



Anlage 5

Lage und Einstufung der Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 146 der Stadt Halle und als Grundlage für die Erarbeitung der Schallgutachten war die Situation am Standort und in diesem Zusammenhang insbesondere die der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld zu prüfen.

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

Die DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau), nennt schalltechnische **Orientierungswerte** für den Immissionsschutz, die sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehen. In den frühen Phasen der Bauleitplanung reicht es in der Regel aus, mit diesen Orientierungswerten (ORW) zu arbeiten. Voraussetzung ist allerdings, dass klare Gebietszuordnungen i.S. der BauNVO möglich sind und keine Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die DIN 18005 nicht „für den Schutz einzelner Objekte“ anzuwenden ist. Im vorliegenden Fall stellen die schutzwürdigen Nutzungen an den als relevant erkannten Immissionsorten jedoch einzelne Objekte oder Gruppen einzelner Objekte dar, die in ein heterogenes und von vorwiegend gewerblichen Nutzungen geprägtes Umfeld eingestreut sind.

Darüber hinaus wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 - unter Punkt 1.2 „Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte“ - auf nachgeordnete technische Regelwerke hingewiesen. Eines davon, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), hebt auf die tatsächliche Nutzung des Gebietes ab, weil die Schutzbedürftigkeit gegenüber Lärmeinwirkungen durch alles mitbestimmt wird, was für den Charakter und die Funktion eines Gebietes objektiv von Bedeutung ist. Für die so beschreibend unterschiedenen Nutzungskategorien benennt die TA Lärm **Immissionsrichtwerte** (IRW), welche die **Schutzwürdigkeit** eines Gebietes widerspiegeln.

In der TA Lärm wird auch geregelt, wie mit den Fällen umzugehen ist, wo die Orientierungswerte nach DIN 15005 nicht angewendet werden können, z.B. weil sich die Orientierungswerte für bestimmte, bauordnungsrechtlich zulässige Nutzungen, nicht einhalten lassen. Dabei meint „bauordnungsrechtlich zulässig“ alle Nutzungen, für die entweder eine Baugenehmigung vorliegt oder Nutzungen, die einen Bestandsschutz aufweisen. Für solche **vorbelasteten Bereiche**, in denen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht einhalten lassen, findet der Begriff „**Gemengelage**“ (i.S. der TA Lärm) seine Anwendung.

Die klassische Gemengelage i.S. TA Lärm Nr. 6.7 bezieht sich auf das Aneinandergrenzen von gewerblich, industriell oder schalltechnisch vergleichbar genutzten Gebieten und Wohngebieten, wobei das Aneinandergrenzen nicht schematisch sondern wirkungsbezogen, unter Berücksichtigung der Gesetzmäßigkeiten der Schallausbreitung, zu verstehen ist.

In einer vorbereitenden Grundlagenuntersuchung wurde in Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungsamt und der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) geprüft, ob solche Gemengelagen (i.S. TA Lärm Nr. 6.7) im schalltechnischen Wirkungsbereich des Bebauungsplangebiets bestehen. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme schutzbedürftiger Nutzungen durchgeführt und in Einzelfallabwägungen der jeweilige Grad ihrer Schutzwürdigkeit bestimmt, wie er sich - unter Berücksichtigung des historisch durch überwiegend gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeldes - ergibt. Diese Untersuchungen sind in der Anlage XX zusammengestellt [X].

„Entsprechend TA Lärm Nr. 6.7 ist im Fall einer Gemengelage von den Folgen des sogenannten Rücksichtnahmegebotes“ auszugehen Zwischen den konfligierenden Nutzungen

muss ein Interessenausgleich gefunden werden.' (Tegeder, Sachs: „Schalltechnische Kriterien für Gemengelagen“, *Lärmbekämpfung 1* (2006) Sep S. 20).

In der Praxis wird zur schalltechnischen Beurteilung — unter Abwägung aller relevanten Belange — ein Richtwert herangezogen, der zwischen dem von der TA Lärm vorgeschriebenen Richtwert für ein Gebiet, in dem die belästigende Nutzung zulässig wäre (GI, GE oder M) und dem Richtwert für ein Gebiet höherer Schutzwürdigkeit (VVR, WA oder M) liegt. Die Wahl des Richtwertes spiegelt das Resultat des zu begründenden Abwägungsprozesses und damit den Interessenausgleich zwischen den konfligierenden Nutzungen wider.

Je nach (erfasster) Vorbelastung kann sich der Richtwert erheblich hin zum Richtwert für das Gebiet geringerer Schutzwürdigkeit verschieben. Es ist keinesfalls schematisch das arithmetische Mittel zwischen den beiden Richtwerten anzuwenden.

Laut Rechtsprechung in Baden-Württemberg sollten für Wohnnutzungen auf keinen Fall die in Dorf-, Kern- oder Mischgebieten zulässigen Richtwerte der TA Lärm überschritten werden. „Eine Überschreitung dieser Richtwerte macht eine Wohnnutzung unzumutbar“ (a.a.O.)

Einen Sonderfall stellt in diesem Zusammenhang der I01, eine Wohnnutzung auf dem Gelände einer Speditionsfirma, dar, weil hier ein gerichtlicher Vergleich zwischen dem Eigentümer und der Fa. Finsterwalder bzgl. der hinzunehmenden aktuellen und künftigen Immissionen vorliegt. Beachtlich bleiben allenfalls noch die Belange des Schutzes der Gesundheit am Immissionsort.

Der **Sonderfall einer Gemengelage** i.S. TA Lärm Nr. 6.7 ist in Tegeder, Sachs (5. 20) beschrieben., „Unter Gebieten i.S. TA Lärm Nr. 6.7 sind nicht nur Baugebiete zu verstehen; auch einzelne dem Wohnen dienende Grundstücke können mit einem angrenzenden gewerblich oder industriell genutzten Gebiet eine Gemengelage bilden“ (VGH Baden- Württemberg, 26.02.2004, Feldhaus, ESTA Lärm, Nr. 6.7-1). Es wird gezeigt werden, dass dieser Fall ausgeprägt am 107 auftritt.

Zusammenfassend lässt sich aus den obigen Ausführungen ableiten:

- a) dass die wesentlichen - die schutzbedürftigen - Wohnnutzungen Einzelobjekte oder Gruppen von Einzelobjekten darstellen (die Splittersiedlung am Krienitzweg wird gesondert eingestuft),
- b) dass allein schon aus diesem Grund (Schutz von Einzelobjekten) die DIN 18005 und die damit verbunden Orientierungswerte (ORW) nicht anwendbar sind und
- c) dass - gerade für die hier zu betrachtenden Fälle schutzbedürftiger Einzelnutzungen - die TA Lärm und die damit verbundenen Immissionsrichtwerte (IRW) anzuwenden sind.

In der Regel werden die Schallschutznachweise für Angebotsbebauungspläne auf der Basis der DIN 18005 geführt, da es in dieser - im allgemeinen frühen Phase der Bauleitplanung - ausreicht, mit den Orientierungswerten (ORW) nach DIN zu arbeiten.

Im vorliegenden Fall wird ebenfalls eine Angebotsplanung erstellt. Das Bebauungsplangebiet ist vorgesehen als Arrondierung eines heterogenen Bestands-Gewerbegebiets südlich der Delitzscher Straße zwischen Grenzstraße und Europachaussee. Der zur Arrondierung vorgesehene Bereich soll in der Zukunft flexibel wirtschaftlich nutzbar sein. Aufgrund der vorläufigen Nutzungskonzeption des Investors zeichnet sich eine mögliche maximale Inanspruchnahme der zulässigen Schallemissionen aus den zentralen Teilgebieten des Plangebiets ab. Diese maximale immissionstechnische Ausnutzung der künftigen gewerblichen Bauflächen lässt sich bereits jetzt relativ konkret bestimmen, so dass vorsorglich dieser Grenzfall nachzuweisen ist, ohne dass es sich deshalb um eine vorhabenbezogene Bauleitplanung handelt.

Auch aufgrund des inzwischen fortgeschrittenen Planungsstadiums ist die Anwendung der TA Lärm möglich und sinnvoll.

Da im Zuge der späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Errichtung der baulichen Anlagen im Plangebiet die schalltechnischen Nachweise ohnehin nach TA Lärm durchgeführt werden müssen, ist es unschädlich, den schalltechnischen Nachweis bereits im Rahmen der Bauleitplanung auf Basis der Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm und nicht auf Basis der Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 zu führen.

Da darüber hinaus die TA Lärm vorschreibt, schutzbedürftige Nutzungen nicht nur in einer Entfernung bis zu 300 m (DIN 18005) sondern bis zu 500 m vom Emissionsort nachzuweisen und weil darüber hinaus die Bewertung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte durch Abwägung des Einzelfalls zu ermitteln ist, werden die Nachweiskriterien durch das beschriebene Vorgehen insgesamt nicht aufgeweicht, sondern — aus der Sicht der schutzbedürftigen Nutzungen — in der Tendenz sogar eher verschärft.

Immissionsorte

Die Anzahl und Lage der zu betrachtenden Immissionsorte mit schutzbedürftigen Nutzungen wurde im Vorfeld mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Immissionsschutzbehörde im Umweltamt der Stadt Halle wie folgt abgestimmt.

IO1 Wohnhaus Grenzstraße 13

Im Grundbuch von Büschdorf, Blatt 506, zweite Abteilung, Einlegebogen 1, ist für das betreffende Flurstück eine Grunddienstbarkeit (Lärm- und Immissionsduldungsrecht) eingetragen, die auf einem gerichtlichen Vergleich vom 08.03.2006 (Verwaltungsgericht Halle, 2 A 109/05 HAL) basiert.

Dieser Vergleich beinhaltet die Duldung von gewerbebetriebsbedingten Immissionen, soweit dadurch die „in einem Industriegebiet zulässigen immissionsschutzgrenzwerte“ (Vergleichstext, Seite 3) eingehalten werden, durch die Eigentümer der tatsächlich hergestellten Wohnnutzung sowie durch ihre Rechtsnachfolger.

Aus diesem Grund ist ein Immissionsrichtwert (IRW) anzusetzen, der dem Schutzanspruch eines Industriegebietes (GI) entspricht:

IRW: tags/nachts 70 dB(A)

IO2 Kleingartenanlage Grenzstraße

Nachts besteht kein Schutzanspruch. Tagsüber liegt, aufgrund der Vorbelastung durch den angrenzenden Gewerbebestand, eine Gemengelage i.S. TA Lärm Nr. 6.7 vor, so dass die Gartenanlage nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet, d.h. als Immissionsrichtwert wäre angemessen:

IRW: tags 60 dB(A)

IO3 Krienitzweg

Der Immissionsort stellt eine Wohnnutzung dar. Das Amt für Bauordnung und Denkmalschutz stuft die Siedlung am Krienitzweg als Splittersiedlung ein. Nach derzeitigem Kenntnisstand hat sich an diesem Standort das Wohnen, ausgehend von einer Garten-, Erholungs- und Freizeitnutzung verfestigt. Bauanträge für Wohnhäuser wurden nach 1990 nicht genehmigt. Künftig eingereichte Bauanträge werden nach Auskunft des BOA voraussichtlich nicht auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Auf dieser Basis wäre die Siedlung als Wohnnutzung im Außenbereich einzuordnen. Laut aktueller Rechtsprechung genießt das Wohnen im Außenbereich keinen höheren Schutzan-

spruch als das Wohnen im Mischgebiet. Es ist daher legitim, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet anzuwenden.

Dieses Argument wird untermauert durch bestätigte (gerichtlich überprüfte) andere schalltechnische Berechnungen (Planfeststellungsverfahren zum 3. Bauabschnitt Europachaussee/HES). In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden für sämtliche IO am Krienitzweg die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet angesetzt. Ohne fundierte Begründung ist nicht von der einmal getroffenen und vor Gericht bestätigten Einstufung der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung abzugehen.

Abschließend kann argumentiert werden, dass sich die betrachtete Splittersiedlung aus einer landwirtschaftlich geprägten Anlage, vermutlich Gärten, in einem zunächst landwirtschaftlich geprägten Umfeld (Acker) entwickelt hat. Die eingestreuten Gärten sowie Freizeit- und Erholungsnutzungen deuten darauf hin, dass sich in den ursprünglichen Nutzgärten zunächst zusätzlich die Nutzung Erholung und später auch das Wohnen etabliert hat. Teile, die immer noch als Gärten oder Grundstücke für Freizeit und Erholung genutzt werden, zeigen, dass die Umwandlung in ein Wohngebiet nicht vollzogen ist. Auch aus diesem Grund lassen sich Zweifel formulieren, ob es sich am IO überhaupt um eine Wohnnutzung in einem Wohngebiet, wenn auch als Splittersiedlung eingeschätzt, handelt, oder vielleicht doch um eine bauordnungsrechtliche Gemengelage aus Nutzungen, die für Kleinsiedlungsgebiete sowie für Sondergebiete, die der Erholung dienen, typisch sind.

Zusammenfassend lässt sich sagen dass die Wohnnutzungen in der o.g. Splittersiedlung nur eine Schutzwürdigkeit besitzen wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO4 Krinitzweg

Wenn eine bauordnungsrechtlich zulässige Wohnnutzung vorliegt, gilt die gleiche Schutzwürdigkeit wie am IO3. Vorsorglich wird als Immissionsrichtwert angesetzt:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO5 Krienitzweg

Laut Luftbild eine ruinöse, aufgegebene Gartenanlage. Ein Ortstermin hat diesen Befund bestätigt. Da die dahinter liegenden Grundstücke aufgrund des dichten Bewuchses nicht oder nur begrenzt einsehbar sind, wird der Nachweis wie für IO3 und IO4 geführt, ohne dass sich daraus ableiten lässt, dass am Immissionsort tatsächlich der Schutzanspruch einer Wohnnutzung besteht.

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO6 Kleingartenanlage Hochweg

Nachts besteht kein Schutzanspruch. Aufgrund der häufigen Beschwerden der Anwohner der östlich angrenzenden Wohngebiete über Lärmbelästigung durch die Firma ABB ist auch am IO6 tagsüber der Fall einer Vorbelastung gegeben, so dass von einer Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung und Gartennutzung auszugehen ist.

Tagsüber liegt, aufgrund der exakten Erfassung der Vorbelastung durch den angrenzenden Gewerbebestand (Schalltechnische Untersuchungen 3046-2/11 und 3046-3/11), eine Gemengelage i.S. TA Lärm Nr. 6.7 vor, so dass die Gartenanlage nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet, d.h. als Immissionsrichtwert wäre angemessen:

IRW: tags 60 dB(A)

IO7 Hochweg 5

Es handelt sich eindeutig um eine Bestandswohnnutzung.

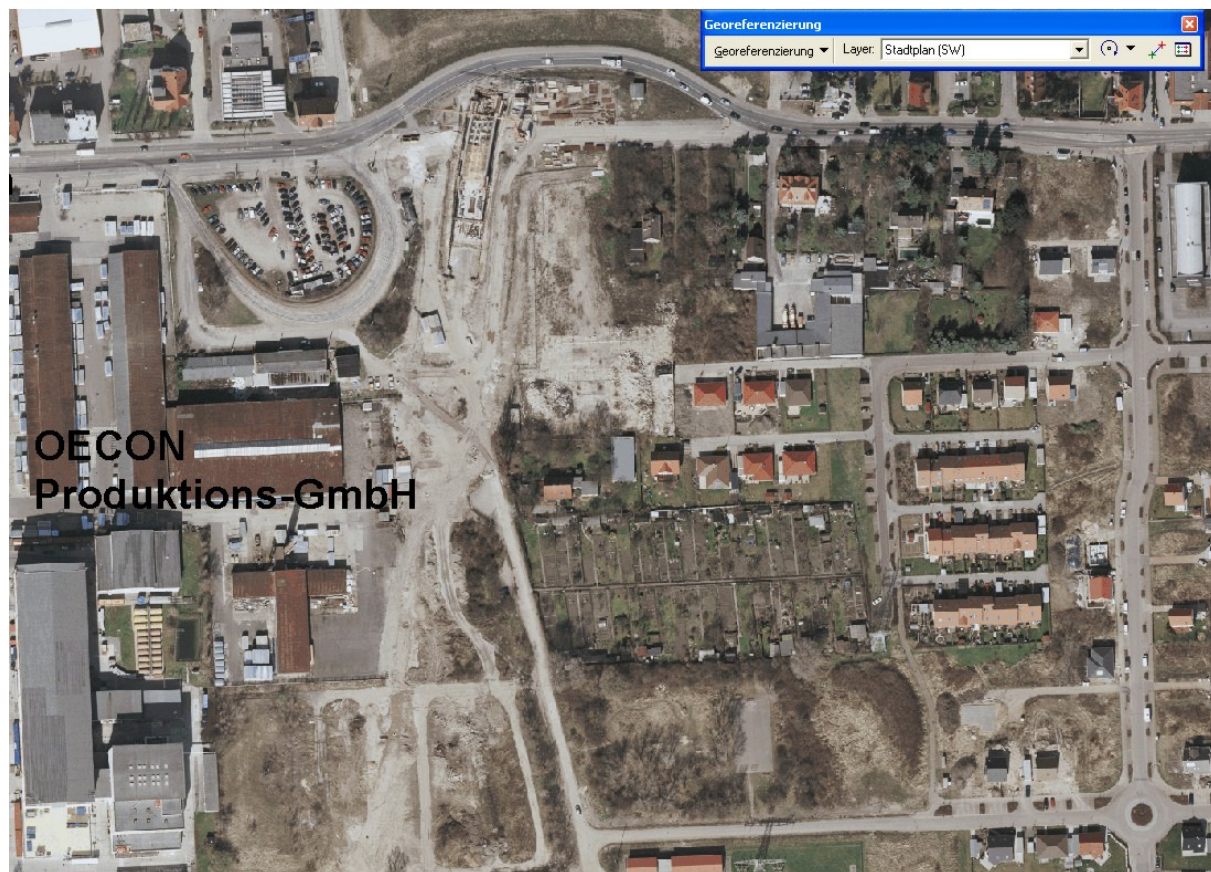
Wie die Luftbilder zeigen, grenzte ursprünglich eine Fabrikhalle unmittelbar nördlich an das Wohngrundstück an. Die städtischen Senkrechtluftbilder zeigen in ihrer zeitlichen Abfolge, dass diese Fabrikhalle 2006 noch nachgewiesen werden kann. Im Zuge der Schaffung von Baufreiheit für den Knoten HES-Delitzscher Str. weist das Luftbild von 2008 (es existiert kein Luftbild aus dem Jahr 2007) die Beräumung des Fabrikgeländes nach. Damit befindet sich die Wohnnutzung am Hochweg 5 bauordnungsrechtlich in einer Gemengelage, die historisch gewachsen ist.

Durch den Abriss ist aus dem ursprünglichen Übergang der Gewerbeflächen nach Osten in Gartenland, in das einzelne Wohnhäuser eingestreut waren, eine Gemengelage aus Verkehrsflächen, z.T. beräumter, z.T. noch mit Gebäuderesten bestandenen gewerblichen Bauflächen sowie von mit einzelnen Wohnhäusern durchsetztem Gartenland entstanden, an das sich östlich die neu errichteten Wohngebiete anschließen, für die mittels Bauleitplanung Bau-recht geschaffen wurde.

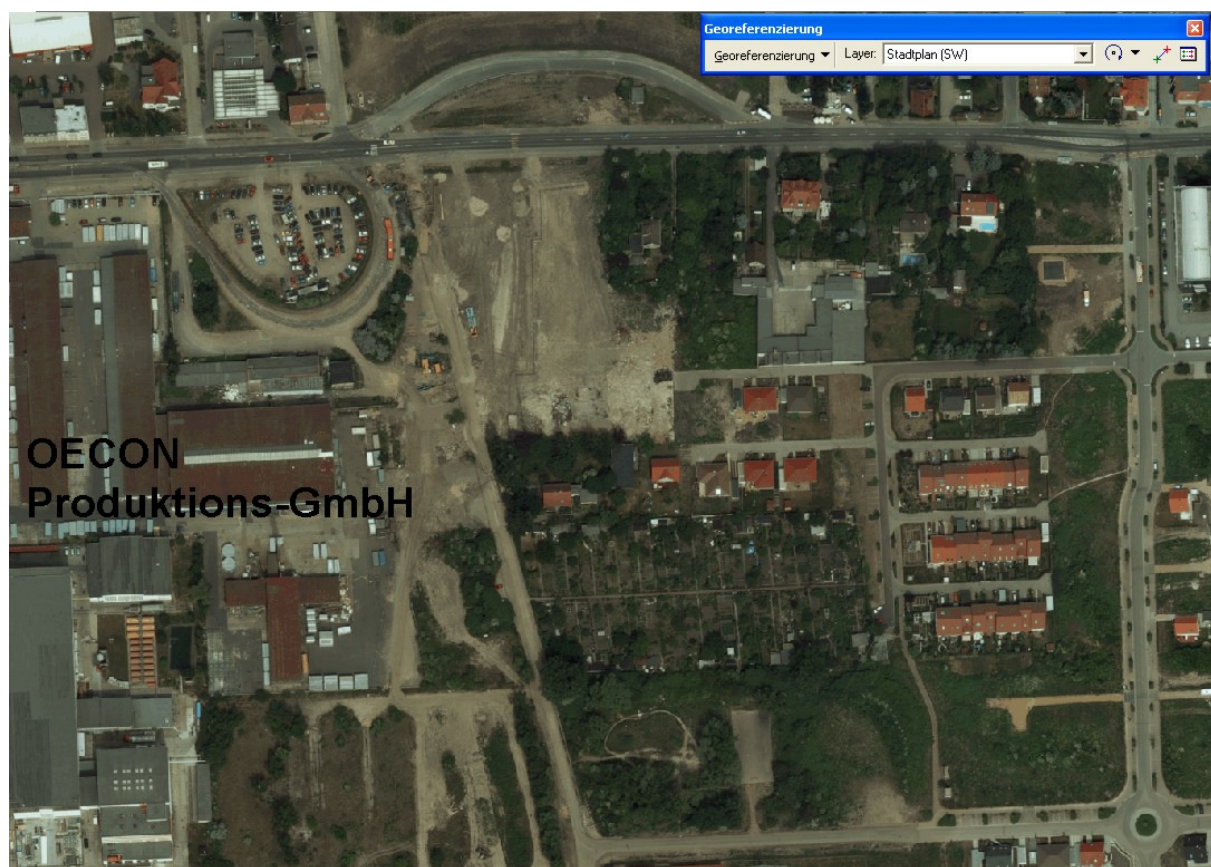
Als Immissionsort (IO) kann das Wohngebäude Hochweg 5 daher keiner Gebietskategorie entsprechend BauNVO zugeordnet werden. Auf diese Weise lässt sich demzufolge kein Richtwert für diesen IO herleiten.

Wegen des nachwirkenden Bestandschutzes für die bis mindestens 2007 nachgewiesene gewerbliche Nutzung liegt jedoch mindestens der eingangs diskutierte Sonderfall einer Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7 vor. Aufgrund des ursprünglich bestehenden Verhältnisses: Ein Wohngrundstück gegenüber einer vielfach größeren unmittelbar angrenzenden Gewerbefläche muss der Immissionsrichtwert zwischen den beiden konfligierenden Nutzungen deutlich in Richtung der gewerblichen Nutzung verschoben werden. Da eine normale Wohnnutzung, wie eingangs ausgeführt, unzumutbar wird, wenn die Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet überschritten werden, wird damit dem Abwägungsprozess jedoch eine obere Grenze gesetzt.

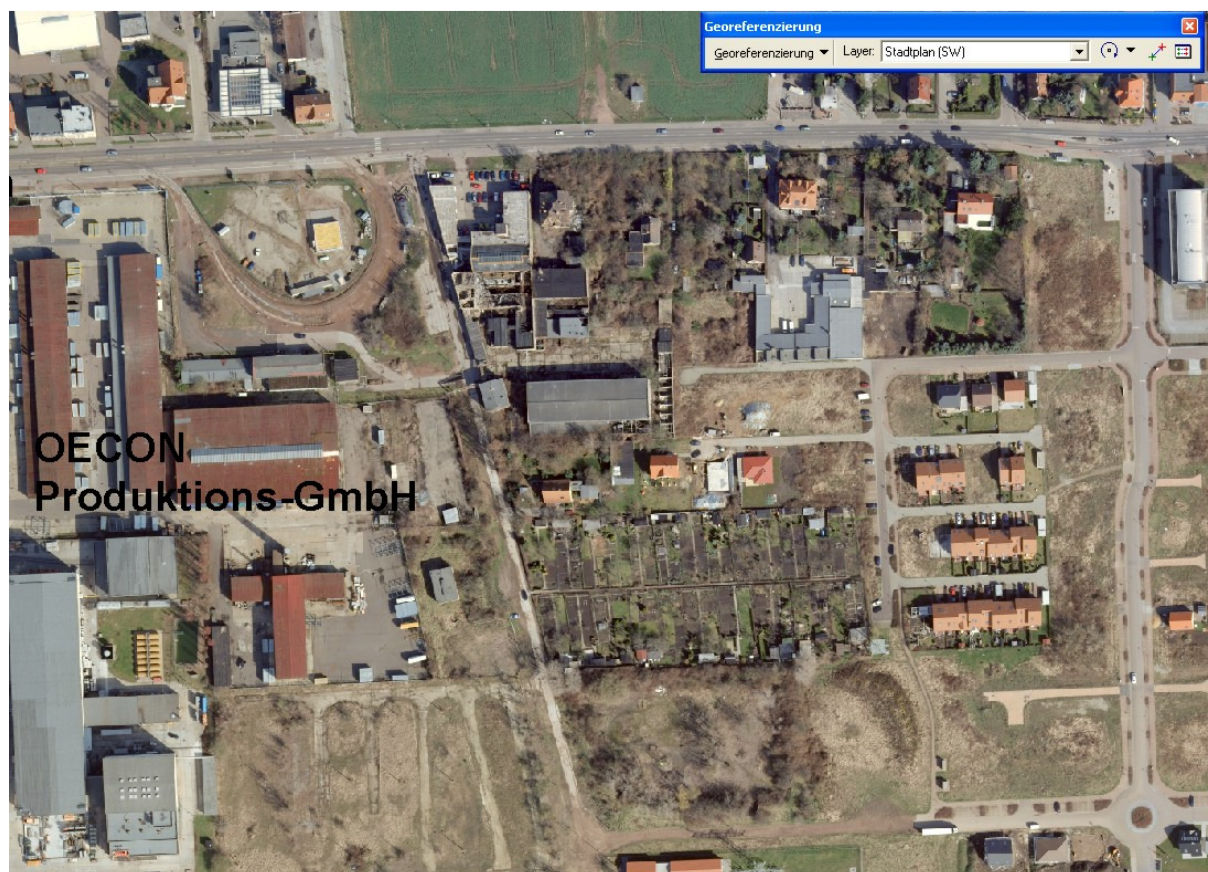
Auch in diesem Fall wird die obige Argumentation durch bestätigte (gerichtlich überprüfte) andere schalltechnische Berechnungen untermauert (Planfeststellungsverfahren zum 3. Bauabschnitt Europachaussee/HES). Dort wurde für den IO7 der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet angesetzt. Es lässt sich keine fundierte Begründung finden, um von dieser einmal getroffenen und vor Gericht bestätigten Einstufung der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung abzugehen.



Luftbild 2009



Luftbild 2008



Luftbild 2006



Luftbild 1997

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Wohnnutzung am IO7 nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO8 östlich anschließendes Nachbargrundstück (Libellenweg)

Die gleiche Argumentation bezüglich der Schutzwürdigkeit gilt grundsätzlich für das Wohngrundstück, das östlich an den Hochweg Nr. 5 angrenzt, d.h. diese Wohnnutzung genießt tatsächlich nur die Schutzwürdigkeit wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M).

Zur Überleitung in das durch einen B-Plan festgesetzte allgemeine Wohngebiet, das sich östlich an den IO8 anschließt, und zur Bestätigung, dass der Immissionsrichtwert (IRW) für den IO7 nicht zu hoch angesetzt wurde, soll der Nachweis so geführt werden, als hätte die Wohnnutzung am IO8 selbst den Schutzanspruch einer Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA).

Technisch wird dabei der relevante Immissionsort, welcher für den Nachweis des WA ohnehin erforderlich ist, lediglich etwas näher an das Plangebiet heran geschoben.

Daraus leitet sich jedoch ausdrücklich nicht ein erhöhter Schutzanspruch der Wohnnutzung am IO8 ab. Es wird allein der Nachweis des Immissionsschutzes mit einem herabgesetzten - also strengeren - Immissionsrichtwert (IRW) geführt.

Auf diese Weise wird mittels des IO8 sowohl der Immissionsschutz für das östlich angrenzende allgemeine Wohngebiet geführt, als auch der Abwägungsprozess überprüft, der zur Festsetzung des Immissionsrichtwerts (IRW) für den IO7 geführt hat: Wenn auf dem angrenzenden Nachbargrundstück (IO8) bereits der Schutzanspruch des Wohnens im allgemeinen Wohngebiet erfüllt ist, kann der Immissionsrichtwert (IRW) für den IO7 unangemessen hoch angesetzt sein.

Daher wird angesetzt:

IRW: tags/nachts 55/40 dB(A)

IO9 Wohn- und Geschäftshaus Delitzscher Straße 77

Es handelt sich um ein einzeln stehendes Wohn- und Geschäftshaus, das direkt an der Delitzscher Straße zwischen der Fläche der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife und den dahinter liegenden Betriebsflächen verschiedener Gewerbebetriebe liegt. Diese Betriebsflächen sind Bestandteil des historisch gewachsenen Gewerbebestandes Halle-Ost. Vor 1990 war in diesem Bereich u.a. metallverarbeitende Betriebe (Baumaschinen) ansässig.

Mit den westlich angrenzenden Wohnnutzungen bildet das betrachtete Wohn- und Geschäftshaus eine Häufung von in ein gewerblich geprägtes Nutzungsumfeld eingestreuten Einzelnutzungen und stellt schalltechnisch eine Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7 dar.

Auch in diesem Fall wird die obige Argumentation durch bestätigte (gerichtlich überprüfte) andere schalltechnische Berechnungen untermauert (Planfeststellungsverfahren zum 3. Bauabschnitt Europachaussee/HES). Dort wurde für den IO7 der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet angesetzt. Es lässt sich keine fundierte Begründung finden, um von dieser einmal getroffenen und vor Gericht bestätigten Einstufung der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung abzugehen.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass die Wohnnutzung am IO9 nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO10 Wohn- und Geschäftshaus Delitzscher Straße 73

Es handelt sich um ein einzeln stehendes Wohn- und Geschäftshaus, das direkt an der Delitzscher Straße zwischen der Fläche der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife und den dahinter liegenden Betriebsflächen verschiedener Gewerbebetriebe liegt. Diese Betriebsflächen sind Bestandteil des historisch gewachsenen Gewerbebestandes Halle-Ost. Vor 1990 war in diesem Bereich u.a. metallverarbeitende Betriebe (Baumaschinen) ansässig.

Mit den westlich angrenzenden Wohnnutzungen bildet das betrachtete Wohn- und Geschäftshaus eine Häufung von in ein gewerblich geprägtes Nutzungsumfeld eingestreuten Einzelnutzungen und stellt schalltechnisch eine Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7 dar.

Auch in diesem Fall wird die obige Argumentation durch bestätigte (gerichtlich überprüfte) andere schalltechnische Berechnungen untermauert (Planfeststellungsverfahren zum 3. Bauabschnitt Europachaussee/HES). Dort wurde für den IO7 der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Mischgebiet angesetzt. Es lässt sich keine fundierte Begründung finden, um von dieser einmal getroffenen und vor Gericht bestätigten Einstufung der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung abzugehen.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass die Wohnnutzung am IO9 nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO11 Wohnhaus Delitzscher Straße 71

Es handelt sich um den Ansatz einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung aus der Zeit um 1900. Die Blockrandbebauung ist begonnen, jedoch bis auf eine Gruppe von drei Häusern nicht umgesetzt. Laut Nutzungskataster des Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz handelt es sich um ein Wohnhaus. Bei einem Ortstermin im Juni 2010 konnte jedoch aktuell keine Wohnnutzung festgestellt werden, wohl aber Büronutzungen, die scheinbar im Zusammenhang mit der geschäftlichen Nutzung des Nachbargebäudes Nr. 73 stehen.

Hinter dem Gebäude befinden sich die oben beschriebenen Betriebsflächen verschiedener Gewerbebetriebe. Diese Betriebsflächen sind Bestandteil des historisch gewachsenen Gewerbebestandes Halle-Ost. Vor 1990 war in diesem Bereich u.a. metallverarbeitende Betriebe (Baumaschinen) ansässig.

Mit den angrenzenden Wohnnutzungen bildet das betrachtete Wohn- und Geschäftshaus eine Häufung von in ein gewerblich geprägtes Nutzungsumfeld eingestreuten Einzelnutzungen und stellt schalltechnisch eine Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7 dar.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass der Nutzung am IO9 maximal eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO12 Wohnhaus Delitzscher Straße 69

Es handelt sich um ein Wohnhaus, das mit den beiden Nachbargebäuden den unvollendeten Ansatz einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung aus der Zeit um 1900 bildet. Bei einem Ortstermin im Juni 2010 deuteten Firmenschilder auf eine teilweise Büronutzung hin.

Hinter dem Gebäude befinden sich die oben beschriebenen Betriebsflächen verschiedener Gewerbebetriebe. Diese Betriebsflächen sind Bestandteil des historisch gewachsenen Gewerbebestandes Halle-Ost. Vor 1990 war in diesem Bereich u.a. metallverarbeitende Betriebe (Baumaschinen) ansässig.

Mit den angrenzenden Wohnnutzungen bildet das betrachtete Wohn- und Geschäftshaus eine Häufung von in ein gewerblich geprägtes Nutzungsumfeld eingestreuten Einzelnutzungen und stellt schalltechnisch eine Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7 dar.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass die Wohnnutzung am IO9 nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO13 Wohnhaus Delitzscher Straße 67

Es handelt sich um ein Wohnhaus, das mit den beiden Nachbargebäuden den unvollendeten Ansatz einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung aus der Zeit um 1900 bildet. Bei einem Ortstermin im Juni 2010 deuteten Firmenschilder auf eine teilweise Büronutzung hin.

Hinter dem Gebäude befinden sich die oben beschriebenen Betriebsflächen verschiedener Gewerbebetriebe. Diese Betriebsflächen sind Bestandteil des historisch gewachsenen Gewerbebestandes Halle-Ost. Vor 1990 war in diesem Bereich u.a. metallverarbeitende Betriebe (Baumaschinen) ansässig.

Mit den angrenzenden Wohnnutzungen bildet das betrachtete Wohn- und Geschäftshaus eine Häufung von in ein gewerblich geprägtes Nutzungsumfeld eingestreuten Einzelnutzungen und stellt schalltechnisch eine Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7 dar.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass die Wohnnutzung am IO9 nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO14 Wohnhaus Delitzscher Straße 86

Es handelt sich um ein einzeln stehendes Wohn- und Geschäftshaus auf der Südseite der Delitzscher Straße. Das Grundstück ist eingezwängt zwischen einer Autoglaserei auf der Westseite und dem Betriebsgelände der Firma OECON auf der Ostseite. Der westliche Teil des Gebäudes ist im Nutzungskataster des Amtes für Bauordnung und Denkmalschutz als Gewerbe erfasst.

Die oben beschriebenen angrenzenden Betriebsflächen sind Bestandteil des historisch gewachsenen Gewerbebestandes Halle-Ost.

Als Einzelobjekt in einem gewerblich geprägten Nutzungsumfeld bildet das betrachtete Wohn- und Geschäftshaus schalltechnisch eine Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass die Wohnnutzung am IO9 nur eine Schutzwürdigkeit besitzt wie eine Wohnnutzung im Mischgebiet (M), d.h. als Immissionsrichtwert ist angemessen:

IRW: tags/nachts 60/45 dB(A)

IO15 leer stehendes Gebäude Delitzscher Straße 54a

Es handelt sich um ein einzeln stehendes und relativ desolates Wohnhaus auf der südwestlichen Ecke der Kreuzung Grenzstraße – Delitzscher Straße. Eine mögliche Wohnnutzung an dieser Stelle hat stets eine isolierte Inselnutzung in einem traditionell gewerblich-industriell geprägten Umfeld dargestellt. Derzeit liegt die Nutzung am IO ebenso wie die Nutzung des umgebenden Betriebsgrundstückes brach.

Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen des Planfeststellungsverfahrens zum 3. Bauabschnitt Europachaussee/HES wurde die Nutzung an diesem IO entsprechend der

Gebietskategorisierung als gewerblich (G) eingestuft. Der schalltechnische Nachweis erfolgte auf Basis der 16. BlmschV.

Im aktuellen Bauleitplanverfahren ist aufgrund der eingangs dargelegten Gründe, der Nachweis des Schallimmissionsschutzes auf Basis der TA Lärm erforderlich. Da die Möglichkeit besteht, dass am IO eine Wohnnutzung reaktiviert werden könnte, liegt offenbar wieder eine Gemengelage nach TA Lärm Nr. 6.7 vor.

Wegen des Rücksichtnahmegebots der TA Lärm ist durch Abwägung ein Immissionsrichtwert IRW zu ermitteln, der zwischen einen WA-typischen und einem GE-typischen Richtwert liegt, wobei zu beachten ist, dass der IRW für eine Wohnnutzung nicht den Schutzanspruch des Wohnens im Mischgebiet unterschreitet.

Angesichts der Bedeutung des betrachteten Grundstückes für die weitere strategische Entwicklung des Gewerbebestandes Halle-Ost und der damit verbundenen effektiven Verwendung der eingesetzten Fördermittel besteht der dringende stadtplanerische Bedarf, die frühere Wohnnutzung an dieser Stelle nicht zu reaktivieren.

In Abwägung der Tatsache, dass derzeit keine Wohnnutzung ausgeübt wird und damit keine Schutzansprüche der Nutzer bestehen, so dass nur der Anspruch des Eigentümers zu beachten ist, wieder eine Wohn- oder Büronutzung zu etablieren, mit der strategischen Bedeutung einer langfristigen Entwicklung des Gewerbebestandes Halle-Ost, muss an dieser Stelle stärker auf die künftige Möglichkeit der gewerblichen Entwicklung im Interesse der Gesamtstadt als auf die – möglicherweise im Einzelinteresse liegende – Reaktivierung der Wohnnutzung Rücksicht genommen werden. Außerdem sollte ein intaktes gewerbliches Umfeld einer möglichen Büronutzung am IO eher im Interesse des Eigentümers liegen als der Fortbestand der Gewerbebrache.

Zusammenfassend lässt sich daher sagen, dass eine reaktivierte Wohnnutzung am IO15 nur eine eingeschränkte Schutzwürdigkeit besitzt, d.h. ein Immissionsrichtwert nahe aber unterhalb des Immissionsrichtwertes für eine Nutzung im Gewerbegebiet (G) ist angemessen: