



STADT HALLE (SAALE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 175
„Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“

Begründung zur Satzungsfassung

17. Juni 2016

Stadt Halle (Saale)
Fachbereich Planen
06100 Halle (Saale)



Planungsbüro:
StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Inhaltsverzeichnis

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1.	Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet	5
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
3.	Planverfahren.....	6
4.	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.1.2	Flächennutzungsplanung.....	9
4.2	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)	10
4.2.1	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	10
4.2.2	Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	10
4.2.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	10
4.2.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	11
4.2.5	Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	11
4.3	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung.....	12
5.	Städtebauliche Bestandssituation.....	13
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	13
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur	13
5.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	14
5.4	Sonstige technische Infrastruktur	15
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	17
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	19
6.	Planungskonzept	20
6.1	städtebauliches Zielkonzept (gemäß § 1 BauNVO).....	20
6.2	Freiraum- und Grünordnungszielkonzept	20
6.3	Verkehrliches Zielkonzept.....	20
6.4	Planungsalternativen	20
6.4.1	Gesamtstädtisch	20
6.4.2	Innerhalb des Plangebietes	21
7.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	21
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	22
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	23

7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	23
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	26
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)	28
7.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	28
7.2.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	29
7.3	Verkehrerschließung	29
7.3.1	Äußere Erschließung	29
7.3.2	Innere Erschließung.....	29
7.3.3	Geh- und Radwege.....	29
7.3.4	Ruhender Verkehr	30
7.3.5	ÖPNV	30
7.4	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18b, 20, 25, 26 und Abs. 1a BauGB).....	30
7.5	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 – 14 BauGB).....	32
7.5.1	Wasserversorgung.....	32
7.5.2	Entwässerung.....	33
7.5.3	Energieversorgung	33
7.5.4	Telekommunikation.....	34
7.5.5	Abfallentsorgung.....	34
7.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB)	34
7.6.1	Lärm	34
7.6.2	Luft	37
7.6.3	Licht.....	37
7.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB).....	38
7.7.1	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	38
7.7.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)	38
7.8	Hinweise	38
8.	Flächenbilanz.....	39
9.	Planverwirklichung.....	39
10.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB).....	40
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB).....	40
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)	40
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	41
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	41
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	41
10.6	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	42
10.7	Belange des städtischen Haushaltes	42
10.8	Sonstige Belange.....	42

B	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	43
1.	Ziele des Umweltschutzes	43
2.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	43
2.1	Bestandsaufnahme sowie Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes (Konfliktanalyse)	43
2.1.1	Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt	43
2.1.2	Boden	44
2.1.3	Wasser	44
2.1.4	Luft, Klima.....	44
2.1.5	Landschaftsbild.....	44
2.1.6	Mensch.....	44
2.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	45
2.1.8	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete.....	45
2.1.9	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.2 bis 2.1.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	45
2.1.10	Zusammenfassende Bewertung	45
2.2	Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft.....	45
2.3	Umweltbezogene Maßnahmen	46
2.3.1	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	46
2.3.2	Weitere umweltbezogene Maßnahmen.....	46

Anlage

Ansichten

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Ein seit 2008 in Halle-Neustadt ansässiges Autohaus benötigt zur langfristigen Sicherung seiner Präsenz in Halle (Saale) einen neuen Ansiedlungsstandort. Auf dem vorhandenen Betriebsgelände an der Eislebener Chaussee (B 80) stehen keine Flächen mehr für eine notwendige betriebliche Erweiterung zur Verfügung. Ohne diese Erweiterung, die durch steigende Vertriebs- und Servicestandards notwendig wird, könnte das Autohaus seinen Standort in Halle mittelfristig nicht mehr weiterbetreiben.

Die Rückbauflächen am Göttinger Bogen in der Nähe des alten Standortes eignen sich als neue Adresse für den Umzug des Autohauses. Bereits ein anderes Autohaus ist benachbart erfolgreich präsent. Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage im Stadtgebiet aus. Da keine weiteren Flächen mit gleichen positiven Standorteigenschaften im Umfeld zur Verfügung stehen, soll die Entwicklung an der Weststraße unterstützt und planerisch gesteuert werden.

Die Planung ist erforderlich, um die ehemals mit Wohnbebauung bestandenen Flächen für Nicht-Wohnzwecke nutzbar zu machen. Derzeit besteht zwischen den noch vorhandenen Wohngebäuden im Umfeld nur ein Baurecht für Wohnnutzungen. Die Zulassung eines Autohauses ist nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich. Auch um die Schutzansprüche dieser Wohnnutzungen weiter zu gewährleisten, sind ein Planverfahren und darin eine Klärung der möglichen Konflikte notwendig.

Zur Umsetzung der Planung für das Autohaus soll unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“ liegt im Westen von Halle-Neustadt, nördlich der B 80 in Höhe der Abfahrt Weststraße/Gewerbegebiet Neustadt.

Die Fläche war ursprünglich von 11-geschossiger Wohnbebauung (Göttinger Bogen 1-11) bestanden, die den Zugang zum Zentrum der Wohnkomplexe (WK) V und VI begrenzten. Im Norden markieren die beiden Punkthochhäuser das Ende der Magistrale. Während sich westlich an den Göttinger Bogen Wohnbebauung anschließt, ist südlich bereits ein Autohaus ansässig.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,68 ha. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 ist identisch mit der Abgrenzung der Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers. Er umfasst folgende Flurstücke:

Tab. 01: Übersicht zu den Flurstücken

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bemerkung
Halle-Neustadt	1	95/1	vollständig
Halle-Neustadt	1	95/2	vollständig
Halle-Neustadt	1	95/3	vollständig
Halle-Neustadt	1	95/4	vollständig
Halle-Neustadt	1	95/5	vollständig
Halle-Neustadt	1	95/6	vollständig

Quelle: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung, ALK Stand 2015

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen Weststraße, Göttinger Bogen und Pfännereck. Nördlich und nordöstlich schließen sich öffentliche Grünflächen an.

Im Einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch das Flurstück 94 der Flur 1 (öffentliche Grünfläche),
- im Südosten durch das Flurstück 200 (Verkehrsfläche der Weststraße, hier mit Gleistrasse und Endhaltestelle der Straßenbahn),
- im Süden durch das Flurstück 96 (Verkehrsfläche Göttinger Bogen, angrenzend Stellplatzanlagen sowie Autohaus),
- im Westen durch die Flurstücke 88 und 89 (Göttinger Bogen mit Stellplätzen sowie die Wohnbebauung Göttinger Bogen ab Nr. 13 und Pfännereck).

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“ ist identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Einbeziehung weiterer angrenzender Flächen (wie Verkehrs- oder Grünflächen) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB ist für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die Festsetzung des Geltungsbereichs bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zweck der Planung sind unter Pkt. 1 ausgeführt. Die genaue Abgrenzung ist entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planverfahren

Bei dem Vorhaben handelt es sich um das konkrete Projekt eines Bauherrn. Die Bauleitplanung wird daher nicht allgemein im Sinne einer Angebotsplanung aufgestellt, sondern projektbezogen gemäß § 12 BauGB als **vorhabenbezogener Bebauungsplan**. Inhaltlich ausgestaltet wird der Plan auf der Grundlage des Konzeptes des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Die Planung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Bei der Planung handelt es sich um eine Ersatzbebauung von Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs mit einer Grundfläche von weniger als 70.000 m².

Da die künftige Fläche, die im Plangebiet von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, zudem unter 20.000 m² liegt, ist nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auch keine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Auch zusammen mit der Grundfläche des südlich benachbarten Bebauungsplans Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“, 1. Änderung, welcher ebenfalls im Zuge eines Verfahrens nach § 13a BauGB entstanden ist und in dem sich ein weiteres Autohaus befindet, wird eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erreicht. Zum übrigen Bebauungsplan Nr. 90 kann kein sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i. S. des § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB hergestellt werden, da dieser nur die Realisierung der Straßenbahntrassen Anfang der 2000er Jahre in Halle-Neustadt zum Inhalt hat.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bebauungszusammenhang von Halle-Neustadt und der vormaligen hochgradigen Überbauung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Es sind keine natürlichen Ausstattungselemente mehr vorhanden.

Unter § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass im beschleunigten Verfahren u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll. Dies trifft insbesondere für die vorliegende Planung zu.

Weiterhin wird in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Stadtverwaltung Halle (Saale) liegt mit Schreiben vom 5. August 2015 ein Antrag des Inhabers des Autohauses Liebe als Vorhabenträger über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“ beschlossen (VI/2015/01333). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 5 am 11. März 2016.

In der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses wurde gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Weiter erfolgte der Hinweis, wo sich die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Stadtrat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. März 2016 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 „Halle-Neustadt, Autohaus Göttinger Bogen“ mit der Begründung bestätigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (VI/2015/01535).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) wurde in der Zeit vom 25. April 2016 bis zum 27. Mai 2016 durchgeführt. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 7 am 13. April 2016 erfolgt. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. April 2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten worden (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB). Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich keine bis zu diesem Zeitpunkt unbekannt Sachverhalte bzw. abwägungsrelevante Belange. Einwände wurden nicht vorgebracht. Die Begründung zur Satzungsfassung wurde zu einzelnen Sachverhalten redaktionell fortgeschrieben.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12. März 2011 in Kraft. [1]

Laut Ziel Z 25 des LEP sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.

Die kreisfreie Stadt Halle gehört zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.1) und wird neben Magdeburg und Dessau-Roßlau als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Unter Ziel Z 56 wird formuliert, dass die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen ist.

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Das geplante Vorhaben steht den für die Oberzentren formulierten Zielen und Grundsätzen nicht entgegen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde kommt in ihrer Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und demnach auch keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.

Der **Regionale Entwicklungsplan (REP Halle)** für die Planungsregion Halle wurde am 21. Dezember 2010 in Kraft gesetzt. [2]

Über die bereits benannten raumordnerischen Vorgaben des LEP hinaus finden sich u.a. folgende, für die vorliegende Planung relevante Ausweisungen:

Das Plangebiet liegt im Oberzentrum Halle und im Verdichtungsraum Halle, als Teil des Ordnungsraumes.

Als Ziel für den Ordnungsraum Halle wird formuliert, dass durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur hinzuwirken ist. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. (Z 5.1.2.8.)

Weitere Festlegungen, durch die die Aufstellung des Bebauungsplans berührt werden würde, werden nicht getroffen.

Dementsprechend erfolgt die Entwicklung des Standortes im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Die Regionalversammlung der Regionale Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) hat mit Beschluss Nr. III/07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle fortzuschreiben und das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Veröffentlichung des Erlasses zur Fortschreibung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Halle am 28. April 2012.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)“ vom laufenden Verfahren abzutrennen und in einem separaten sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. III/01-2014). Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht erfolgte u.a. im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 25. Juni 2014. Inzwischen ist der Entwurf des Sachlichen Teilplans von der Regionalversammlung beschlossen und für die öffentliche Beteiligung freigegeben wurden. Er liegt in den Kreis- und Gemeindeverwaltungen sowie am Dienstsitz der RPG Halle vom 25. April 2016 bis zum 20. Juni 2016 öffentlich aus.

Regionalplanerische Belange werden nach Einschätzung der Geschäftsstelle der RPG Halle von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 nicht betroffen.

4.1.2 Flächennutzungsplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) [3] ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach lässt sich die geplante Nutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan herleiten.

Gemäß § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dies ist insoweit städtebaulich verträglich, als das Plangebiet nur eine Fläche von ca. 0,7 ha umfasst und es sich lediglich um die Ansiedlung eines einzelnen Gewerbebetriebes, speziell eines Autohauses an einem neuen Standort, handelt. Weitere gewerbliche Entwicklungen im Umfeld sind nicht beabsichtigt.

Im beschleunigten Verfahren soll u. a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Magistrale, die an das Plangebiet östlich angrenzende Weststraße sowie die Verkehrsanlagen der B 80 (Eislebener Chaussee) südlich sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als (übergeordnete) Verkehrsflächen dargestellt. Die Straßenbahntrasse ist gesondert gekennzeichnet.

Zwischen der Wohnbaufläche und der B 80 wird angrenzend an den hier betrachteten Standort ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Südlich der B 80 grenzt das Gewerbegebiet Neustadt an.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt.

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sowie §§ 136 bis 179 BauGB)

4.2.1 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) von 1997 ist der überwiegende Teil des Plangebietes (außer dem südlichen Drittel) als „Entwicklung eines Systems innerörtlicher Grünflächen“ als Teil eines Grünzuges zwischen Weststraße und Lüneburger Bogen dargestellt [4]. Ein vergleichbares Entwicklungsziel ist im Vorentwurf des Landschaftsplans der Stadt Halle (Saale) von 1994 dargestellt.

Der Grünzug wird in diesem Umfang seitens der Stadt Halle (Saale) nicht weiterverfolgt. Es verbleibt weiterhin die Ost-West-Achse nördlich an das Grundstück angrenzend.

4.2.2 Verkehrspolitische Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Im Verkehrspolitischen Leitbild der Stadt Halle (Saale) von 1997 [5] sind die Weststraße / B 80 als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

Zum öffentlichen Personennahverkehr /Schienennetz ist die (zwischenzeitlich realisierte) angrenzende Gleisstrasse als Neubaumaßnahme mit höchster Priorität dargestellt.

Der Göttinger Bogen ist als Standort für eine P & R Anlage benannt.

4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Leitkonzept der Stadterneuerung und des Stadtumbaus in der Stadt Halle (Saale) ist das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK). Es wurde am 19. September 2007 vom Stadtrat beschlossen [6]. Das ISEK stellt eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu den informellen Planungen. Es ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Im ISEK für die Gesamtstadt wird Halle-Neustadt als Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus bestätigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb von Halle-Neustadt (Band „Stadtumbaugebiete“) in einem Umstrukturierungsbereich ohne vorrangige Priorität. Als allgemeine Ziele werden eine Auflockerung der Wohnnutzung, die Aufwertung von Freiflächen sowie neue Baustrukturen benannt. Eine Landschaftsachse zur Gliederung des Stadtgebietes vom Außenbereich in die Siedlung ist mit den „Pfännerwiesen“ nordwestlich des Plangebietes dargestellt.

Der geplante Standort für das Autohaus befindet sich im Bereich des Handlungsfeldes 2, welches die Reduzierung des Wohnungsbestandes als Ziel nennt. Mit der Umsetzung des Rückbaus der Wohngebäude im Bereich des WK VI, westlich der Weststraße wird das Ziel verfolgt, diese Flächen als Vorbehaltsflächen für andere bauliche Nutzungen zu erhalten. Dem steht das Vorhaben nicht entgegen. Eine erneute Nutzung des Standortes für Wohnzwecke kann ausgeschlossen werden.

Für das nördlich angrenzende Handlungsfeld 1 - Am Niedersachsenplatz - ist ein flächenhafter Rückbau von Wohn-, Schul- und Kaufhallengebäuden und eine Ausweitung des Landschaftsraumes vorgesehen. Die Punkthäuser nördlich des Standortes sind als städtebaulicher Abschluss der Magistrale zu erhalten. Östlich der Weststraße (Handlungsfeld 9 - Am kleinen Teich) liegt das Ziel ebenfalls in einer Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Rückbau der 11-Geschosser und Arrondierung von Freiflächen.

Am 21. November 2012 hat der Stadtrat die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2007 als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 beschlossen (Beschluss-Nr. V/2012/10762). Mit Stand vom 20. April 2016 liegt das Konzept im Entwurf vor.

Das „**Räumlichen Leitbild Halle 2025 plus**“ [7] soll die Zielrichtung für die strategische Weiterentwicklung der Stadt vorgeben. Als solches soll es einen eigenständigen Baustein der beabsichtigten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts bilden.

4.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

In der Stadtratssitzung am 30. Oktober 2013 wurde als Grundlage zur stadtverträglichen Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) [7] beschlossen (Beschluss Nr. V/2013/11902). Ebenso wie das ISEK stellt es eine von der Stadt beschlossene städtebauliche Konzeption dar, deren Ergebnisse in die Planung einzustellen sind.

Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben müssen dahingehend geprüft werden, ob sie mit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung vereinbar sind. Das betrifft auch den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Gegenstand des Konzeptes zur gezielten und geordneten Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Halle (Saale) ist die Sicherung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur mit einer Aufgabenteilung der Einzelhandelsstandorte. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines der im Konzept definierten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren.

Unter Pkt. 8.7 wird zu den Grundsätzen der Entwicklung zunächst festgestellt, dass der sog. „*Hallesche Laden*“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² unabhängig vom Sortiment keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt hat und damit im Sinne des Konzeptes prinzipiell zulässig ist.

Ein weiteres Ziel besteht darin, Einzelhandel innerhalb von Gewerbegebieten weitgehend auszuschließen.

Der Grundsatz 3 bezieht sich auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Als Ausnahme 2 für die Ansiedlungsempfehlungen werden Kfz-, Motorrad- sowie Bootehandel benannt, die ausnahmsweise außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche zulässig sind (Einzelfallprüfung, gebietsbezogene Regelung nach Bebauungsplan).

Im vorliegenden Fall erfolgt eine entsprechende Regelung in der verbindlichen Bauleitplanung. Damit wird den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprochen.

4.2.5 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Stadtumbaugebietes Halle-Neustadt** und einem Gebiet der Maßnahme **Soziale Stadt**. Aus den Entwicklungskonzepten dieser Maßnahmen ergeben sich keine Einschränkungen für das Plangebiet (*vgl. auch Pkt. 4.2.3*). Das Entwicklungskonzept Soziale Stadt formuliert im Handlungsfeld 4 „Arbeitsmarkt und lokale Ökonomien“ das Ziel, kleinere Gewerbebetriebe anzusiedeln, um auch im Stadtteil Neustadt Arbeitsplätze zu schaffen. Das Vorhaben setzt dieses Anliegen um.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Aus dem im Umfeld vorhandenen Bebauungszusammenhang lässt sich für die Neubebauung zunächst zweifelsfrei eine nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilende Situation herleiten. Ein Einfügen des geplanten Vorhabens ist jedoch hauptsächlich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht gegeben.

Eine gewerbliche Nutzung würde sich aufgrund der vormaligen sowie der zu drei Seiten noch angrenzenden Wohnbebauung nicht einfügen. Das ergab auch eine Prüfung des am 11. Juni 2015 gestellten Bauantrags des Vorhabenträgers [10].

Daher besteht das Erfordernis, für das Vorhaben Planungsrecht nach § 30 BauGB zu schaffen.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet § 12 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Plan auf der Grundlage der Objektplanung des Vorhabenträgers sowie der Regelungen des BauGB.

Zur Umsetzung des Vorhabens wurde ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Vorhabenträger geschlossen.

Die Regelungselemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) müssen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt sein, d. h. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag müssen sich im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen breiteren Nutzungsspektrums bewegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 175 wird nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) entwickelt (vgl. dazu Pkt. 4.1.2). Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes Halle-Neustadt. Dessen Entwicklungsziele stehen der Planung nicht entgegen (vgl. dazu Pkt. 4.2.5).

An das Plangebiet schließt sich im Osten und Süden der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“** an [9]. In ihm werden die angrenzenden Verkehrsflächen - unterteilt in Fahrbahn, Gehwege sowie die Gleistrasse - festgesetzt. Unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 grenzen Gehwege an, östlich davon Gleisanlagen. Der Kreuzungsbereich ist mit Abbiegespuren versehen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 südlich angrenzend wurden die Bauflächen auf den ehemaligen Parkplatz erweitert. Festgesetzt werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet sowie eine Versorgungsfläche (Fernwärmeversorgung). Für das Baugebiet sind geregelt: eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Höhe von 103,5 m ü. NHN, eine abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) sowie Immissionskontingente. Zum Göttinger Bogen umgrenzt ein Erhaltungsgebot die Fläche.

Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich überwiegend um Wohnnutzungen, durchsetzt von einzelnen Versorgungs- bzw. Dienstleistungseinrichtungen. Südlich grenzen hinsichtlich ihres Störgrades eingeschränkte gewerbliche Nutzungen an. Die B 80 und die Weststraße mit Stadtbahn zeichnen sich durch ein hohes Verkehrsaufkommen aus. Daher kann für die umgebende Wohnbebauung faktisch von dem Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen werden.

Der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 90 in der Fassung der 1. Änderung schließt Betriebe und Anlagen aus, die der Störfallverordnung unterliegen.

Südwestlich der B 80 befinden sich zunächst die Kleingartenanlage „Am Kalksteinbruch“ und im weiteren Verlauf Gewerbe- und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Neustadt“ der Stadt Halle (Saale) setzt überwiegend Gewerbeteilgebiete sowie Sondergebiete für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten fest. Auch hier sind keine Störfallanlagen ansässig.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhaben betrifft die Flurstücke 95/1 bis 95/6 der Flur 1 der Gemarkung Halle-Neustadt. Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Damit sind aus liegenschaftsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben. Der Vorhabenträger hat die Verfügungsbefugnis über die für die Umsetzung des Vorhabens relevanten Grundstücke.

Die jeweils angrenzenden Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum.

In Abteilung 2 des Grundbuchs sind folgende Leitungsrechte für die EVH eingetragen:

- lfd. Nr. 2 für die Flurstücke 95/2 und 95/1 der Flur 1
- lfd. Nr. 3 für das Flurstück 95/5 der Flur 1

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich am Rand des in Plattenbauweise in den 1970er Jahren errichteten Wohnkomplexes VI im Westen von Halle-Neustadt. Es war ursprünglich fast vollständig mit fünf flügelartig angeordneten 11-geschossigen Wohnscheiben überbaut. Bei der nordöstlich angrenzenden Freifläche handelte es sich u. a. um einen Spielplatz.

Aufgrund rückläufiger Einwohnerzahlen, eines hohen Wohnungsleerstandes sowie der Zielstellung, den Stadtteil von außen nach innen zu schrumpfen, wurden Wohngebäude im Plangebiet und angrenzend ebenso wie Infrastruktureinrichtungen zurückgebaut.

Nach dem vollständigen Rückbau der Gebäude wurde auf der Fläche Rasen angesät. Im westlichen Randbereich wird das Grundstück von einem straßenbegleitenden Leitungskanal berührt. In den ursprünglich nicht bebauten Ecken des Grundstücks gibt es vereinzelt Altbaumbestand. Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner Nutzung.

Die beiden 21-geschossigen Punkthochhäuser nördlich des Plangebietes (Pfännereck 5 und 21) als städtebauliche Begrenzung der Magistrale bleiben auch künftig erhalten. Die westlich daran anschließende Kaufhalle steht leer, die Schule wurde zurückgebaut.

Westlich entlang des Göttinger Bogens befinden sich fünfgeschossige Plattenbauten, die zusammen mit der Bebauung an der Oldenburger Straße ein weitgehend geschlossenes Wohnquartier bilden. Von den östlich der Weststraße gelegenen 11-geschossigen Wohnscheiben wurden zwischenzeitlich zwei zurückgebaut, die nördlichste, Am kleinen Teich Nr. 11, ist noch erhalten, steht aber weitgehend leer. Nördlich angrenzend hat ein Lebensmitteldiscounter seinen Sitz.

Südlich des Göttinger Bogens grenzt ein Opel-Autohaus an. Auf dem Gelände befinden sich ebenfalls ein Sachverständigenbüro für Kraftfahrzeuge sowie ein Stützpunkt zur Fahrzeug-Sicherheitsprüfung. Die Hauptfront und Zufahrt erfolgt von Süden.

Die angrenzende Wohnbebauung am Göttinger Bogen ist saniert. Der das Quartier im Norden begrenzende Block (Oldenburger Straße) dagegen ist unsaniert und unbewohnt.

Das in den zuvor in Halle-Neustadt entstandenen Quartieren weitgehend orthogonale System wurde im VI. WK durch geschwungene Bebauung aufgelockert, so an dem die Auffahrt zur B 80 begleitenden Göttinger Bogen. Die winkelförmig angeordneten 11-geschossigen Wohnscheiben markierten beidseitig den Zugang zum Gebiet. Der Straßenraum der Weststraße hat hier eine Breite von ca. 40 m, die Bebauung ist noch zurückgesetzt.

Die Gebäudehöhen im Umfeld variieren stark. Die Wohnbebauung reicht von fünfgeschossigen Blöcken westlich angrenzend (im weiteren Verlauf auch abgezont) über zwei noch verbliebene 11-Geschosser im Osten bis zu den 21-geschossigen Punkthäusern im Norden.

Die Verkaufseinrichtungen im Umfeld haben ein Geschoss, das Autohaus ebenfalls. Letzteres verfügt jedoch über ein Verwaltungsgebäude mit drei Geschossen.

Eine einheitliche Bauweise kann nicht festgestellt werden. Es ist sowohl geschlossene als auch freistehende Bebauung anzutreffen, ebenso Einzelgebäude mit Längen über 50 m. Die Gebäude sind jeweils zur vorderen Grundstücksgrenze zurückgesetzt.

An der unsanierten Bebauung im Umfeld ist noch die Plattenbauweise ersichtlich, die sanierten Gebäude sind verputzt. Typisch sind Lochfassaden. Am westlich angrenzenden Wohnblock sind die Loggien nach Westen zum Innenhof ausgerichtet. An den Punkthäusern auch nach Süden zum Plangebiet. Das südlich angrenzende Autohaus weist ein für diese Nutzungsart typisches Erscheinungsbild auf.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich aus der umgebenden Bebauung für den Standort keine eindeutigen Vorgaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück herleiten lassen.

Soziale Infrastruktur

Im Nordwesten befindet sich am Niedersachsenplatz das DRK-Altenpflegeheim „Käthe Kollwitz“.

Die nächsten Kindertagesstätten liegen mit „Däumeling“ sowie „Schneeweißchen und Rosenrot“ weiter östlich am Ringelatzweg 1 und 2. Im Nordosten befindet sich die Integrative Kita Waldhaus in der Tolstoistraße 9.

Die nächstgelegene Grundschule „Wolfgang Borchert“ ist in der Wolfgang-Borchert-Str. 42 ansässig, die Sekundarschule „Heinrich-Heine“ in der Hemingwaystraße 1.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die östlich an das Gebiet angrenzende Weststraße stellt die Verbindung zwischen dem westlichen Ende der Magistrale und der südlich des Plangebietes gelegenen B 80 (hier Eislebener Chaussee) her. Weiter im Süden führt sie durch das Gewerbegebiet Neustadt zur Autobahn A 143.

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über den Göttinger Bogen, der unmittelbar im Südosten in die Weststraße mündet. Der Kreuzungsbereich ist mit Abbiegespuren ausgebaut und verfügt über eine langgestreckte Fahrbahnmittelinsel. Er ist durch eine Ampelanlage signalisiert.

Nach Westen verläuft die Straße Göttinger Bogen weiter parallel zur B 80, nach Norden erschloss sie in einem Ring mit Mittelinsel die ehemals beidseitig angrenzende Wohnbebauung. Die nördliche Verlängerung bildet die Straße Pfännereck (hier nur im Richtungsverkehr von Norden befahrbarer Wirtschaftsweg), nach Osten zweigt die Oldenburger Straße ab.

Bei den letztgenannten handelt es sich um reine Anwohnerstraßen.

Gegenüber der Zufahrt zum Plangebiet befindet sich eine rückwärtige Zufahrt zum bereits bestehendem Autohaus und einer weiteren Stellplatzanlage.

Fuß- und Radwege

Die angrenzenden Straßen Weststraße und Göttinger Bogen werden beidseitig von Gehwegen begleitet. Gesonderte Radwege gibt es entlang der Weststraße.

Ruhender Verkehr

Den Wohngebäuden sind im öffentlichen Straßenraum Stellplätze zugeordnet, so auch unmittelbar westlich des Plangebietes.

Parkplätze für das Autohaus grenzen südlich an den Göttinger Bogen an, ebenso eine größere Stellplatzanlage (Park & Ride).

Durch den Rückbau von Wohnungen sind im Umfeld ausreichend Stellplätze vorhanden. Sie werden nicht bewirtschaftet.

Öffentlicher Personenverkehr

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die Endhaltestelle „Göttinger Bogen“, die von Straßenbahnlinien (Tag: Linien 9, 10 und 16; Nacht: Linie 91) der Halleschen Verkehrs AG (HAVAG) angefahren wird. Die Linien verbinden den Stadtteil mit dem Zentrum und weiteren Stadtteilen. Darüber hinaus fährt die Buslinie 36 die Haltestelle an.

Im Haltestellenbereich ist der Gehweg verbreitert.

Seitens der HAVAG gibt es zur Planung keine Einwände oder Hinweise.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Das jeweilige Leitungsnetz im öffentlichen Raum wurde nach Abriss der Gebäude nicht zurückgebaut. Daher ist die Ver- und Entsorgung mit technischer Infrastruktur gegeben.

Zum Bauantrag wurden vom Vorhabenträger bereits Stellungnahmen der Leitungsträger eingeholt. Ihnen wurden die folgenden Angaben zum Bestand entnommen.

Abwasser/HWS

Die Entwässerung im öffentlichen Bereich erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser darf nur in den Schmutzwasserkanal und Niederschlagswasser (sofern es nicht auf dem Grundstück verbleibt) nur in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet werden.

Zur Ableitung von Schmutzwasser ist die öffentliche Vorflut durch den im Göttinger Bogen liegenden Schmutzwasserkanal DN 200 und zur Ableitung von Niederschlagswasser in den parallel laufenden Niederschlagswasserkanal DN 800 gegeben.

Parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 95/6 und entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 95/1 befindet sich ein Abwasserkanal DN 200, zu dem für eventuell durchzuführende Reparaturarbeiten an den Abwasserbeseitigungsanlagen eine

Schutzstreifenbreite von 3 m (beidseitig der Rohrleitung) einzuhalten ist. Der Schutzstreifen muss von der Errichtung betriebsfremder Bauwerke sowie von Bewuchs freigehalten und die Flächen dürfen nur leicht befestigt werden. Geländeänderungen sowie sonstige Baumaßnahmen bedürfen in jedem Fall der Abstimmung mit dem Kanalbetreiber. Zur Durchführung von Reparaturen und von Wartungsarbeiten ist zu jeder Zeit der Zugang zu den Abwasseranlagen zu gestatten.

Der Niederschlagswasser-Grundstücksanschlusskanal und die im südlichen Grundstücksbereich vorhandenen Niederschlagswasserleitungen werden nach Kenntnis der HWS für die Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen genutzt. Erforderliche Abstimmungen dazu sind mit der Stadt Halle (Saale) Fachbereich Bauen, Abt. Straßen- und Brückenbau zu führen.

Trinkwasser/HWS

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Grundstück eine Trinkwasserversorgungsleitung (HW 400 St, im Kollektorgang verlegt) vorhanden. Zu dieser Leitung ist eine Schutzstreifenbreite von 3 m beidseitig zur Rohrleitung einzuhalten (*zu den Einschränkungen s.o.*).

Im Rahmen einer Nutzung der Grundstücke ist sicher zu stellen, dass die öffentlichen Trinkwasseranlagen vor jeglichen Lasteintragungen (schwere Technik, schwere Baufahrzeuge, Kräne, Gerüste...) zu schützen sind.

Löschwasser/ Kommunalverwaltung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem angrenzenden Trinkwassernetz.

Löschwasser kann aus den Hydranten vor dem Zugang zum Göttinger Bogen Nr. 19 bei gleichzeitiger Benutzung in einer Menge von 96 m³/h entnommen werden. Die HWS weist darauf hin, dass auf die Vorhaltung von Löschwasser im öffentlichen Netz kein Rechtsanspruch besteht.

Strom/EVH

Am Standort befinden sich Versorgungsleitungen (Elektrotechnik und Kommunikationstechnik) der Energieversorgung Halle Netz GmbH.

Mittelspannungsleitungen verlaufen in den Verkehrsflächen Göttinger Bogen angrenzend vom Trafo an der Ecke Göttinger Bogen/Oldenburger Straße kommend weiter nach Norden (Pfännereck) sowie in Höhe Göttinger Bogen Nr. 19 nach Süden.

Eine Informationskabeltrasse verläuft im Randbereich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung. Sie ist während der Bauphase zu sichern.

Die Mindestabstände sind nach Werknorm (WN 40.1000 Netz Halle) einzuhalten. Das Aufstellen von Zäunen und Hinweisschildern und das Setzen von Borden ist auf den Kabelanlagen und im horizontalen Abstand von 0,5 m zu den Kabelanlagen nicht zulässig.

Im Süden innerhalb des Plangebietes verläuft ein Hausanschlusskabel zur Versorgung der südlich gelegenen Wärmeübertragungsstation (WÜST), Göttinger Bogen 2, die verlegt werden muss.

Gas/EVH

Am Standort befinden sich keine Gasleitungen in Rechtsträgerschaft der EVH.

Fernwärme/EVH

Im westlichen Randbereich des Plangebietes ist eine Fernwärmeleitung im Hauptsammelkanal verlegt (HKS-NEST/HSK03). Im südlichen Teil verläuft parallel eine Drainage, die örtlich zu beachten ist.

Die Handlungshinweise in der Richtlinie zum Schutz der Versorgungsleitungen sind ausdrücklich zu beachten. Zur Durchführung von Reparaturarbeiten ist ein ständiger Zugang zu gewährleisten. Bauwerkseinstiege dürfen nicht überstellt werden.

Bei der Überquerung und Überbauung von Sammelkanälen durch Versorgungsleitungen ist im Wesentlichen nach den Vorgaben für Fernwärmekanäle zu verfahren. Seitliche Abstände von mindestens 1,0 m sowie bei Überquerungen von mindestens 0,3 m sind einzuhalten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen oder Gebäuden sollten seitliche Abstände von 3,0 m gewährleistet werden, um gegenseitige Beeinflussungen bei Baumaßnahmen auszuschließen. Direkte Überbauungen sind nicht zulässig. Die genaue Lage ist im Baufeld abzugleichen.

Der Sammelkanal ist in seiner Grundfläche auf den betroffenen Grundstücken dinglich gesichert.

Bei der Überbauung mit Verkehrsflächen sind Lage und Aufbau der Verkehrsfläche (incl. Querschnitt) sowie die Verkehrslast anzugeben. Erforderliche Höhenregulierungen an Bauwerken und Straßenkappen bzw. Änderungen an den Bauwerkseinstiegen oder Drainageschächten sind ebenfalls vorab mit uns abzustimmen. Sich daraus ergebende Kosten gehen zu Lasten des Verursachers.

Zugang und Bedienbarkeit von Einstiegen und Schächten müssen jederzeit gewährleistet bleiben.

Straßenbeleuchtung/EVH

Im Randbereich der angrenzenden Gehwege befinden sich Kabel und Maststandorte der Straßenbeleuchtung, die entsprechend zu berücksichtigen sind. Die bestehende Straßenbeleuchtungsanlage ist in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Naturräumliche Einordnung

Gemäß der Landschaftsgliederung für das Land Sachsen-Anhalt [11] liegt die Stadt Halle (Saale) im Bereich der Landschaften Unteres bzw. Halle-Naumburger Saaletal, Östliches Harzvorland und Hallesches Ackerland. Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, ist eine Zuordnung jedoch nicht mehr wahrnehmbar. Daher wird das Stadtgebiet einem eigenen Landschaftstyp - der Stadtlandschaft - zugerechnet.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im bebauten Stadtgebiet seit langer Zeit deutlich überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der (vormaligen) intensiven baulichen Nutzung ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die detaillierten Ausführungen in Teil B der Begründung verwiesen.

Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet sind keine natürlichen Vegetationsstrukturen mehr vorhanden. Die Rückbauflächen sind mit Scherrasen begrünt. Auch bei dem nördlich außerhalb des

Plangebietes angrenzenden Grünzug handelt es sich um Rasenflächen mit überwiegend jüngeren Baumpflanzungen entlang der Wegeachsen.

Der Göttinger Bogen und die Weststraße werden von Baumpflanzungen begleitet. Zur Weststraße sind angrenzend kleinere Gehölzflächen ausgebildet.

Demnach hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe/-belassenheit, Struktur- sowie Artenvielfalt nur eine geringe Bedeutung. Es ist nicht von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter *Tier- und Pflanzenarten* auszugehen. Der Standort ist hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einzustufen.

Klima/Luft

Klimatisch sind der Landschaftsraum und damit das Stadtgebiet von Halle (Saale) dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzurechnen. Innerhalb des Stadtgebietes hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht. Dabei sind mehrere baustrukturell bedingte Wärmeinseln zu verzeichnen.

Wasser

Wasserflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, auch steht das Grundwasser nicht oberflächennah an. Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen. Ebenso keine Überschwemmungsgebiete.

Topografie

Das Gelände am Standort ist weitgehend eben.

Die Höhen innerhalb des Plangebietes liegen zwischen 93,23 m ü. NHN im äußersten Südosten und 94,29 m ü. NHN im Norden. Nördlich und nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches ist das Gelände mit einer Höhendifferenz von knapp einem Meter leicht abgeköst.

Im Bereich der angrenzenden Straße liegt die Höhe am Göttinger Bogen im Süden bei 93,83 m ü. NHN, der höchste Punkt im Westen befindet sich in Höhe der Einmündung Oldenburger Straße bei 94,29 m ü. NHN, der tiefste Punkt mit 93,31 m ü. NHN etwa mittig.

Boden/Baugrund/Altlasten

Im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) werden für den Standort als oberflächennaher Untergrund im südlichen Teil helle und im nördlichen tonige Quarzsande benannt.

Jedoch ist innerhalb des Plangebietes nach Rückbau der Gebäude und Verfüllung des Geländes kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen.

Für das Bauvorhaben liegt zwischenzeitlich ein Geotechnisches Gutachten vor [16]. Es wurden sieben Bohrungen mit Tiefen zwischen 3,0 m und 5,5 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Unter Auffüllungen aus Oberboden (mit 0,2 m bis 0,5 m Stärke) sowie aus Kiesen mit wechselndem Bauschuttanteil bis zu rd. 1,1 m und 2,5 m unter GOK folgen fluviale Kiese, untergeordnet Sande. Letztere sind überwiegend nur gering mächtig (rd. 0,2 m bis rd. 0,5 m) sowie generell schwach schluffig ausgebildet. Ab Tiefen zwischen rd. 1,6 m und rd. 4,2 m unter GOK setzt tertiärer Schluff ein. Darunter wurden an einzelnen Punkten noch tertiäre Sande erbohrt.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Erkundung bis zur Endtiefe der Bohrungen nicht angetroffen. Nach Starkniederschlägen und jahreszeitlich bedingt ist jedoch das Auftreten von Stau- und Schichtenwasser möglich, vorrangig über dem tertiären Schluff.

Die erkundeten Auffüllungen werden (bis auf eine Ausnahme im oberflächennahen Bereich) als mittel bis gut tragfähig eingeschätzt. Der fluviale Kies/Sand ist gut, der im Untergrund dominierende tertiäre Schluff nur mäßig tragfähig.

Die aufgefüllten Böden bestehen überwiegend aus Kiesen, untergeordnet aus Oberboden und Schluff. Die Kiese führen mineralische Fremdbestandteile in Form von Betonstücken. Darüber hinaus sind vereinzelt nicht mineralische Fremdbestandteile vorhanden. Außer den Fremdbestandteilen wiesen die Auffüllungen keine Verfärbungen und keine markanten Gerüche auf, so dass kein Verdacht auf umweltrelevante Kontaminationen abgeleitet werden kann. Die gewachsenen Böden waren organoleptisch ohne Besonderheiten.

Von Kampfmittelverdachtsflächen ist das Plangebiet nicht betroffen.

Landschaftsbild/Erholung

Das *Landschaftsbild* in diesem Stadtteil wird durch die Dichte und Geschlossenheit der Baumassen bestimmt. Diese wurde am Standort durch den Rückbau jedoch aufgelockert. Baumbestand befindet sich entlang der Straßen sowie im Grünzug nördlich angrenzend.

Das Plangebiet weist derzeit keine Erholungsfunktion auf.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Schall- und sonstige Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Bei dem Standort handelt es sich um eine Rückbaufläche im Stadtgebiet von Halle-Neustadt, die überwiegend von schutzbedürftigen Wohnnutzungen umgeben ist. Der Abstand liegt im Westen und Norden bei ca. 37 m zum äußeren Rand des Plangebietes.

Lärmbelastungen im Bestand resultieren hauptsächlich aus dem angrenzenden Straßennetz mit teils hohem Verkehrsaufkommen (Weststraße und B 80). Bezüglich der gewerblichen Nutzung im Umfeld ist das südlich angrenzende Autohaus zu benennen, das jedoch hinsichtlich seiner Schallkontingente eingeschränkt ist. Das Gewerbegebiet Neustadt hat eine Entfernung von über 500 m. Die ehemalige Kaufhalle im Nordwesten steht leer und soll zurückgebaut werden.

Begleitend zum Bauvorhaben wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt [12] und in der Planung berücksichtigt (*siehe dazu Pkt. 8.1.5*).

Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Natur und Landschaft

Hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes ist festzustellen, dass es keine besonders zu berücksichtigenden Belange gibt. Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Der Baumbestand unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale) [13]. Aus der früheren Nutzung oder den Auffüllungen sind keine Altlasten bekannt.

Darüber hinaus ergeben sich, wie bereits angeführt, Einschränkungen aus dem das Plangebiet tangierenden Leitungsnetz.

6. Planungskonzept

6.1 städtebauliches Zielkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Mit der Planung werden aus städtebaulicher Sicht folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Ordnung der Flächen unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen
- Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Autohauses
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB
- Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

6.2 Freiraum- und Grünordnungszielkonzept

Nördlich des Plangebietes besteht das grünordnerische Planungsziel darin, eine zentrale Grünachse zwischen Weststraße und Lüneburger Bogen von Bebauung freizuhalten und als grüne Wegeachse zu entwickeln, die in Richtung Zum Kleinen Teich (Spielplatz) weitergeführt wird.

Aufgrund der erfolgten Abrisse im Zuge des Stadtumbaus und der damit verbundenen Erhöhung des Freiflächenanteils wird eine darüberhinausgehende Erweiterung öffentlicher Grünflächen im Wohnquartier nicht weiterverfolgt. Daher kann auf die südliche Fortsetzung der Grünverbindung über die geplante Baufläche, wie noch im Landschaftsrahmenplan dargestellt, verzichtet werden.

Der Ersatz des Baumbestands im Randbereich des Plangebietes regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle (Saale). Zur Einbindung des Standortes in das Umfeld wird auf eine Durchgrünung des Gebietes und, soweit der Leitungsbestand dies zulässt, eine ergänzende Eingrünung zur angrenzenden Wohnbebauung abgestellt.

Für weitere grünordnerische Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung ergibt sich aus der konkreten stadtklimatischen Situation sich keine Notwendigkeit. Im Umfeld sind umfängliche Freiflächen vorhanden, die eine Durchlüftung sichern. Besondere Belastungen sind nicht zu verzeichnen.

6.3 Verkehrliches Zielkonzept

Die Erschließung des Standortes soll über die Straße Göttinger Bogen gesichert werden. Die Kunden- und Besucherstellplätze sind innerhalb des Grundstücks unterzubringen.

6.4 Planungsalternativen

6.4.1 Gesamtstädtisch

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes wurden im Vorfeld geprüft. Eine Erweiterung am vorhandenen Standort ist ausgeschlossen, da keine entsprechenden Flächen verfügbar sind. Der neue Standort befindet sich im näheren Umfeld und ist ebenfalls entsprechend verkehrsgünstig an das übergeordnete Straßennetz sowie den ÖPNV angebunden.

Für eine weitere Wohnbebauung am Standort ist kein Bedarf gegeben. Öffentliche Grünflächen sind angrenzend in ausreichendem Umfang vorhanden. Mit der Nachnutzung eines vormals bebauten Standortes wird zudem eine nachhaltige Stadtentwicklung betrieben und den Zielen des Bodenschutzes (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) entsprochen.

Die bereits südlich angrenzende gewerbliche Nutzung wird entlang der Hauptverkehrsachse ergänzt, ohne erhebliche Störungen für die Wohnbebauung im Umfeld zu verursachen. Mit der Ausweisung am Standort wird das Ziel des Entwicklungskonzeptes „Soziale Stadt“, kleine Gewerbebetriebe anzusiedeln und im Stadtviertel Neustadt Arbeitsplätze zu schaffen, unterstützt. Der monostrukturierte Wohnstandort Neustadt wird damit zukunftsfähiger gestaltet.

6.4.2 Innerhalb des Plangebietes

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht bezüglich der Nutzungsart grundsätzlich die Möglichkeit, eine konkrete vorhabenbezogene Festsetzung zu treffen - im vorliegenden Falle ein Autohaus mit Werkstatt und ergänzendem Räderlager- oder ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Dies erlaubt dem Vorhabenträger langfristig eine größere Flexibilität zur Nutzung seines Grundstücks. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, Nutzungen, die sich aus städtebaulicher Sicht nicht einfügen, auszuschließen. Das konkret umzusetzende Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan näher bestimmt.

Darüber hinaus bestünde u.a. die Möglichkeit, einen geringeren Überbauungsgrad und eine umfänglichere Durchgrünung festzusetzen. Damit wären zur Umsetzung des Vorhabens jedoch größere Flächen erforderlich und damit auch solche, die bisher nicht bebaut waren. Dies würde einer effektiven Bodennutzung entgegenstehen. Durch die kompakte Ansiedlung können die angrenzenden Grünflächen von Bebauung freigehalten werden.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Folgenden werden die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Dabei wird auf die, im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung (hier TF 1.2) wird sichergestellt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diesem wiederum liegt das Konzept des Vorhabenträgers zu Grunde (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen beziehen sich auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Höhe der künftigen Bebauung), sowie die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück. Sie sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Gleichzeitig eröffnen sie dem Vorhabenträger einen vertretbaren Handlungsspielraum.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den hohen Überbauungsgrad teilweise kompensieren und die Bebauung in das Umfeld einbinden.

Weitere Regelungen betreffen die Zufahrt zum Grundstück sowie den Schutz von Leitungen im Randbereich. Bezüglich der zulässigen Schallimmissionen wird ergänzend auf das vorliegende Gutachten [12] abgestellt.

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Mit dem *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* sind Regelungen zu treffen, die den städtebaulich vertretbaren Rahmen vorgeben und gleichzeitig die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglichen.

Gegenstand des rahmengebenden Bebauungsplans sind insbesondere folgende Regelungen, die unmittelbar auf die Inhalte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug nehmen:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, für das verschiedene Einschränkungen getroffen werden. Aufgrund der zu drei Seiten angrenzenden schützenswerten Wohnnutzung ist zunächst der Störgrad der gewerblichen Nutzungen auf den eines Mischgebietes zu begrenzen. Das heißt, es sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine ergänzende freie Wohnnutzung dagegen ist ausgeschlossen.

Mit der festgesetzten Nutzungsart kann dem Ziel einer stärkeren Nutzungsmischung für Halle-Neustadt entsprochen werden, wie sie im Entwicklungskonzept Soziale Stadt für den Stadtteil angestrebt wird. Darüber hinaus ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als einer Form von Gewerbebetrieben so umfassend zu begrenzen, dass mögliche Ansiedlungen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) nicht entgegenstehen.

Des Weiteren werden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl sowie Oberkante baulicher Anlagen), zur Bauweise und der überbauenden Fläche getroffen.

Damit bleibt die Planung für künftige Entwicklungen im städtebaulich vertretbaren Rahmen flexibel. Durch die Festsetzungen kann längerfristig ein breiteres Spektrum an weiteren Nutzungen ermöglicht werden, ohne dass es zu unzulässigen Störungen an schützenswerten Nutzungen kommt.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet jeweils konkrete Regelungen im Hinblick auf die zur tatsächlichen Umsetzung kommenden Nutzungen.

Der *Vorhaben- und Erschließungsplan* beschreibt detailliert das umzusetzende Vorhaben. Ihm liegt die durch die Borgers GmbH erstellte Planung zu Grunde [10]. Geplant ist auf einer Grundfläche von ca. 57 x 30 Metern zunächst ein Gebäude, das etwa zu gleichen Teilen aus Werkstatt und Verkauf besteht. Es ist ein- bis zweigeschossig mit einer Höhe von durchgängig ca. 7 Meter über Gelände.

Kunden und Mitarbeiterstellplätze sind im rückwärtigen (nördlichen) Bereich geplant. Als Abschluss ist in einem zweiten Bauabschnitt ein sog. „Reifenhotel“ vorgesehen. Das Gebäude hat Abmessungen von ca. 22 x 8,5 Metern und ist ca. 5 Meter hoch.

Geplant sind der Verkauf von Neu- und Gebrauchtwagen sowie Ersatzteilen und Zubehör, Reparatur und Wartung sowie Waschen und Pflege von PKW, mittelfristig als Serviceleistung auch die Einlagerung von Rädern. Am geplanten Standort werden weder Lackier- noch Karosseriearbeiten durchgeführt. Der bisherige Standort an der Eislebener Straße bleibt als Servicestandort bestehen. Für umfängliche Reparaturen steht die Zentrale in Hettstedt zur Verfügung.

Der Hauptzugang mit vorgelagerter Ausstellungsfläche ist im Süden vorgesehen. Ein- und Ausfahrten zum Grundstück befinden sich im Süden und Westen.

Unter Pkt. 9 der Begründung werden die Regelungen des Durchführungsvertrags ergänzend zusammengefasst.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Entsprechend der vg. Zielstellungen wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 das gesamte Plangebiet zeichnerisch als (eingeschränktes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dazu werden die folgenden textlichen Festsetzungen (TF) getroffen:

TF 1.1 Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete (GE) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In einem GE nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Tankstellen,
Anlagen für sportliche Zwecke

sowie ausnahmsweise

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Vergnügungsstätten.

Am Standort sind aufgrund der benachbarten Wohnnutzung zunächst Einschränkungen zum Störgrad der geplanten Nutzung zu treffen. Dabei werden nur solche Gewerbebetriebe zugelassen, deren Störgrad denen eines Mischgebietes entspricht, d. h. nur solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung hergestellt.

TF 1.1.1 Innerhalb des GEe sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig sind.

Bezüglich des umzusetzenden Vorhabens ist festzustellen, dass Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten nicht grundsätzlich als wesentlich störender Betrieb zu beurteilen und damit in Mischgebieten grundsätzlich nicht unzulässig sind. Unter diesem Begriff sind Betriebe ganz verschiedenen Umfangs zusammengefasst. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit kommt es nicht vornehmlich auf die Größe, sondern auf das Ausmaß der von dem Betrieb hervorgerufenen Störungen an. In Kfz-Werkstätten können sowohl ausschließlich nicht störende Arbeiten als auch solche mit erheblichem Störpotenzial durchgeführt werden. Daher ist für ihre Zulässigkeit immer eine Klärung im Einzelfall erforderlich [15]. Das heißt, der Störgrad des Betriebes ist an Hand konkreter Betriebsabläufe für jedes Vorhaben einzeln zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird im Rahmen des Durchführungsvertrages auf ein konkretes Vorhaben abgestellt. Die am Standort vorgesehenen Arbeiten sind bekannt, besonders störende (wie Karosserie- und Lackierarbeiten) können ausgeschlossen werden. Davon geht auch die zur Planung vorliegende Immissionsschutzprognose aus (vgl. hierzu Pkt. 7.6.1). Die zu Grunde gelegte Arbeitsteilung kann auch insofern unproblematisch umgesetzt werden, als der derzeitige Werkstatt-Standort an der Eislebener Chaussee vom Vorhabenträger weiter

betrieben wird und darüber hinaus für besonders lärmintensive Arbeiten eine weitere Werkstatt zur Verfügung steht.

Entsprechende Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages. Unter den angeführten Bedingungen ist das geplante Vorhaben demnach auch in einem Mischgebiet zulässig.

Darüber hinaus werden die folgenden in einem Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

TF 1.1.2 Innerhalb des GEE sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 1, 3 und 4 BauNVO - Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

TF 1.1.3 Innerhalb des GEE sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der ergänzende Ausschluss von Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben erfolgt aufgrund der städtebaulich exponierten Lage am westlichen Zugang zum Stadtgebiet. Mit der Planung wird eine erneute bauliche Fassung des Kreuzungsbereiches angestrebt. Zudem gehen von diesen Nutzungen regelmäßig Störungen für schutzwürdige Wohnnutzungen in der Umgebung aus.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stellt auf die Randlage in Halle-Neustadt ab bzw. die Auswirkungen, die diese Nutzungen auf das Wohnumfeld haben. Er orientiert sich zudem an den Festsetzungen des südlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes. Innerhalb des Stadtteils stehen insbesondere im Zentrum geeignetere Flächen für diese Ansiedlungen zur Verfügung.

Diese textlichen Festsetzungen schließen den städtebaulich vertretbaren Spielraum im Quartier ein und erlauben die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Eine Notwendigkeit zur Einschränkung des Einzelhandels ergibt sich aus den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Saale).

Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit eindeutiger arbeitsteiliger Struktur der Einzelhandelsstandorte vorgenommen worden. Größe und Art der möglichen Ansiedlungen orientieren sich an den zentrenhierarchischen Versorgungsfunktionen in der Stadt Halle.

Bei dem Angebot von nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellen Autohäuser eine Ausnahme dar (*vgl. dazu Pkt. 4.2.4*). Das heißt, dass bezüglich des Autohandels gesonderte Regelungen zur Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht erforderlich sind.

Jedoch zählen Einzelhandelsbetriebe bis zur Grenze der Großflächigkeit zu den „Gewerbebetrieben aller Art“ und wären daher in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig. Da dies auch im Rahmen einer möglichen alternativen Nutzung weitgehend auszuschließen ist, sind für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet ergänzende Regelungen erforderlich.

Angesichts der bereits in Halle vorhandenen Gewerbegebiete mit Einzelhandelsbesatz und deren räumlicher Verteilung sollte auch zukünftig eine Einzelhandelsnutzung zumindest aller Gewerbegebiete, die heute nicht über Einzelhandel verfügen, ausgeschlossen werden.

Neben dem geplanten Autohaus soll es daher Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten aller Sortimente im Plangebiet nur als Ausnahme in Verbindung mit Gewerbebetrieben über das so genannte Handwerkerprivileg geben. Die Bedingungen hierfür sind:

- Die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren stammen aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück oder stehen im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen und
- die Verkaufsfläche und der Umsatz sind dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO wird nicht überschritten.

Diese Ausnahme bezieht sich auf einen Betriebstyp, der den marktüblichen Gegebenheiten entspricht. Sie ist städtebaulich gerechtfertigt, weil es sich bei den angebotenen Waren nur um ein begrenztes Angebot handelt. Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen auf die durch den Einzelhandelsausschluss zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche kann dann in jedem Falle ausgeschlossen werden, wenn zudem noch eine flächenmäßige Begrenzung erfolgt.

Dem wird mit der getroffenen textlichen Festsetzung 1.1.4 entsprochen. Ein Verkauf an Endverbraucher wird ausgeschlossen, wenn er sich nicht, wie oben ausgeführt, deutlich dem Hauptbetrieb unterordnet. Als Flächengröße wird mit 200 m² Bezug auf den im Einzelhandelskonzept definierten typischen „Halleschen Laden“ genommen.

Die Festsetzung eines Sortimentes ist nicht erforderlich, da der Ausschluss alle Sortimente gleichermaßen betrifft.

1.1.4 Innerhalb des GEE sind auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Ladengeschäfte und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausgenommen davon sind der Handel mit Kraftfahrzeugen, Caravan, Motorrädern und Booten sowie dem entsprechenden Zubehör.

Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden:

- *Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen untergeordnet ist. Dabei sind maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig.*

Damit können negative Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Stadt Halle (Saale) und hier insbesondere für den Stadtteil Halle-Neustadt ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird folgende bedingte textliche Festsetzung getroffen:

TF 1.2 Auf der Grundlage von § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die Festsetzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet und somit ein Baugebiet festsetzt. Mit der getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden

können, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat (vgl. auch Pkt. 9 der Begründung).

Die Festsetzung beinhaltet gleichzeitig eine aufschiebende Bedingung. Mit ihr wird ermöglicht, dass andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, jeweils erst zulässig werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird. Will der Vorhabenträger das (zunächst) errichtete Vorhaben im Rahmen des vom Bebauungsplan zugelassenen Spektrums ändern, kann er in Übereinstimmung mit der Stadt Halle (Saale) als Vertragspartner den Durchführungsvertrag ändern bzw. - wenn der Durchführungsvertrag bereits vollständig abgewickelt ist - einen neuen Durchführungsvertrag abschließen. Mit dieser Änderung - als Eintritt der aufschiebenden Bedingung - wird das nunmehr vom Durchführungsvertrag erfasste Vorhaben zulässig und kann genehmigt werden, ohne dass der Bebauungsplan einer Änderung bedarf.

*„Mit den Neuregelungen des § 12 Abs. 3a BauGB soll vermieden werden, dass nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚sich als notwendig herausgestellte Änderungen der beabsichtigten oder schon durchgeführten Bauvorhaben... stets eines Verfahrens zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans‘ bedürfen. In Verfolgung dieser Zielsetzung liegt § 12 Abs. 3a BauGB das Regelungskonzept zugrunde, dass für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen ist, dass die **festgesetzten Nutzungen** in Bezug auf ihre Zulässigkeit als **aufschiebend bedingt** zu behandeln sind, wobei Bedingung die **entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag** ist.“*

*„Der Sache nach zielt § 12 Abs. 3a BauGB damit darauf ab, durch den Bebauungsplan ein breiteres, über den Vorhabenbegriff im dargelegten Sinne hinausgehendes **Spektrum an zulassungsfähigen Nutzungen** zu begründen. Diese können jedoch nicht alle bereits mit Inkrafttreten des Bebauungsplans zugelassen werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das sich in dem vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen bewegt, hängt vielmehr davon ab, dass sich der Vorhabenträger zu dessen fristgerechter Realisierung im Durchführungsvertrag nach den bereits dargelegten Maßstäben verpflichtet hat. ... (vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nrn. 129 und 130, 4. Auflage 2010, vhw-Verlag)“*

Sollten sich im Rahmen der Umsetzung oder darüber hinaus Nutzungsergänzungen oder Änderungen ergeben, die im Moment durch den Vorhabenträger noch nicht abzusehen sind, sollen diese im städtebaulich vertretbaren Rahmen unproblematisch umzusetzen sein.

Gleichzeitig wird sichergestellt, dass auch ggf. künftig beabsichtigte Nutzungen keine unzulässigen Störungen für die angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung erzeugen (vgl. dazu auch Pkt. 7.6.1).

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird in der vorliegenden Planung durch eine bebaubare Fläche und die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt. Dies erfolgt jeweils durch Einschrieb in die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellte Nutzungsschablone.

Grundflächenzahl

Für das Vorhabengebiet wird unter Bezug auf die BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 BauNVO). Dabei ist die Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Als Grundstücksfläche ist die Fläche anzusetzen,

die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt - im vorliegenden Fall das gesamte Plangebiet.

Der § 17 Abs. 1 BauNVO benennt als Obergrenzen für ein Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8. Diese wird auch für das Plangebiet festgesetzt. Das heißt, 80% der insgesamt festgesetzten Fläche kann für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Dazu zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Der mit einem Pflanzgebot belegte Teil des Grundstücks kann bei der anteiligen Ermittlung der GRZ mit in Ansatz gebracht werden.

Damit ist eine optimale Ausnutzung der zur Bebauung ausgewiesenen Grundstücksfläche möglich. Die hochgradige Überbauung lässt sich auch aus dem vormaligen Bestand herleiten.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der vorliegenden Vorplanung.

Dazu ist zunächst ein Bezugspunkt anzugeben. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 wird eine absolute Höhe mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

TF 2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der §§ 16 und 18 BauNVO durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

Nach dem zugrunde gelegten Stand der Vorhabenplanung hat das Autohaus zwei Geschosse mit einer Gesamthöhe von ca. 7,0 m über dem Geländeneiveau, das Räderlager eine Höhe von ca. 5 m. Das Gelände ist weitgehend eben und weist im Bereich der geplanten Bebauung Höhen unter 94 m über NHN auf.

Per Eintrag in die Nutzungsschablone wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 102 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Damit ist für das Vorhaben noch ein ausreichender Puffer gegeben.

Südlich angrenzend ist im Bebauungsplan Nr. 90 eine maximale Höhe von 103 m über NHN festgesetzt, die mit der getroffenen Festsetzung nicht überschritten wird. Weite Teile der Bebauung sind jedoch niedriger.

Ergänzend wird eine textliche Festsetzung getroffen, die eine Überschreitung für untergeordnete Bauteile bis zu einer Höhe von 104 m über NHN, d.h. ca. 10 m über Gelände zulässt.

TF 2.2 Darüber hinaus sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Telekommunikationsanlagen) sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Höhe von 104 m ü. NHN ausnahmsweise zulässig.

Damit wären beispielsweise notwendige technische Aufbauten und höhere Werbeanlagen - wie Pylone - ausnahmsweise zulässig. Die Zulässigkeit wird unter dem Einschränkungsvorbehalt einer nochmaligen Prüfung getroffen.

Weitere Regelungen sind aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig.

Ausgehend vom Bebauungszusammenhang im Umfeld sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)

Für das Plangebiet wird mit Bezug auf die Regelungen des § 22 BauNVO per Planeinschrieb eine von der offenen Bebauung abweichende Bauweise festgesetzt.

Wie bereits beschrieben, ist auch die Bauweise im Umfeld differenziert. Das geplante Vorhaben lässt sich keiner offenen Bauweise zuordnen, die Gebäudelängen über 50 m ausschließt. Dagegen würde eine geschlossene Bauweise mit Errichtung der Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze weder dem Vorhaben noch der städtebaulichen Situation entsprechen.

Der § 22 Abs. 4 BauNVO bietet die Möglichkeit, eine von der offenen und geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festzusetzen. Dies erfolgt folgendermaßen:

TF 3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Damit wird der Struktur der geplanten Anlagen und dem Standort entsprochen. Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO zu den öffentlichen Straßen- bzw. Grünräumen nach § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch mittels Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf.

Sie leitet sich aus den städtebaulichen Gegebenheiten her. Zum Sammelkanal im Westen sowie der Abwasserleitung im Osten wird der vom Betreiber angegebene Sicherheitsstreifen von 3 m eingehalten. Auch nach Norden zu dem Pflanzgebot, zu den angrenzenden Grünflächen und zur südlichen Verkehrsfläche wird der Abstand auf 3 m begrenzt. Lediglich im Südosten wird er auf 1 m reduziert. Das ergibt sich aus der hier mit dem Vorhaben geplanten Ausstellungsfläche.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan könnte alternativ ein Baufenster für das im 1. BA geplante Autohaus mit Werkstatt bestimmt werden bzw. ergänzend für das Räderlager im 2. BA. Mit dieser Abgrenzung wären innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwar Stellplätze nach § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, Ausstellungsflächen für PKW, die der Hauptnutzung eines Autohauses zuzuordnen sind, dagegen nicht. Um diese planungsrechtlich zu sichern, bedarf es ebenfalls der Festsetzung eines weiter gefassten Baufeldes.

Auch soll dem nachfolgend in einem 2. BA zu errichtenden Räderlager auf dem nördlichen Teil des Grundstücks noch ein ausreichender Spielraum eröffnet werden.

Die Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen und Stellplätze sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels

Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes nicht. So sind neben den Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen u. a. Anlagen zur Werbung, Einfriedungen aber auch unterirdische Ver- und Entsorgungskanäle (wie bereits in Form des Fernwärmekanal vorhanden) außerhalb der Baugrenze zulässig.

7.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den Fernwärmekanal wird ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers nachrichtlich dargestellt. Es ist im Grundbuch eingetragen.

7.3 Verkehrserschließung

7.3.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt auch künftig über den Göttinger Bogen und von diesem direkt an die Weststraße und weiter an die B 80 bzw. Magistrale (vgl. dazu Pkt. 5.3). Das angrenzende Netz ist leistungsfähig ausgebaut und in der Lage, das durch Umsetzung der Planung induzierte Verkehrsaufkommen von ca. 125 PKW, 2 Transportern sowie einem LKW (Autotransporter) pro Tag [12] aufzunehmen.

Das Gelände des geplanten Autohauses soll über zwei Ein- und Ausfahrten erschlossen werden.

Aufgrund der Fahrbahnmittelinsel im Kreuzungsbereich Weststraße, die nicht überfahren werden darf, ist im Süden nur ein rechts Einfahren zum und ein rechts Ausfahren vom Autohaus möglich. Ausfahrende Fahrzeuge mit Ziel Weststraße könnten am westlichen Ende der Fahrbahnmittelinsel wenden. Eine aus Sicht der Verkehrsplanung sowie des Fachbereiches Sicherheit günstigere Lösung würde darin bestehen, am Göttinger Bogen (Südseite) nur eine Einfahrt anzuordnen, an der Westseite eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt. Bei den Ein- und Ausfahrten sind die Schleppkurven zu berücksichtigen.

Da beide Varianten möglich sind, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 lediglich geregelt, dass jeweils in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen keine Zufahrten zulässig sind. Dafür werden zeichnerisch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Der vorgesehene Ein- und Ausfahrtsbereich wird davon ausgenommen.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen sind die Zufahrten entsprechend auszubilden (abgesenkte Borde, entsprechender Unterbau im Gehwegbereich, Berücksichtigung technischer Anlagen). Gesonderte Abbiegespuren sind nicht erforderlich.

7.3.2 Innere Erschließung

Für das Grundstück sind zwei Anbindungen vom Göttinger Bogen aus vorgesehen. Die südliche führt direkt auf die Ausstellungsfläche, die westliche zu den Stellplätzen im nördlichen Bereich. Innerhalb des Grundstücks wird eine Verbindung zwischen den Zufahrten hergestellt. Tore im Gebäude sind im Norden, Süden sowie Osten vorgesehen. Das Be- und Entladen der zum Verkauf angebotenen Fahrzeuge ist vom Göttinger Bogen aus vorgesehen.

7.3.3 Geh- und Radwege

Öffentliche Gehwege verlaufen an drei Seiten unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, so dass auch eine fußläufige Anbindung gesichert ist.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass sie im Bereich der neu errichteten Zufahrten entsprechend der künftigen Anforderungen anzupassen sind.

7.3.4 Ruhender Verkehr

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Der § 48 der BauO LSA besagt:

„(1) Werden bauliche Anlagen errichtet, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen oder Fahrrädern zu erwarten ist, sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge (notwendige Stellplätze) sowie Abstellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen, soweit dies durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 85 Abs. 1 Satz 4 bestimmt ist. ...“

Die Satzung der Stadt Halle (Saale) über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) [14], als Satzung im Sinne des § 85 BauO LSA, bestimmt in Anlage 2 für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze einen Stellplatz je 80 bis 100 m² Nutzfläche (oder, bei offensichtlichem Missverhältnis, je drei Beschäftigte) sowie für Kraftfahrzeugwerkstätten sechs Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand.

Geplant sind eine Nutzfläche (ohne Werkstatt) von ca. 800 m² für das Autohaus (einschließlich Büro) mit einem Bedarf zwischen acht und zehn Stellplätzen sowie vier Reparaturplätze für die Werkstatt mit einem Bedarf von 24 Stellplätzen. Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf von maximal 34 Stellplätzen. Gemäß Vorhabenplanung sind nördlich des Gebäudes im 1. BA 46 Stellplätze vorgesehen, sie würden sich in Verbindung mit dem im 2. BA geplanten Räderlager um 7 Stellplätze reduzieren.

Die Beurteilung des konkreten Stellplatznachweises zum Bauvorhaben erfolgt im nachgelagerten Verfahren.

7.3.5 ÖPNV

Über die unmittelbar angrenzende Haltestelle der Straßenbahn ist eine direkte Anbindung an das öffentliche Netz gegeben. Der Standort ist damit auch für nicht motorisierte Kunden (z. B. auch nach Fahrzeugabgabe zur Reparatur) aus dem Stadtgebiet von Halle (Saale) gut zu erreichen.

7.4 Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18b, 20, 25, 26 und Abs. 1a BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits beschrieben, um eine ehemals mit Wohnblöcken bestandene Fläche. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass bereits alle Naturgüter nachhaltig überprägt sind. Insofern stellt eine eingeschränkte gewerbliche Nachnutzung dieses Standortes eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung im Sinne des Grundsatzes, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB), dar.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe demnach bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig.

Das grünordnerische Konzept dient daher der Einbindung des Standortes in die Umgebung und der Gestaltung des Ortsbildes.

Im Westen bzw. Osten des Plangebietes verlaufen am Geltungsbereich Bestandsleitungen / -kanäle. Eine Bepflanzung ist bei Berücksichtigung der erforderlichen Sicherheitsabstände nicht möglich.

Eine Durchgrünung des Plangebietes soll durch eine Stellplatzbegrünung erreicht werden. Zudem wird der auf der Rückbaufläche insgesamt angrenzend vorhandene Gehölzbestand aufgegriffen und durch Anpflanzungen im Norden des Plangebietes ergänzt. Dazu werden folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB getroffen:

TF 4.1 Auf Parkplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum aus heimischen Arten die Stellplätze überdeckend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind entsprechend zu ersetzen. Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 6,0 m², die Mindestbreite 2,0 m und der durchwurzelbare Raum 12,0 m³. Die Pflanzungen haben mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpfl., StU 14/16 cm zu erfolgen.

Mit Baumpflanzungen auf Parkplätzen wird zum einen eine Gliederung der Fläche herbeigeführt. Zum anderen wird ein Aufheizen der Fläche minimiert sowie Staub gebunden. Das trägt insgesamt zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Daher sollten die Bäume auch die Stellplätze direkt überkronen.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben soll einen angemessen großen Wurzelraum ermöglichen, um den Bäumen ausreichende Wachstumsbedingungen zu bieten und diese auch dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume auf den Stellplätzen sind mit weitestmöglicher Kronenüberdeckung anzuordnen, d.h. die Bäume sind versetzt anzuordnen, um nicht zu dicht nebeneinander zu stehen.

TF 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist ein Baum-Strauch-Gehölz aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. Das Gehölz ist mit einer mittleren Pflanzdichte von 1 Strauch je 2 m² zu pflanzen, das Verhältnis von Baum zu Strauch beträgt 1 : 5.

Pflanzqualität:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm

Sträucher: verplanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Mit dem Gehölz soll eine bessere Einbindung des Vorhabens in den benachbarten Grünzug erfolgen. Gleichzeitig kann so ein Sichtschutz zu den geplanten Stellplätzen bzw. dem in einem zweiten Bauabschnitt als Erweiterung vorgesehenen Räderlager erfolgen.

Das zu entwickelnde Gehölz dient der Kompensation von Eingriffen innerhalb des Plangebietes. Daher sind nur heimische Gehölze zu pflanzen, damit sich ein naturnahes Gehölz entwickeln kann. Da die Fläche insgesamt relativ klein ist, sollte der Anteil von Bäumen zu Sträuchern 1 : 5 sein. Ziel ist die Ausbildung eines gestuften Gehölzes, so dass das festgesetzte Verhältnis von Bäumen und Sträuchern diesem Entwicklungsziel entspricht.

Für die Bepflanzung werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Artenauswahl:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petrae	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Cornus alba	-	Weißer Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel

Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster
Lonicera caerulea	-	Blaue Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cartharticus	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Viburnum opulus	-	Schneeball

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Haselnuss über ein starkes allergenes Potential verfügt.

Die Baumpflanzungen können auch gemäß Baumschutzsatzung der Stadt [13] als Ersatz für Baumfällungen im Plangebiet dienen und sind daher angemessen.

Die zeichnerische Abgrenzung des Pflanzgebotes umfasst eine 8 m tiefe Fläche im Norden des Plangebietes und spart jeweils einen Sicherheitsstreifen von 3 m zu den östlich und westlich angrenzenden Leitungen aus.

TF 4.3 Die Grundstücksfläche, die nach der festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist zu begrünen. Ergänzende Regelungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Mit der Festsetzung soll eine Mindesteingrünung gesichert werden.

Anpflanzungen in den Randbereichen sind aufgrund der Überlagerung mit Schutzstreifen der übergeordneten Leitungsnetze, die einen Bewuchs zunächst ausschließen, deutlich eingeschränkt. Um eine Mindestbegrünung zu sichern, wird im Bebauungsplan ergänzend eine allgemeine textliche Festsetzung zur Begrünung der nach GRZ nicht bebaubaren Flächen getroffen. Erfasst davon sind 20 % der Grundstücksfläche. In dieser Fläche ist auch das Pflanzgebot im Norden des Plangebietes enthalten.

Eine Einzäunung ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Sollte diese zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt sein, wird darauf verwiesen, dass sie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze möglichst weit vom Grünzug entfernt angeordnet werden sollte.

7.5 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 – 14 BauGB)

Der Standort wird auch künftig über das unter Pkt. 5.4 beschriebene Netz erschlossen. Die Hinweise der Leitungsträger zum Vorhaben sind Bestandteil der folgenden Ausführungen. Das Leitungsnetz wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Bezüglich der Sicherung der bestehenden Netze wird ebenfalls auf die Ausführungen unter Pkt. 5.4 verwiesen.

7.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz.

Das Grundstück ist noch nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Anschluss an die unter 5.4 beschriebene Versorgungsleitung im Kollektorgang ist nur in einem Bereich von ca. 5 m beidseitig der Grenze zwischen den Flurstücken 95/2 und 95/5 (gegenüber Göttinger Bogen Nr. 19) möglich.

Die Kosten für Leistungen zur Verlegung des Hausanschlusses trägt der Anschlussnehmer gemäß AVBWasserV § 10 sowie Ergänzende Bestimmungen der HWS GmbH.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Trinkwassernetz über die beiden im Umfeld befindlichen Hydranten. Es steht eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung.

7.5.2 Entwässerung

Zur abwassertechnischen Entsorgung sind die bereits vorhandenen Grundstücksanschlusskanäle an den westlich im Göttinger Bogen verlaufenden Schmutzwasserkanal DN 200 zu nutzen. Einer Neueinbindung wird nicht zugestimmt.

Die Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet ist auf maximal 45 l/(s*ha) zu beschränken.

Bei einer Gesamtgrundstücksgröße der betreffenden Flurstücke von 0,678 ha ergibt sich eine maximal zulässige Einleitmenge (Drosselmenge) von 30 l/s für den Bemessungslastfall $n=0,2$ /a. Gegebenenfalls ist eine Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich.

Die HWS weist darauf hin, dass bei seltenen Starkregenereignissen ($n=0,2$ /a) im westlich der Grundstücke gelegenen Niederschlagswassersammler Wasserstände von ca. 2 m unter Oberkante Gelände zu erwarten sind. Dies ist bei der Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen zu berücksichtigen.

7.5.3 Energieversorgung

Elektrotechnik

Über das angrenzende Netz kann das Plangebiet versorgt werden.

Das Niederspannungskabel der EVH zur Versorgung der WÜST ist umzuverlegen. Umverlegungen sind vorab zu beantragen und koordiniert mit der Baumaßnahme auszuführen. Die Kosten hierzu sind vom Verursacher zu tragen.

Fernwärme

An die am Rand des Plangebietes im Sammelkanal verlaufende Fernwärmeleitung kann und soll angebunden werden.

Straßenbeleuchtung

Bei Änderung oder Erneuerung der bestehenden Beleuchtungsanlage oder Versetzung von Masten in den angrenzenden Gehwegen ist die Stadtbeleuchtung Halle Service GmbH rechtzeitig einzubeziehen. Änderungen sind kostenpflichtig.

7.5.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen Netz telekommunikationstechnisch versorgt.

7.5.5 Abfallentsorgung

Entsprechend Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) sind die Erzeuger und Besitzer von Abfällen zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen verpflichtet, diese den nach Landesrecht zur Entsorgung verpflichteten Personen (öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger) zu überlassen, soweit sie die Abfälle nicht in eigenen Anlagen beseitigen. Die Stadt Halle (Saale) ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die in seinem Gebiet andienpflichtigen anfallenden Abfälle zur Beseitigung zu entsorgen.

Bei der weiteren Planung sind laut Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) folgende Vorschriften zu beachten: Entsprechend § 6 Abs. 1 AbfWS („Anschluss- und Benutzungszwang“ ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Die Müllstandplätze sind nach den Anforderungen gemäß § 26 Abs. 7 Bereitstellung und Abfuhr der Abfallbehälter am Abfuhrtag, Standplätze Anlage 3 der AbfWS zu planen und zu errichten.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass die Verkehrsflächen großzügig zu planen und zu bemessen sind, sodass eine Straßenführung entsprechend den Vorgaben der DGUV Vorschrift 43 (bisher BGV C27) - Müllbeseitigung möglich ist. Darüber hinaus sind in der DGUV Information 214-033 (bisher BGI 5104) „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ die einschlägigen Anforderungen an Straßen (Breiten, Durchfahrtshöhen, Wendeanlagen, Tragfähigkeit) für den sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen zusammengetragen.

Bei der Entstehung der Müllstandplätze ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, Abteilung Behälterentsorgung/Sperrmüllentsorgung, einzubeziehen. Anderenfalls behält sie sich vor, den Müllstandplatz in Absprache mit dem Fachbereich Umwelt der Stadt Halle (Saale) nach der AbfWS der Stadt Halle (Saale) baulich ändern zu lassen.

7.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB)

7.6.1 Lärm

Wie bereits unter Punkt 5.5.1 ausgeführt, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte zuzuordnen, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollten.

An dieser Stelle ist auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau keine strikt einzuhaltenden Bewertungsmaßstäbe sind. Im Rahmen einer sachgerechten Abwägung können ggf. auch höhere oder niedrigere Werte zugrunde gelegt werden: *„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“* [§1 Abs. (7) BauGB]

Tab. 03: Zusammenstellung der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte lt. Verordnungen

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1,Bbl.1 Orientierungswerte ¹	TA – Lärm ² Immissionsrichtwerte
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	50 dB(A)	50 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	40 bzw. 35 dB(A)	35 dB(A)

Bezüglich des mit den textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebenen Nutzungsrahmens wird auf die Einschränkung der Gewerbebetriebe auf den in einem Mischgebiet zulässigen Störgrad verwiesen (vgl. Pkt. 7.2.1, TF 1.1.1).

In Vorbereitung des Baugenehmigungsverfahrens wurde darüber hinaus für das konkrete Vorhaben eine Schallimmissionsprognose [12] erstellt, die Aussagen zu den Schallimmissionen trifft, die sich aus dem geplanten Betrieb an den nächstgelegenen Wohnnutzungen ergeben.

Bezüglich des Gewerbelärms wurde davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des geplanten Autohauses während der Tagzeit um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Während der Nachtzeit ist kein Betrieb geplant.

Aufgrund der zu erwartenden Frequentierung des Autohauses und der Tatsache, dass es sich bei der Weststraße um eine Hauptverkehrsstraße mit entsprechender Belegung handelt, wird davon ausgegangen, dass es zu einer Vermischung der Fahrverkehre kommt und keine weiteren Untersuchungen zum Anlagenzielverkehr erforderlich sind.

Im Folgenden werden die einzelnen Ergebnisse zusammengefasst, zu Details wird auf das anliegende Gutachten verwiesen.

Für die Betrachtung einer möglichen Beeinträchtigung angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen wurden die folgenden Immissionsorte (IO) herangezogen:

- IO 1 Göttinger Bogen 21, EG bis 4. OG
- IO 2 Göttinger Bogen 19, EG bis 4. OG
- IO 3 Göttinger Bogen 15, EG bis 4. OG
- IO 4 Pfännereck 5, EG bis 19. OG
- IO 5 Am Kleinen Teich 2, EG bis 10. OG

¹ Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, der zweite auf Anlagengeräusche o.ä. (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH)

² Anlagengeräusche nach 6.1 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBL. 1998 Seite 503ff)

Die Immissionsorte befinden sich im unbeplanten Innenbereich, der FNP der Stadt stellt lediglich eine Wohnbaufläche dar. Die Gebietseinstufung der Wohnbebauung im Umfeld erfolgte im Gutachten – auch um im Sinne des Worst Case noch eine entsprechende Sicherheit zu gewährleisten - zunächst als reines Wohngebiet. (Anm.: Sie dürfte hinsichtlich des Schutzstatus jedoch eher als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen sein.)

Nach TA Lärm ist im Einwirkungsbereich die Vorbelastung durch andere gewerbliche Anlagen heranzuziehen. Bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) kann – wie im vorliegenden Falle - eine Untersuchung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten unterbleiben (Irrelevanzgrenze).

Auf der Grundlage einer Beschreibung der baulichen Anlagen und geplanten Nutzungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass relevante Schallabstrahlungen über die Außenbauteile nur über die Werkstatt und den Waschraum zu erwarten sind. Hinsichtlich der angenommenen PKW-Fahrbewegungen auf dem Grundstück wurde jeweils von den bzgl. des Schalls ungünstigsten Fällen ausgegangen.

In der folgenden Tabelle werden die aus den Teilbeurteilungspegeln ermittelten Beurteilungspegel an den einzelnen IO den jeweiligen Richt- bzw. Grenzwerten gegenübergestellt.

	Beurteilungspegel L_r [dB(A)] tags/nachts	Immissionsricht- werte IRW [dB(A)] tags/nachts	Spitzenpegel L_{max} [dB(A)] tags/nachts	Spitzenwertbegren- zung $L_{max, zul}$ [dB(A)] tags/nachts
IO 1	43,6/--	50/35	69/--	80/55
IO 2	43,4/--	50/35	69/--	80/55
IO 3	44,0/--	50/35	67/--	80/55
IO 4	38,2/--	50/35	61/--	80/55
IO 5	37,6/--	50/35	63/--	80/55

Quelle: Schallimmissionsprognose DEKRA für ein Autohaus mit Werkstatt [12], Tabellen 5 und 6

Neben einem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Richtwerten sind nach TA Lärm auch Spitzenwertbegrenzungen vorgesehen. Die ermittelten Pegelspitzen ergaben ebenfalls deutliche Unterschreitungen.

Zur Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) für die ungünstigsten IO 1 bis 3 (Irrelevanzkriterium) wurden die folgenden Randbedingungen vorausgesetzt:

Die Öffnungszeiten des Autohauses maximal zwischen 07.00 Uhr und 20.00 Uhr (An- und Abfahrten der Mitarbeiter sowie schalltechnisch irrelevante Tätigkeiten auch außerhalb dieser Öffnungszeiten).

Die Außenbauteile der Werkstatt und der Pflegehalle müssen mindestens die folgenden Bauschalldämmmaße aufweisen:

Außenwände und Dach	$R'w \geq 25$ dB
Fenster ³	$R'w \geq 30$ dB
Türen	$R'w \geq 20$ dB
Tore	$R'w \geq 15$ dB
Lichtkuppeln (Dach)	$R'w \geq 20$ dB

³ Bauschalldämmmaß im geschlossenen Zustand

Bei geräuschintensiven Arbeiten sind die Tore sowie Fenster und die Tür der Werkstatt zur Freifläche geschlossen zu halten. Bei geräuschintensiven Arbeiten in der Waschhalle (z.B. Hochdruckreiniger) ist das Tor geschlossen zu halten.

Bei der Auslegung der Lichtkuppeln auf dem Dach der Werkstatt und der Waschhalle sollte auf eine Lüftungsöffnung der Elemente in östlicher Richtung geachtet werden. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurde jedoch keine Abschirmung oder Richtwirkung für diese Öffnungen berücksichtigt.

Der Auslass der Abgasabsaugung wurde mit einem Schalleistungspegel von

$$L_w = 84 \text{ dB(A)}$$

berücksichtigt. Damit ergibt sich am IO 03 ein Teilbeurteilungspegel von

$$L_{r, \text{ Abgasabsaugung}} = 32 \text{ dB(A)}$$

und der Immissionszielwert von tags 44 dB(A) wird erreicht. Darin sind ebenfalls keine Abschirmungen oder Richtwirkungen enthalten. Da an den weiteren Immissionsorten höhere Schallimmissionen⁴ verursacht werden können, kann die Abgasabsaugung einen höheren Schalleistungspegel aufweisen, wenn z.B. durch eine Schallhaube eine Abschirmung in Richtung der westlichen Immissionsorte vorhanden ist.

Falls entgegen den derzeitigen Planungen eine Lüftungs- oder Klimaanlage installiert werden soll, ist bei der Auslegung der Anlage darauf zu achten, dass an den westlichen Immissionsorten IO 01 - IO 03 keine relevanten Geräusche verursacht werden. Detaillierte Ausführungen dazu sind dem anliegenden Gutachten zu entnehmen.

Die Kfz-Stellplätze und Fahrflächen sind gepflastert oder asphaltiert auszuführen.

Das Gutachten zeigt, dass es an keinem Punkt der angrenzenden Wohnbebauung zu relevanten Immissionen kommt, wenn die genannten Bedingungen erfüllt werden. Im Durchführungsvertrag wird Bezug auf das Gutachten genommen und klargestellt, dass letztendlich die vom Vorhaben ausgehenden Immissionswerte an den relevanten Immissionsorten um 6 dB(A) unter den Orientierungswerten liegen. Darüber hinaus wird das Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch unter Berücksichtigung der lärmseitigen Betrachtungen geprüft.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Schallschutz trifft, weist die Behörde weiter darauf hin, dass für ggf. künftig beabsichtigte Nutzungen (aber auch Nutzungserweiterungen) der Nachweis, dass von dem Vorhaben keine unzulässigen Störungen für die benachbarte schutzwürdige Wohnbebauung ausgehen, im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zu führen ist.

7.6.2 Luft

Die Luftqualität im Umfeld des Plangebietes wird durch die angrenzenden Straßen beeinflusst. Mit Überschreitungen der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte ist jedoch nicht zu rechnen. Von der Planung selbst gehen Emissionen lediglich durch den an- und abfahrenden Verkehr aus, der gegenüber dem Umfeld als vergleichsweise gering einzuschätzen ist.

7.6.3 Licht

Von dem geplanten Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu erwarten. Ebenso wird es diesbezüglich keinen Immissionen aus dem Umfeld ausgesetzt.

⁴ Unter Berücksichtigung der im Bericht aufgeführten Betriebsannahmen und Randparameter können, außer in westlicher Richtung, die Abgasabsaugung und eine RLT-Anlage jeweils um 20 dB(A) höhere Schallemissionen verursachen.

7.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

7.7.1 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, die vom Bergbau betroffen oder deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Damit erfolgt keine Kennzeichnung von Flächen nach § 9 Abs. 5 BauGB.

Die Untere Abfallbehörde weist darauf hin, dass aufgrund von Verfüllungen im Zuge des früheren Gebäuderückbaus bei zukünftigen Baumaßnahmen mit dem Anfall von entsorgungspflichtigen Abfällen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu rechnen ist.

Sämtliches Aushubmaterial ist gemäß den Vorschriften der LAGA M20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln- Allgemeiner Teil) vom 6.11.2003 analytisch zu beproben.

Nach dem Vorliegen der Analyseergebnisse wird entschieden, ob das anfallende Material vor Ort für einen Wiedereinbau genutzt werden kann oder ob es als Abfall zu entsorgen ist.

Die Einstufung der Abfälle hat gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung AW) vom 10. Dezember 2001 zu erfolgen. Gefährlicher Abfall ist nach den Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) vom 20. Oktober 2006 zu entsorgen. Nach Beendigung der Arbeiten sind der Unteren Abfallbehörde der Stadt Halle (Saale) sämtliche Nachweise über die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle nach den Vorgaben des § 47 Abs. 3 KrWG vorzulegen.

7.7.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Regelungen, die für die vorliegende städtebauliche Planung relevant sind, ist das Plangebiet nicht betroffen.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Dessen ungeachtet gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

7.8 Hinweise

Nach bisherigen Kenntnissen zu einer möglichen Kampfmittelbelastung kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet **nicht** als Bombenabwurfgebiet registriert ist.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Aus Sicht der Polizeidirektion bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Baumaßnahme in dem vorgenannten Bereich.

Weiterhin wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art generell niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten im Zuge von Maßnahmen

Gegenstände festgestellt werden, die für eine Annahme eines Kampfmittels sprechen, besteht gemäß § 2 Abs. 2 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) des Landes Sachsen-Anhalt die Verpflichtung, diese unverzüglich der Polizeidirektion Halle-Süd oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes anzuzeigen.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 umfasst eine Fläche von ca. **6.780 m²**.

Die gesamte Fläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, davon werden ca. 170 m² mit einem Pflanzgebot versehen.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen nicht innerhalb des Plangebietes. Ihre Anpassung wird lediglich über den Durchführungsvertrag geregelt.

9. Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Verfügbarkeit durch den Vorhabenträger über die zu bebauenden Grundstücke. Diese ist gegeben.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Vertrag regelt mindestens:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben
- die zeitliche Realisierung (hier speziell die Umsetzung in zwei Bauabschnitten).

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das können z. B. sein:

- Vereinbarungen zur weiteren inhaltlichen Abstimmung,
- Sicherheitsleistungen

Der Durchführungsvertrag wurde am 25.07.2016 unterzeichnet.

Im vorliegenden Falle wird im *Vorhaben- und Erschließungsplan* das unter Pkt. 7.1 der Begründung beschriebene Vorhaben zeichnerisch dargestellt. Der Plan umfasst im Wesentlichen die Lage und äußeren Abmessungen der Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Ausstellungsflächen im Freien, Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie geplante Baumpflanzungen. Er wird durch Ansichten des Vorhabens von den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen aus (Anlage zur Begründung) ergänzt.

Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag für das konkrete Vorhaben Lärmschutzmaßnahmen verankert, denen die unter Pkt. 7.6.1 beschriebenen Annahmen/Randbedingungen zu Grunde liegen. Weiterhin werden Vereinbarungen zur

Abstimmung der Gestaltung sowie zu den Grundstückszufahrten getroffen. Der Durchführungsvertrag liegt mit Datum vom 25.07.2016 unterzeichnet vor.

10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB)

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) emittierende Betriebe und schützenswerte Gebiete (bzw. Objekte) räumlich voneinander zu trennen.

Zu den Auswirkungen des am Standort geplanten Autohauses mit Werkstatt liegt ein schalltechnisches Gutachten der DEKRA vor [12]. Darin wird nachgewiesen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine relevanten Immissionen im Bereich der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Die Einhaltung der dabei vom Gutachter getroffenen Annahmen wird im Durchführungsvertrag/Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet als Rahmen für darüber hinaus mögliche Ansiedlungen wird der zulässige Störgrad der gewerblichen Nutzungen auf den eines Mischgebietes begrenzt. Zudem wurden die Belange der Störfallvorsorge geprüft. Mit der Planung sind weder vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten noch befinden sich im Umfeld Störfallanlagen mit Auswirkungen auf das Vorhaben.

Für die im Umfeld befindlichen Wohnungen gehen keine Freiräume verloren. Es handelt sich bereits im Bestand um eine private Rasenfläche. Der nördlich angrenzende öffentliche Grünzug wird nicht beeinträchtigt. Er bietet ausreichend adäquate Möglichkeiten.

Mit den Ansiedlungen im Plangebiet wird der Notwendigkeit zur Erhaltung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

Die Versorgung der Bevölkerung innerhalb des angebotenen Marktsegmentes bzw. der Dienstleistung kann verbessert werden. Gleichzeitig werden Beeinträchtigungen der Nahversorgung – so u.a. innerhalb des Nebenzentrums Neustadt – durch eine strikte Begrenzung von weiteren Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Familienfreundlichkeitsprüfung

Das Projekt wurde im Familienverträglichkeits-Jour-Fixe der Stadt am 17. November 2015 geprüft.

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 175 werden zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohauses und darüber hinaus ein Rahmen für weitere gewerbliche Nutzungen des Standortes geschaffen. Die Planung ermöglicht die Umsetzung eines Vorhabens, und sichert damit den Fortbestand eines Unternehmens im Stadtgebiet in Ergänzung des bereits im Umfeld vorhandenen Betriebes.

Mit der Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche wird den Zielen der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Eine erneute Wohnnutzung kommt für die Fläche nicht in Frage. Die unmittelbar angrenzende Infrastruktur kann jedoch weiter genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Dies ist auch insofern unproblematisch, als es sich um eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzung zwischen eingeschränkter gewerblicher Nutzung und Wohnbaufläche handelt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) wurde als städtebauliches Fachkonzept in die Planung eingestellt. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit den Zielen des Konzeptes ist gegeben. Durch die für eine alternative Nutzung getroffenen Einschränkungen des Einzelhandels wird sichergestellt, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die weitere Entwicklung der städtischen Zentren sowie die Nahversorgung der Bevölkerung hat.

Der ehemals dicht bebaute Standort erhält erneut eine bauliche Fassung zur Weststraße, die sich in ihrem Maß nach umfänglichem Rückbau an den neuen städtebaulichen Gegebenheiten orientiert. Beeinträchtigungen für den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünzug ergeben sich nicht.

Insgesamt sind durch die Planung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die Gesamtstadt bzw. den Stadtteil und Wohnkomplex zu erwarten.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Rückbaufläche. Alle Schutzgüter am Standort sind daher bereits erheblich überprägt.

Die mit der Bebauung verbundene Versiegelung bezieht sich auf Flächen mit bereits vollständig gestörten Bodenstrukturen. Nach einer Verfüllung des Geländes ist die Fläche mit Scherrasen und Einzelbäumen gestaltet worden. Der Standort weist insgesamt eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Für Natur und Landschaft sind mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbunden. Seitens der zuständigen Unteren Naturschutz-, Wasser-, Immissionsschutz- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Einwände.

Auf die Ausführungen in Teil B der Begründung wird verwiesen.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Positive Effekte für die Wirtschaft liegen im Fortbestand eines in Halle (Saale) ansässigen Unternehmens, das am bestehenden Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Mit der Vorbereitung eines zukunftsfähigen Standortes können Arbeitsplätze gesichert bzw. weitere zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden für den Standort weitere Entwicklungsoptionen offengehalten.

Negative Auswirkungen auf in der Stadt Halle (Saale) innerhalb der Zentren und Fachmarktstandorte ansässige Einzelhandelsbetriebe sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Entwicklung des Standortes wird in geringem Umfang zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Durch seine unmittelbare Lage am übergeordneten Straßennetz und die gute Anbindung an den ÖPNV ist das Plangebiet für das Vorhaben besonders geeignet. Die angrenzenden Straßen können das erhöhte Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen.

10.6 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Belange des Hochwasserschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

10.7 Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Am 14. September 2015 wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Halle ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch die Kostenübernahme aller anfallenden Planungskosten regelt.

Ergänzend wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen (vgl. hierzu Pkt. 9).

Da mit der Planung keine neuen öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder sonstigen Flächen festgesetzt werden, entstehen für die Stadt auch zukünftig keine Unterhaltskosten.

10.8 Sonstige Belange

Weitere Belange, die in die Abwägung hätten einbezogen werden müssen und bislang noch nicht betrachtet wurden, sind nicht ersichtlich.

B Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

1. Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im Hinblick auf die Umweltbelange werden Ziele im *Landesentwicklungsplan* sowie im *Regionalen Entwicklungsplan* formuliert, die jedoch keine konkreten Festlegungen für den Bereich dieses Bebauungsplans enthalten.

Im rechtskräftigen *Flächennutzungsplan* der Stadt Halle (Saale) wird die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang durch eine Berichtigung angepasst. Weitergehende Aussagen zu diesem Standort trifft der Flächennutzungsplan nicht.

Im *Landschaftsrahmenplan* wird im Norden ein Grünzug ausgewiesen.

Weitere Planungen oder Zielkonzeptionen mit Bezug auf Umweltbelange liegen für das Plangebiet nicht vor.

Weitere Ausführungen sind Teil A, Pkt. 4.1 und 4.2 der Begründung Teil A zu entnehmen.

2. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes (Konfliktanalyse)

2.1.1 Tiere und Pflanzen und Biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die mit Wohnblöcken bebaut war. Nach Rückbau dieser Blöcke und der Verfüllung ist eine Scherrasenfläche angelegt worden. Diese Rasenfläche wird intensiv gemäht, so dass die ökologische Wertigkeit der Fläche gering ist. Im Randbereich sind Bäume vorhanden. Es handelt sich dabei um Spitz-Ahorn (in Sorten), Grau-Pappel und Robinie.

Eine Erfassung vorkommender Tierarten ist nicht erfolgt. Aufgrund der Nutzungsintensität im Plangebiet sowie auf den angrenzenden Flächen sind mit Ausnahme von Brutvögeln auch keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu erwarten. Im Hinblick auf Brutvögel sind sogenannte Kulturfolger zu erwarten, die in den vorhandenen Bäumen brüten können. Auch im Hinblick auf Tiere ist von einer Artenarmut auszugehen.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Teilfläche eines Grünzuges zwischen Weststraße und Lüneburger Bogen dar. Dieser Grünzug wird in dem noch im Landschaftsrahmenplan [4] dargestellten Umfang nicht weiterverfolgt. Es verbleibt jedoch die Ost-West-Achse nördlich an das Grundstück angrenzend. Die Planung reagiert darauf, indem an der nördlichen Plangebietsgrenze Baumpflanzungen festgesetzt werden.

2.1.2 Boden

Im Plangebiet steht kein gewachsener Boden mehr an. Nach dem Rückbau der Wohnblöcke sind die Flächen wieder aufgefüllt worden. Die Auffüllungen haben unter einer Oberbodenschicht zwischen 0,2 m und 0,5 m eine Mächtigkeit von ca. 2,0 m bis 2,5 m. Das vorhandene Bodenmaterial kann dennoch Bodenfunktionen, wenn auch in eingeschränktem Maß, erfüllen. Es dient derzeit als Pflanzenstandort, Niederschlagswasser kann ungehindert versickern. Die Bodenfruchtbarkeit ist allerdings nur gering einzuschätzen. Insgesamt besteht eine große Vorbelastung.

2.1.3 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) wird der Grundwasserflurabstand mit > 10 m unter Gelände angegeben. Im Plangebiet sind zwar Auffüllungen vorhanden, anfallendes Niederschlagswasser versickert aber vollständig. Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens oder zur Qualität des Grundwassers liegen nicht vor.

2.1.4 Luft, Klima

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Bebauung von Halle-Neustadt. Östlich verläuft die Weststraße, die eine Hauptverkehrsstrasse darstellt. Es ist daher von einer Vorbelastung der Luft verursacht durch den Fahrzeugverkehr auszugehen.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden durch die angrenzende Bebauung bestimmt, die durch ein Aufheizen tagsüber und aufgrund der Wärmespeichereigenschaften der bebauten Flächen nur eine verminderte Abkühlung nachts gekennzeichnet sind.

2.1.5 Landschaftsbild

Aus Richtung Stadteingang (von der B 80 kommend) wird das Landschaftsbild wesentlich durch die hoch aufragende Bebauung der Punkthäuser sowie die noch verbliebenen 11-geschossigen Wohnscheiben geprägt. Dabei wirkt die unsanierte/leerstehende Bebauung störend. Die Raumkante zur Weststraße wird zwischen dem südlich des Plangebietes gelegenen Autohaus und den Punkthäusern nach umfanglichem Rückbau anteilig durch Gehölze gebildet.

Eine Erholungsnutzung ist im Plangebiet nicht vorhanden. Es verlaufen lediglich Trampelpfade zwischen der Weststraße und dem Göttinger Bogen über die Rasenfläche.

Den Wohnungen zugeordnete Freiflächen am Göttinger Bogen befinden sich im Innenhof auf der vom Plangebiet abgewandten Seite. Die nördlich an das Gebiet angrenzenden Rasenflächen weisen ebenfalls keine spezielle Erholungsfunktion auf.

2.1.6 Mensch

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Scherrasenfläche dar, der keine spezielle Nutzung zugeordnet ist. Sie dient weder der Erholung noch als Spielfläche. Der Rasen ist als Zwischenbegrünung angelegt worden.

Für die Bewohner des Göttinger Bogens dient es als Abstandsgrün zur Weststraße. Auf die Feinstaubbelastung durch diese Hauptverkehrsstrasse wurde bereits unter Punkt 2.1.4 hingewiesen. Von dieser geht auch eine große Lärmbelastung aus. Insgesamt ist die Fläche auch im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stark vorbelastet.

2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 175 sowie angrenzend sind keine Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Denkmale bzw. geologische Denkmale bekannt.

Damit weist das Plangebiet keine Bedeutung für Kultur- und Sachgüter auf.

2.1.8 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete sowie weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand zum nächstgelegenen FFH-Gebiet, dem FFH-Gebiet „Dölauer Heide und Lindbusch bei Halle“ (0122 LSA), das sich nördlich des Plangebietes befindet, beträgt ca. 1,3 km.

Aufgrund der Entfernung zu diesem Schutzgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung sowie der nur unerheblichen Auswirkungen der Planung, ist eine Beeinträchtigung des Gebietes ausgeschlossen.

2.1.9 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern (2.1.2 bis 2.1.5) sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf unterschiedlichste Weise. So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Da der Boden im Plangebiet aus Auffüllungen besteht, sind Wechselbeziehungen insbesondere zum Schutzgut Wasser gegeben. Auch die vorhandene Vegetation wird durch den Boden bestimmt.

2.1.10 Zusammenfassende Bewertung

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Rückbaustandort. Es wird daher davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter überprägt sind. Natürliche oder naturnahe Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden.

2.2 Zielkonzept für Umwelt, Natur und Landschaft

Das Zielkonzept für das Plangebiet besteht in der Wiedernutzbarmachung dieses bereits vollständig durch frühere Nutzungen überformten Standortes. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen. Die Entwicklung der ursprünglich angedachten Grünachse zwischen Weststraße und Lüneburger Bogen wird seitens der Stadt nicht mehr in vollem Umfang weiterverfolgt. Daher ergeben sich mit der Planung Möglichkeiten einer gewerblichen Nachnutzung des Standortes. Im Hinblick auf Natur und Landschaft besteht daher unter Berücksichtigung der Vorbelastung das Ziel, das Plangebiet im Norden einzugrünen sowie eine Durchgrünung vorzusehen (vgl. Punkt 6.2 der Begründung Teil A).

2.3 Umweltbezogene Maßnahmen

2.3.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Zielkonzeption wird im Plangebiet durch Festsetzung eines Pflanzgebotes und einer Stellplatzbegrünung umgesetzt. Auf den Stellplätzen sind großkronige Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb des Pflanzgebotes ist eine doppelte Baumreihe zu entwickeln. Auf Punkt 7.4 der Begründung Teil A wird verwiesen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gilt ein Eingriff als zulässig und ist daher nicht auszugleichen (§ 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB), so dass diesbezüglich keine weiteren Betrachtungen vorgenommen werden.

2.3.2 Weitere umweltbezogene Maßnahmen

Zum Bebauungsplan ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass an den maßgeblichen Immissionspunkten die Richtwerte unterschritten werden. Insofern sind im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Einhaltung der Richtwerte zu treffen (vgl. Punkt 7.6.1 der Begründung Teil A).

Von der Planung gehen im Hinblick auf die Luftqualität Emissionen lediglich durch den an- und abfahrenden Verkehr aus. Diese sind gegenüber dem Umfeld als vergleichsweise gering einzuschätzen. Es besteht insofern keine Notwendigkeit für entsprechende Festsetzungen (vgl. Punkt 7.6.2 der Begründung Teil A).

Zum Umgang mit Abfällen und Abwässern wird, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein Autohaus handelt, auf das nachfolgende Verfahren verwiesen.

Quellenangaben

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle:
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle; genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten
- [3] Stadt Halle (Saale), Flächennutzungsplan 1998, rechtswirksame Planfassung
- [4] Stadt Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale)
- [5] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt 1997: Verkehrspolitisches Leitbild der Stadt Halle (Saale)
- [6] Stadt Halle, FB Planen, 2008: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen und Entwicklungsziele sowie Stadtumbaugebiete 2007
- [7] Stadt Halle (Saale), Stadtplanungsamt (Hrsg.), 2012: Räumliches Leitbild Halle 2025 *plus*
- [8] Stadt Halle (Saale), 2013: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Saale)
- [9] Stadt Halle (Saale): Bebauungsplan Nr. 90 „Halle-Neustadt Magistrale“, 1. Änderung 2013
- [10] Autohaus Liebe: Bauantrag zum Neubau eines Autohauses, borgers OST GmbH, 11. Juni 2015; Ergänzung zweiter Bauabschnitt Räderlager vom November 2015
- [11] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [12] Autohaus Liebe: Berechnung von Schallimmissionen; Autohaus mit Werkstatt, Göttinger Bogen 1-11 in Halle (Saale), DEKRA, 10. Juni 2015
- [13] Stadt Halle (Saale), FB Umwelt: Neuverordnung der Baumschutzsatzung in der Stadt Halle (Saale), veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 21. Dezember 2011
- [14] Stadt Halle (Saale), FB Planung: Satzung der Stadt Halle über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) veröffentlicht im Amtsblatt vom 18. April 2011
- [15] Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Verlag W. Kohlhammer, 11. Auflage, 2008, Kommentar zu § 6, Nr. 23.1., S. 667
- [16] Autohaus Liebe: Geotechnisches Gutachten für den Neubau eines Autohauses in Halle, I G B Ingenieurbüro für Geologie und Baugrund Dipl. Geologe a.-A. Häcker, Sangerhausen, 18. Mai 2016