderung der Nutzung von Verkehrsgrünfläche in eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Festsetzung von Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen
-
- 1. Erweiterung der überbaubaren Flächen im GEE-Gebiet
Die geplante Erweiterung der Ausstellungshalle auf dem Grundstück des Autohauses macht eine Änderung der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes erforderlich.
 - 2. Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 im GEE-Gebiet
Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,4 fest. Diese ist für die vorhanden Gebäude wie auch die geplante Gebäudeerweiterung ausreichend, jedoch nicht für die bereits vorhandenen versiegelten Flächen wie Stellplätze und Zufahrten. Zur Bestandssicherung ist eine Erhöhung der GRZ auf 0,6 erforderlich. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen ist dabei nur bis zur Obergrenze von 0,8 zulässig.
 - 3. Änderung der Nutzung von Parkplatzfläche und Verkehrsgrünfläche in eingeschränktes Gewerbegebiet
Das Autohaus Mundt beabsichtigt eine Erweiterung seines Standortes in Halle-Neustadt auf das im Norden direkt an das Gewerbegebiet angrenzende Flurstück 205, und 207, um diese als Ausstellungsfläche zu nutzen. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkfläche festgesetzt. Das Flurstück 207 ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Für das Flurstück 207 läuft zur Zeit ein Entwidmungsverfahren. Der hier ausgewiesene P+R Platz soll auf den städtischen Parkplatz östlich der Straßenbahnhaltestelle verlegt werden.
Die hier umzunutzenden Parkplätze sind aufgrund des zurückliegenden, massiven Wohnungsrückbaus in der unmittelbaren Umgebung nicht mehr erforderlich. Für eine

Nutzung dieser Flächen durch das Autohaus Mundt ist eine Festsetzung dieser als Gewerbegebiet vorgesehen. Der Bereich der vorhandenen Grünfläche soll dabei als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt werden.

- **Verfahren**

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, da die festgesetzte Größe der Grundfläche des Bebauungsplanes Nr. 90 mit der Änderung im Bereich des Autohauses Mundt insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt, durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

- **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst u.a. die Grundstücke des Autohauses Mundt.

Die Größe der Fläche des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Gemarkung: Halle-Neustadt

Flur: 1

Flurstücke: 99; 100; 102; 205; 206, 207

(Stadt Halle, Stadtvermessungsamt, Verwendete Kartengrundlage, Stand der ALK: 06/2011)

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Lage des geplanten Änderungsbereiches im B-Plan Nr. 90 Halle-Neustadt, Magistrale



Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan, Stadt Halle (Saale), Stadtvermessungsamt

Änderungsbereich im B-Plan Nr.90 und Planungsziele



Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planzeichnung des B-Planes Nr.90 vom 19.01.1998, Stadt Halle (Saale)

- **Familienverträglichkeitsprüfung**

Die Familienverträglichkeitsprüfung fand am 21.09.2011 statt. Das Vorhaben wurde als familienverträglich eingestuft.

- **Kosten des Verfahrens**

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger, die Mundt Automobile GmbH & Co KG.

- **Anlagen:**

Anlage 1 Entwurf des B-Planes Nr. 90 „Halle Neustadt, Magistrale – 1.Änderung“

Anlage 2 Begründung zum Entwurf des B-Planes Nr. 90 „Halle-Neustadt, Magistrale – 1. Änderung“