

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr.90 „Halle-Neustadt, Magistrale“ ,1.Änderung - Satzungsbeschluss

• 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 des Vorhabenträgers. Eine weitere, nördlich angrenzende Parkplatzfläche soll von ihm noch erworben werden. Für diese Fläche ist das förmliche Entwidmungsverfahren mit Verfügung durch das Landesverwaltungsamt vom 18.07.2012 und amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.08.2012 positiv abgeschlossen.

• 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 Art der Nutzung von Parkplatzfläche in eingeschränktes Gewerbegebiet
 - die Änderung der Art 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 vorhandenen Gebäude wie auch die geplante Gebäudeerweiterung ausreichend, jedoch nicht vor der zukünftigen Nutzung aufgrund der Inanspruchnahme weiterer versiegelter Stellplätze. Deshalb wird zum Zweck der Standortsicherung eine Erhöhung auf 0,6 erforderlich. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen ist dabei gemäß §17 BauNVO 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 Parkplatzfläche festgesetzt. Das Flurstück 205 ist nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Für das Flurstück 207 wurde 2012 ein Entwid-

mungsverfahren abgeschlossen. Der hier ausgewiesene P+R Platz soll auf den städtischen Parkplatz östlich der Straßenbahndaltestelle verlegt werden.
Für eine Nutzung dieser Flächen durch das Autohaus Mundt ist die Festsetzung dieser als Gewerbegebiet erforderlich. Der Bereich der vorhandenen Grünfläche soll dabei als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt werden.

- **Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90, Halle-Neustadt, Magistrale wurde am 23.11. 2011 gefasst.

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

Der Stadtrat hat am 29.02.2012 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefasst. Der Entwurf zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 22.03.-25.04.2012 öffentlich ausgelegen. Es gab **keine** abwägungsrelevanten Anregungen. Ein Abwägungsbeschluss ist deshalb nicht erforderlich.

In der Zeit vom 15.03.2012-25.04.2012 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Es wurden keine Bedenken gegen den Entwurf vorgebracht.

- **Kosten des Verfahren**

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Vorhabenträger, die Mundt Automobile GmbH & Co KG. Es ergeben sich für die Stadt keine Kosten aus der Umsetzung des Vorhabens.

- **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst u.a. die Grundstücke des Autohauses Mundt und bisher städtische Flächen. Weitere Grundstückseigentümer sind nicht betroffen. Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

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

Gemarkung: Halle-Neustadt

Flur: 1

Flurstücke: 99; 100; 102; 205; 207

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

- **Familienverträglichkeitsprüfung**

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

- **Anlagen**

Anlage 1

B-Plan Nr. 90 „Halle Neustadt, Magistrale“ , 1.Änderung

Anlage 2

Begründung zum B-Plan Nr. 90 „Halle-Neustadt, Magistrale“ , 1. Änderung