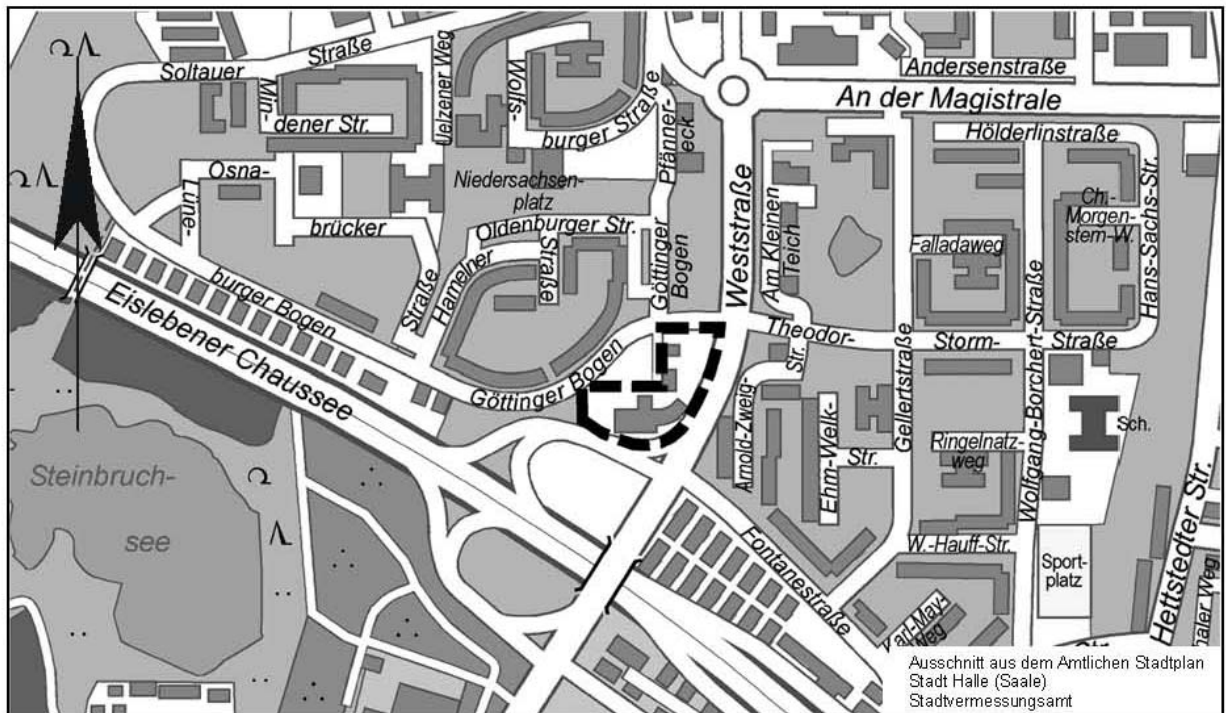


Stadt Halle (Saale)

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



Begründung

Planungsbüro:
Planerzirkel
Ottostraße 33
31137 Hildesheim

Datum: 04. Oktober 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3.	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bestehendes Planungsrecht	3
3.3	Planverfahren	4
4.	BESTANDSAUFNAHME	5
5.	ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER FESTSETZUNGEN	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Überbaubare Flächen	7
5.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5.5	Flächenübersicht	8
6.	UMWELTBELANGE	8
6.1	Absehen von der Umweltprüfung	8
6.2	Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter	9
7.	KOSTEN DES VERFAHRENS	10

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist die Notwendigkeit, die Gebäude- und Ausstellungsflächen des Autohauses Mundt zu erweitern. Mit diesen Investitionen soll der Standort in Halle-Neustadt und die bestehenden Arbeitsplätze langfristig gesichert werden.

Die Festsetzungen im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan lassen die geplanten Erweiterungen nicht zu.

Das Erweiterungsvorhaben bezieht sich zum einen auf das vorhandene Gebäude des Autohauses Mundt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Baugrenze im wesentlichen im Bereich des vorhandenen Gebäudebestandes festgelegt, so dass weitere bauliche Entwicklungen für das Autohaus stark eingeschränkt und aus baukonstruktiver Sicht ungünstig sind. Die derzeit vom Autohaus geplante Anbaumaßnahme ist deshalb derzeit nicht genehmigungsfähig. Weiterhin ist die für das Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aufgrund des großen Bedarfs an Stellplätzen für das Autohaus nicht ausreichend.

Zur Erweiterung der Ausstellungsflächen im Außenbereich sollen die nördlich angrenzenden, im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkflächen festgesetzten Flächen mit genutzt werden. Aufgrund des Rückbaus von benachbarter Wohnbebauung ist auf diesen Flächen kein Parkdruck mehr vorhanden. Die nördliche Parkplatzfläche war ursprünglich als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und als Park+Ride-Parkplatz genutzt. Für die Park+Ride-Fläche wurde zwischenzeitlich ein neuer Standort gegenüber der Haltestelle gefunden. Für die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche wird parallel ein Entwidmungsverfahren durchgeführt. Die Parkplatzfläche auf dem Flurstück 205 befindet sich bereits im Besitz von Herrn Mundt; der Erwerb des nördlich angrenzenden Grundstücks ist von Herrn Mundt beantragt. Durch den Kauf und die entsprechende Nutzung kann das Areal des Autohauses vergrößert werden.

Ziel dieses Änderungsverfahrens ist es, die für das Autohaus Mundt erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen planungsrechtlich zu ermöglichen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich südlich des Göttinger Bogens. Er grenzt im Norden an den Göttinger Bogen, im Osten an die Weststraße, im Süden an die Fontanestraße im Nordwesten an Parkplätze und eine Garagenanlage.

Er umfasst die Flurstücke 99, 100, 102, 205, 206 und 207 der Flur 1 in der Gemarkung Halle-Neustadt.

Die Größe der Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,39 ha.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Der nördliche Parkplatzbereich liegt im Bereich von Wohnbauflächen.

Im Flächennutzungsplan ist die Art der Bodennutzung in Grundzügen dargestellt, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ableitet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Geringfügige Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind vom Begriff des 'Entwickelns' im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, insoweit sie der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen. Sie entsprechen dem Übergang von der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 90 „Halle-Neustadt, Magistrale“ (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90 mit Markierung des Änderungsbereiches

Er setzt für den südlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Weiterhin ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen zur Dachform entfallen. Generell werden die Festsetzungen zum Dach auf die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH), die sich am Bestand orientieren, begrenzt.

Für den nördlichen Bereich ist eine öffentliche Parkfläche (Parkplatz) festgesetzt. Sie wird im Norden und Osten von einer Verkehrsgrünfläche mit Pflanzgebot für Einzelbäume begrenzt. Insgesamt sind in diesem Bereich 18 Einzelbäume zu pflanzen. Darüber hinaus sind hier 3 Einzelbäume zu erhalten. Im Westen der Parkfläche ist eine Fläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt.

Insgesamt stellt sich die Flächenbilanz für die zur Zeit rechtskräftigen Festsetzungen im Änderungsbereich wie folgt dar:

	m ²	Anteil %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	10.341	74,4%
Öffentliche Parkfläche	2.403	17,3%
Verkehrsgrünfläche	520	3,7%
Fläche für Ver- und Entsorgung	630	4,5%
Gesamtfläche Plangebiet	13.894	100,0%

3.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Halle-Neustadt, Magistrale“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die Anforderungen gemäß § 13a BauGB werden dafür erfüllt, da:

- die Änderung des Bebauungsplanes der Nachverdichtung von Flächen dient,
- die festgesetzte Größe der Grundfläche des Änderungsbereiches weniger als 20.000 m² beträgt,
- durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine UVP durchzuführen ist;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen bleiben erhalten und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. BESTANDSAUFNAHME

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind im Süden mit dem Gebäude des Autohauses Mundt und nordöstlich davon mit einem derzeit ungenutzten Gebäude auf dem Flurstück 100 bebaut. Im Nordwesten ist eine Fernwärmestation vorhanden.

Die Freiflächen sind im Bereich der ursprünglich als Parkflächen festgesetzten Flächen in Form von Parkplätzen im Altbestand vorhanden. Ausgenommen sind der gliedernde Gehölzstreifen zwischen der ursprünglichen P+R-Fläche und dem südlich angrenzenden Parkplatz und dem im Norden und Nordosten als Verkehrsgrünfläche festgesetzten Bereich. Diese ist vor allem im Norden durch Bäume und Sträucher bewachsen (s. Abb. 2).



Abb. 2: Blick von der Ecke Göttinger Bogen / Weststraße auf den Gehölzbestand des nördlichen Änderungsbereiches (planerzirkel, Juli 2011)

Das derzeit ungenutzte Gebäude auf dem Flurstück 100 sowie das Gebäude der Versorgungseinrichtung werden ebenfalls von Grünflächen umgeben.

Das Autohaus Mundt wird im Süden und Osten von Grünflächen eingerahmt.

Die Flächen werden durch die angrenzende Weststraße und den angrenzenden Göttinger Bogen erschlossen.



Abb. 3: Blick von Südosten (Weststraße) auf das Autohaus Mundt (planerzirkel, Mai 2010)

Auf die Ver- und Entsorgung wirkt sich die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden.

5. ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER FESTSETZUNGEN

Es werden folgende Festsetzungsänderungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzte Art der baulichen Nutzung „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) wird für den Änderungsbereich beibehalten. Für die vom Autohaus Mundt für das Erweiterungsvorhaben benötigten zusätzlichen Ausstellungsflächen werden die ursprünglich als Parkflächen festgesetzten Flächen ebenfalls als GEe festgesetzt. Die an die Parkflächen im Norden und Osten angrenzenden Verkehrsgrünflächen werden ebenfalls als GEe festgesetzt. Um den dort vorhandenen Grünbestand zu erhalten, wird diese Fläche gleichzeitig mit einer Festsetzung zum Pflanzehalt überlagert (s. Punkt 5.4).

Aufgrund des Rückbaus von benachbarter Wohnbebauung und der Verlagerung der P+R-Fläche werden diese Flächen für ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt und sollen nun der gewerblichen Entwicklung dienen. Damit gewinnt das

Autohaus Mundt mehr Flexibilität. Die südliche Parkplatzfläche befindet sich bereits im Besitz von Herrn Mundt; der Erwerb des nördlichen Grundstücks ist von Herrn Mundt beantragt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das GEE ist bisher bei einer höchstzulässigen Zahl von II Vollgeschossen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Es wird eine GRZ von 0,6 festgelegt. Damit der große Bedarf an Stellplatzflächen erfüllt werden kann, wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 Punkt 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert zugelassen, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

5.3 Überbaubare Flächen

Die bisherige Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich eng am Bestandsgebäude des Autohauses Mundt sowie des nördlich davon liegenden Gebäudes. Derzeit befinden sich die beiden Gebäude innerhalb eines Baufensters. Mit der vorliegenden Änderung haben beiden Gebäude eigene Baufenster erhalten. Dabei orientiert sich das nördliche Baufenster eng am bestehenden Gebäude. Die Baugrenze auf dem Grundstück des Autohauses Mundt wird an die geplante Erweiterung angepasst. Dafür wird das Baufenster nach Nordosten verlängert.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Bäumen

Die bereits im Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume werden in die vorliegende Änderung übernommen und ebenfalls zum Erhalt festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen

Im bisherigen Bebauungsplan wurden innerhalb der Parkfläche insgesamt 18 Standorte zum Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Davon befinden sich 8 Standorte innerhalb der festgesetzten Verkehrsgrünfläche. An einigen Standorten befinden sich bereits Bäume.

Um die Freiflächengestaltung für das Autohaus Mundt auf diesen Flächen nicht zu beschränken, wurde auf die Festsetzung von Baumstandorten verzichtet. Dafür wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen ist. Vorhandene Laubbäume auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die derzeit festgesetzte Verkehrsgrünfläche wurde in der Änderung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche befinden sich bereits ortsbildprägende Gehölze (s. Abb. 2).

Die Festsetzung zur Erhaltung dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

5.5 Flächenübersicht

Durch die Änderung ergeben sich die folgenden städtebaulichen Werte:

	m²	Anteil %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	13.264	95,5%
<i>davon Pflanzenerhaltsfläche</i> 520		
Fläche für Ver- und Entsorgung	630	4,5%
Gesamtfläche Plangebiet	13.894	100,0%

6. UMWELTBELANGE

6.1 Absehen von der Umweltprüfung

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter und Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsbilanzierung ist deshalb in diesem Verfahren nicht durchzuführen.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis zu erzielen.

6.2 Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 werden bisher als Parkfläche festgesetzte Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird das bereits bestehende Gewerbegebiet nach Norden erweitert. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen zulässig. Dieser Bereich ist als Ausstellungsfläche für das Autohaus geplant und wird eventuell auch für die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen genutzt. Es ist nicht davon auszugehen, dass auf dieser Fläche durch gelegentliche Fahrzeugbewegungen zum Zwecke des Austausches von Fahrzeugen oder für Probefahrten schalltechnisch relevante Grenzwerte für die nächstgelegene Wohnbebauung erreicht oder überschritten werden.

Die Erweiterung des Baufensters nach Osten soll eine Vergrößerung des Bestandsgebäudes ermöglichen. Mit der Nutzung zu Ausstellungszwecken ist keine erhebliche Lärmimmission verbunden, so dass auch nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen ist.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das eine Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet ausarbeitet. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahrensverlauf eingefügt.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Änderung wird im Bereich des derzeit festgesetzten Gewerbegebietes durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 eine größere Versiegelung des Schutzgutes Boden ermöglicht. Damit ist eine Herabsetzung der Grundwasserneubildungsrate verbunden.

Unter dem Aspekt des Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebotes des Bundesnaturschutzgesetzes ist die geplante innerörtliche Nachverdichtung ein Beitrag zur Schonung und Einsparung der Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen im Außenbereich. Die geplante Nachverdichtung des bereits bebauten Grundstück entspricht den Anforderungen des Baugesetzbuches § 1a Abs. 2 Satz 1: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Tatsächlich besteht in diesem Bereich derzeit eine Versiegelung, die über die festgesetzte Obergrenze der Änderung hinausgeht, so dass das Autohaus einen Rückbau von versiegelten Flächen zugunsten von Grünflächen durchführen muss.

Da die Funktionsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits beeinträchtigt ist sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die beiden Schutzgüter durch die Änderung zu erwarten.

Schutzgüter Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind durch die Änderung nicht zu erwarten.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Bisher als Verkehrsgrünflächen festgesetzte Flächen werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit wird der dort vorhandene Gehölzbestand geschützt.

Die Änderung beinhaltet ebenfalls Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Einzelbäumen.

Hinweise auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze bieten vom Grundsatz her Brutplätze für europäische Vogelarten. Die Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tiere (Vögel und Fledermäuse, § 42 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist durch Einhaltung der Rodungszeit außerhalb der Vegetationszeit (1. März bis 30. September) entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auszuschließen.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Insgesamt werden die Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als nicht erheblich eingestuft.

7. KOSTEN DES VERFAHRENS

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