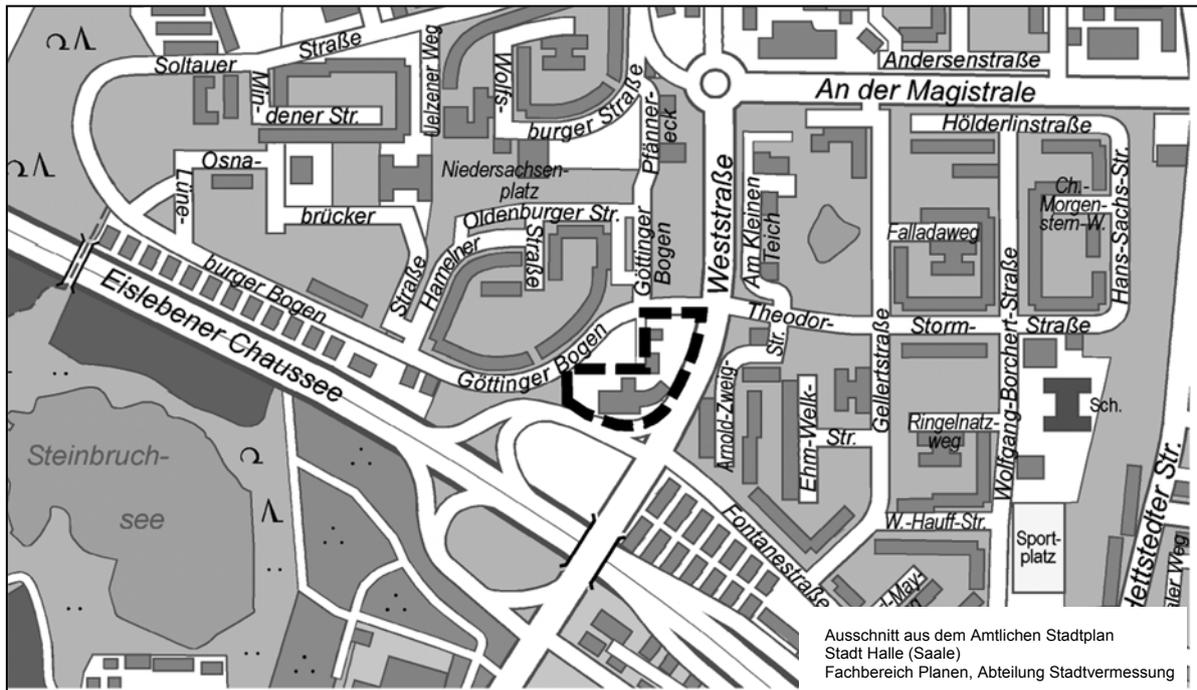


# Stadt Halle (Saale)

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



### Begründung

**Planungsbüro:**  
Planerzirkel  
Ottostraße 33  
31137 Hildesheim

Datum: 10. Januar 2013

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bestehendes Planungsrecht	3
3.3	Planverfahren	5
<b>4.</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Überbaubare Flächen	9
5.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	10
5.6	Festsetzungen zum Immissionsschutz	10
5.7	Flächenübersicht	13
<b>6.</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>13</b>
6.1	Absehen von der Umweltprüfung	13
6.2	Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter	13
<b>7.</b>	<b>KOSTEN DER UMSETZUNG</b>	<b>15</b>

### Planungsgrundlagen:

- **Schalltechnisches Gutachten** "Gutachten 0520 - Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 Halle-Neustadt Magistrale mit Erweiterung des bestehenden Autohauses Mundt Automobile Göttinger Bogen 6 in 06126 Halle" (Kurz u. Fischer GmbH, Zweigbüro Halle, 7. Dezember 2011).

## 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 Parkplatzflächen 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 wurde parallel ein Entwidmungsverfahren durchgeführt und die Fläche entwidmet. Die Parkplatzfläche auf dem Flurstück 205 befindet sich bereits im Besitz des Eigentümers des Autohauses; der Erwerb des nördlich angrenzenden Grundstücks ist von diesem 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 den Auffahrtzubringer zur B 80 im Nordwesten an Parkplätze und eine Garagenanlage.

Er umfasst die Flurstücke 99, 100, 102, 205 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**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Halle, vom 10.09.1998, 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).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Halle ist nicht parzellenscharf. Insofern können untergeordnete Bereiche der Darstellung im Flächennutzungsplan der jeweils angrenzenden Nutzung zugeordnet werden. Die dargestellte Wohnbaufläche liegt im Bereich der Park+Ride-Parkplatzfläche. Sie ist nicht originär als Wohnbaufläche gedacht, sondern als Stellplatzfläche. Insofern ändert sich mit der festgesetzten Nutzung die tatsächliche Nutzung nicht. Die Fläche ist 3600 m<sup>2</sup> groß und damit laut gängiger Rechtsprechung als untergeordnet zu betrachten.

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), der am 9. April 1998 in Kraft getreten ist.

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 festgesetzt. Die bestehende Festsetzung zur Ausbildung von Dächern lässt Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) mit einer festgesetzten Neigung und freie Dachformen (BD) zu. Die Festsetzungen zur Dachform entfallen mit der vorliegenden Änderung.

Für den nördlichen Bereich ist eine öffentliche Parkplatzfläche 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 Parkplatzfläche ist eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Fernwärme festgesetzt.

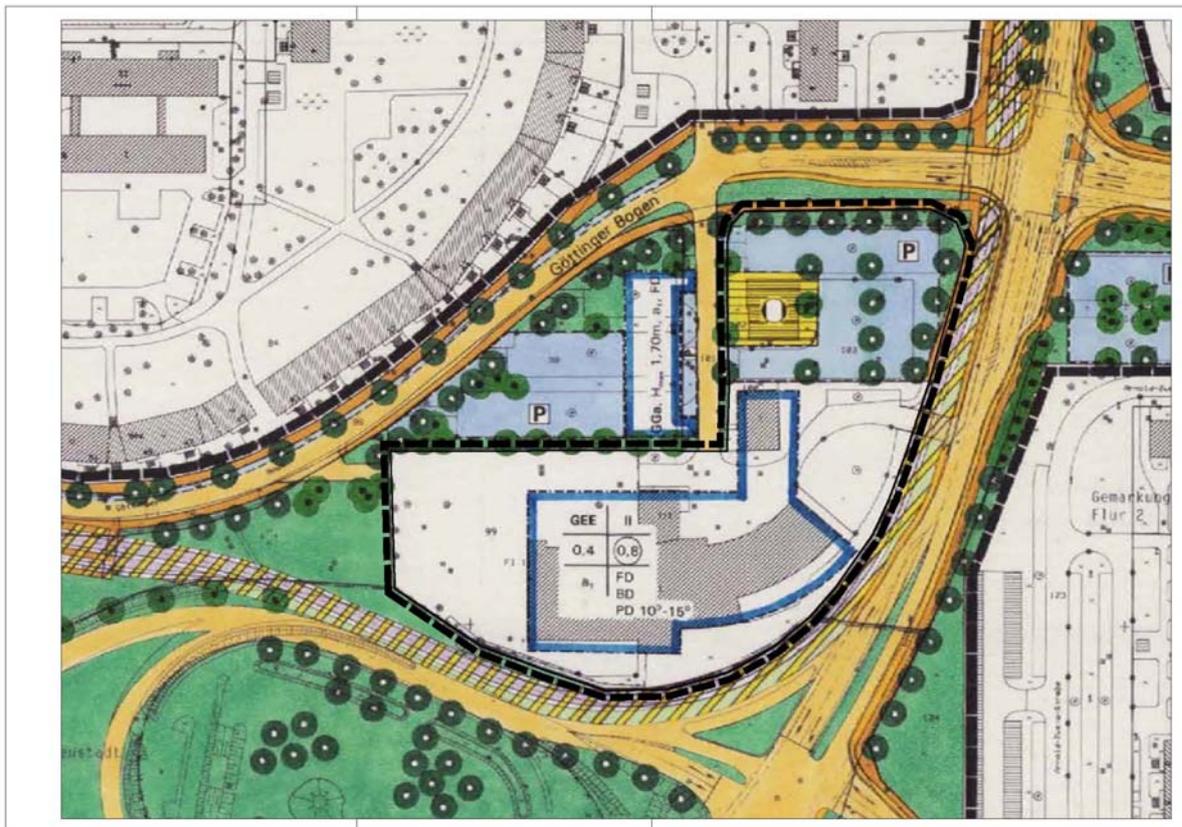


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90 mit Markierung des Änderungsbereiches

### Baugestalterische Festsetzungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90 enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Nach § 85 Abs. 5, Satz 1 Bauordnung Land Sachsen Anhalt (BauO LSA) sind die baugestalterischen Festsetzungen am 15. März 2011 außer Kraft getreten. Nach § 85 Abs. 5, Satz 2 BauO LSA kann die Gemeinde die Weitergeltung der örtlichen Bauvorschriften für jeweils 5 Jahre bestimmen, wenn die Voraussetzungen nach § 85 Abs. 1 BauO LSA vorhanden sind. Dies ist bei der Änderung des Bebauungsplans nicht der Fall, da hier die Voraussetzungen nicht gegeben sind.

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

	m <sup>2</sup>	Anteil %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	10.341	74,43%
Öffentliche Parkplatzfläche	2.403	17,30%
Verkehrsgrünfläche	520	3,74%
Fläche für Ver- und Entsorgung	630	4,53%
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>13.894</b>	<b>100,00%</b>

### 3.3 Planverfahren

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

- die festgesetzte Größe der Grundfläche des Änderungsbereiches weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,
- durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet wird,
- durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter 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 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, 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.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde im Sinne des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass und wo sich die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren können.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 22. März 2012 bis zum 25. April 2012 statt.

#### 4. BESTANDSAUFNAHME

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind im Süden mit dem Gebäude des Autohauses Mundt bebaut sowie nordöstlich davon mit einem Einzelgebäude auf dem Flurstück 100, das zurzeit als Lager dient. Im Nordwesten ist eine Fernwärmestation vorhanden.



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



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

Die Freiflächen sind im Bereich der ursprünglich als Parkplatzflächen 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).

Das Einzelgebäude 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.

#### Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung wirkt sich die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden. Für die Erweiterung wird nach Entwidmung der P+R-Fläche eine Anschlussgenehmigung beantragt.

## **5. ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN DER FESTSETZUNGEN**

Es werden folgende Festsetzungsänderungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

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 Parkplatzflächen festgesetzten Flächen ebenfalls als GEe festgesetzt, um eine Erweiterung der Ausstellungsflächen und Stellplätze der bisherigen gewerblichen Nutzung zu ermöglichen. Die an die Parkplatzflächen im Norden und Osten angrenzenden Verkehrsgrünflächen werden aus diesem Grund ebenfalls als GEe festgesetzt. Um den dort vorhandenen Grünbestand zu erhalten, wird diese Fläche gleichzeitig mit einer Festsetzung zum Pflanzterhalt überlagert (s. Punkt 5.4).

Aufgrund 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 des Eigentümers des Autohauses; der Erwerb des nördlichen Grundstücks ist von diesem beantragt.

Die bestehenden Festsetzungen für das GEe zum Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten behalten Bestand, da diese Nutzungen unter Berücksichtigung der gewerblichen Bestandsnutzung nicht sinnvoll im Plangebiet unterzubringen sind.

### Emissionskontingentierung

Zum Schutz benachbarter Wohnbebauung wurde für das Gewerbegebiet eine schalltechnische Untersuchung zur Emissionskontingentierung durchgeführt, die unter Punkt 5.5 (Festsetzungen zum Immissionsschutz) ausführlich dargelegt wird.

Um eine Belastung der benachbarten Wohnbebauung auszuschließen, erfolgen mit der Änderung des Bebauungsplanes Ausschlüsse von Anlagen auf der Grundlage der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen" in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 2 der Verordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643) - 4. BImSchV. Hierauf wird ausführlich unter Punkt 5.5 eingegangen.

### Genehmigungsbedürftigen Anlagen - Anhang 1 der 4. BImSchV

Gewerbegebiete sollen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen dienen. Von Nutzungen, die in der 4. BImSchV aufgeführt sind, gehen im Regelfall erhebliche Emissionen insbesondere in Form von Luftschadstoffen und Gerüchen aus. Derartige Nutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden. Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung sollen solche Nutzungen aus städtebaulichen Gründen auch künftig nicht zulässig sein (s. Punkt 5.5).

Der Bebauungsplan dient vor allem der Sicherung des am Standort vorhandenen Autohauses. Eine Änderung des Nutzungsspektrums ist nicht gewollt.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Grundflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK in Meter über Normalenhöhennull (NHN)) festgelegt. Die Festsetzungen orientieren sich am derzeitigen Gebäudebestand.

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

Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 wird festgesetzt, damit der große Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzung erfüllt werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird 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. Das höchst zulässige Maß gemäß § 17 BauNVO wird somit nicht überschritten.

Die GFZ wird entsprechend von 0,8 auf 1,2 erhöht, da nur für den eigentlichen Baukörper des Autohauses eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden soll.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von maximal II Geschossen wird in die Änderung nicht mit aufgenommen, sondern durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß ersetzt. Die Höhenbegrenzung sichert das städtebauliche Einfügen in die Umgebung und entspricht dem derzeitigen Bestand.

Ebenfalls entfällt mit der Änderung des Bebauungsplanes die Beschränkung auf Dachformen (s. Punkt 3.2). Die Festsetzungen der 1. Änderung zum Dach und zur Gebäudehöhe werden auf die zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH), die sich am Bestand orientieren, begrenzt. Damit soll eine Unterordnung des Baukörpers unter die Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung erreicht werden.

### **5.3 Überbaubare Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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 beide 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.

Die erweiterten Baugrenzen sollen eine Verbesserung der Funktionsbeziehungen im Gebäude und die Erweiterung bzw. Verbesserung der Attraktivität der Ausstellungsflächen ermöglichen. Die Verlängerung des Ausstellungsgebäudes führt zu einer städtebaulich stärkeren Kante an der Weststraße.

#### **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 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.

Einige der bisher festgesetzten Standorte zur Baumpflanzung sind in Reihen angeordnet mittig auf der Fläche. Um die Freiflächengestaltung und die Nutzung als Ausstellungsfläche auf diesen Flächen nicht zu behindern, wurde auf die Festsetzung von Baumstandorten verzichtet. Dafür wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>Ee</sub> je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen ist. Vorhandene

standhortheimische Laubbäume auf dem Grundstück mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm 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, die einen geschlossenen Bestand bilden (s. Abb. 2) und eine randliche Eingrünung des Geländes darstellen. Innerhalb dieser Fläche befinden sich bereits Bäume, die den Qualitätsanforderungen der textlichen Festsetzung 3.1 zum Anpflanzen von Bäumen entsprechen.

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

#### **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die vorhandene Fernwärmestation soll im Bestand gesichert werden.

#### **5.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

##### Schalltechnische Untersuchung

Im bestehenden Bebauungsplan sind keine Angaben zur zulässigen Geräuschemission des eingeschränkten Gewerbegebietes enthalten. Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Gewerbegebietsflächen auf bisher als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Bereiche erweitert. Aus diesem Grund werden die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen schalltechnischen Auswirkungen auf die Wohnbebauung der Nachbarschaft untersucht.

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Kurz und Fischer, Zweigbüro Halle, Dezember 2011) erfolgt eine Geräuschkontingentierung für die Gesamtfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes. Mit der Geräuschkontingentierung werden die zulässigen Schallemissionen auf den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes ermittelt und als Emissionskontingente im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Mit den Emissionskontingenten soll gewährleistet werden, dass bei der Nutzung der Gewerbeflächen die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Die nachfolgenden Ausführungen zum Schallschutz beruhen auf den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 vom Büro Kurz und Fischer<sup>1</sup>, bzw. stellen das Gutachten auszugsweise dar.

---

<sup>1</sup> Gutachten 0520, Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 Halle-Neustadt Magistrale mit Erweiterung des bestehenden Autohauses Mundt Automobile Göttinger Bogen 6 in 06126 Halle, Büro Kurz u. Fischer GmbH, Zweigbüro Halle, 7. Dezember 2011

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden an ausgewählten Immissionsorten I1 – I5 der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauungen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen. Es erfolgte eine Betrachtung mit einer Gebietseinstufung als reines Wohngebiet (WR).

Die untersuchten Immissionsorte mit Angaben zur Gebietsart sind:

Immissionsort	Lage	Orientierung der Fassade	Geschosse	Gebietsart
I1	Göttinger Bogen 39	SO	EG – 3. OG	WR
I2	Göttinger Bogen 31	SO	EG – 4. OG	WR
I3	Flurstück 95/5 (Freifläche)		EG – 2. OG	WR
I4	Arnold-Zweig-Straße 2	S	EG – 10. OG	WR
I5	Arnold-Zweig-Straße 5	W	EG – 5. OG	WR

Für die Geräuschkontingentierung wird das gesamte Planungsgebiet des eingeschränkten Gewerbegebietes mit den Flurstücken 99, 100, 205 und 207 in Teilflächen aufgeteilt.

Bei der Aufteilung wurde die vorhandene Nutzung durch das Autohaus Mundt mit der bestehenden Bebauung einschließlich der geplanten Erweiterung des Ausstellungsgebäudes berücksichtigt. Die einzelnen Teilflächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

„Die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  der einzelnen Teilflächen  $i$  werden so festgelegt, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte die maßgeblichen Planwerte  $L_{PI}$  durch das Immissionskontingent sämtlicher Teilflächen  $L_{IK,i}$  überschritten werden.

Bei den Berechnungen nach DIN 45691 ist nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung zu berücksichtigen. Weitere Dämpfungsterme, z. B. Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Abschirmung von Gebäuden, werden nicht berücksichtigt.

In der folgenden Tabelle werden die maßgeblichen Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  der einzelnen Teilflächen des Gebietes getrennt nach dem Tag- und Nachtzeitraum angegeben.“<sup>2</sup>

Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90:

Gebietsbezeichnung	$L_{EK, tags}$ (dB(A)/m <sup>2</sup> )	$L_{EK, nachts}$ (dB(A)/m <sup>2</sup> )
TG 1	58	43
TG 2	60	45
TG 3	58	43

<sup>2</sup> Im Gutachten wurden für die Gebietsbezeichnungen TG 1 – 3 die Begriffe Flächenbezeichnung GEE 1 – 3 verwendet.

„Die aufgeführten Emissionskontingente entsprechen annähernd typischen Emissionskontingenten für eingeschränkte Gewerbegebiete von tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>. Im Tagzeitraum liegen die Emissionskontingente in der Größenordnung der Angaben nach DIN 18005-1 für Gewerbegebiete von 60 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine gewerbegebietsübliche Nutzung im Tagzeitraum durch den Betrieb eines Autohauses grundsätzlich möglich ist.“

„Durch die aufgeführten Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  werden die Planwerte  $L_{PI}$  an den westlich und nördlich gelegenen Immissionsorten I1 – I3 ausgeschöpft – Unterschreitung  $\leq 1$  dB(A). Bei den östlich gelegenen Immissionsorten I4 – I5 mit einem größeren Abstand zum Plangebiet ergibt sich eine Unterschreitung des Planwertes von 2 – 3 dB(A).“

Es wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Tabelle oben aufgeführten Teilgebiete nur solche Anlagen und Betriebe zulässig sind, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Das Gutachten verweist auf Abschnitt 5. von DIN 45691: 2006-12, wonach die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze zulässig ist.

#### Ausschluss von genehmigungsbedürftigen Anlagen (4. BImSchV)

Ein Planungsziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 ist die Schaffung von Erweiterungsflächen für den dort bereits vorhandenen Betrieb.

Die im Bebauungsplan Nr. 90 erforderlichen nutzungsbedingten Ausschlüsse erfolgen auf der Grundlage der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen" in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 2 der Verordnung vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643) - 4. BImSchV. Die danach aufgrund ihrer wesentlichen Umweltauswirkungen genehmigungsbedürftigen Anlagen sind im Anhang 1 der 4. BImSchV abschließend aufgelistet. Dabei werden verschiedene Anlagentypen (Nr. 1 bis 10) zusammengefasst sowie nach Spalte 1 und 2 unterteilt. Die Anlagen der Spalte 1, die aufgrund ihrer Eigenart oder aufgrund der Überschreitung einer festgesetzten Leistungsgrenze ein gegenüber denjenigen in der Spalte 2 aufgeführten gleichartigen Anlagen höheres Störpotential aufweisen, werden in einem Verfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung, die Anlagen der Spalte 2 in der Regel im vereinfachten Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung genehmigt.

Im vorliegenden Fall werden durch textliche Festsetzung alle im Anhang zur 4. BImSchV aufgeführten Betriebs- bzw. Anlagenarten aufgrund ihrer Wirkung auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen und hier insbesondere das Schutzgut Mensch ausgeschlossen.

## 5.7 Flächenübersicht

Durch die Änderung ergeben sich die folgenden städtebaulichen Werte:

	m <sup>2</sup>	Anteil %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	13.264	95,5%
<i>davon Pflanzenerhaltsfläche</i> 520		
Fläche für Ver- und Entsorgung	630	4,5%
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>13.894</b>	<b>100,0%</b>

## 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. 7b 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 (Büro Kurz und Fischer, Dezember 2011) erstellt, das eine Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet ausarbeitet. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde für sämtliche Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691: 2006-12 durchgeführt. Die Festsetzungen sind ausführlich unter Punkt 5.5 aufgeführt und erläutert.

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen des Autohauses Mundt wurden für den Zustand mit der geplanten Erweiterung an der umliegenden schützenswerten Bebauung ermittelt und aus schallimmissionstechnischer Sicht nach TA Lärm beurteilt. Nach den schalltechnischen Untersuchungen werden an den untersuchten Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte  $L_{IK}$  nach der Geräuschkontingentierung und die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Damit führt der Betrieb des Autohauses Mundt mit seinen geplanten Erweiterungen aus schalltechnischer Sicht zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bei den bestehenden schutzbedürftigen Bebauungen in der Nachbarschaft.

Weiterhin wurden zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung alle Anlagen des Anhangs der 4. BImSchV ausgeschlossen (s. Punkt 5.1 und 5.5).

#### 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 Grundstücks 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.“

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 DER UMSETZUNG**

Aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Stadt Halle keine Kosten. Ein für die nördlich gelegene Parkplatzfläche notwendiges förmliches Entwidmungsverfahren wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom 18.07.2012 und amtlicher Bekanntmachung im Amtsblatt vom 29.08.2012 positiv abgeschlossen.