

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung im Bereich „Marktkauf“

Entwurf, Juni 2009

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 16 (Altpläne)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Halle (Westf.)
 - 2.4 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Variantendiskussion
- 3. Fachgesetzliche Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen und Planinhalte des künftigen Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.4 Belange des Verkehrs
 - 4.5 Belange des Immissionsschutzes
 - 4.6 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
 - 4.7 Brandschutz
 - 4.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Anlagen:

- A.1** Beiblatt zur Begründung: Bestandsaufnahmen, Baumstandorte und Variantendiskussion zur Stellplatzanlage
- A.2** Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 3c UVPG und Rechnerische Eingriffsbilanz gem. vereinfachtem Bewertungsverfahren NRW
- A.3** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, AKUS GmbH Bielefeld, 18.03.2009

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Bereich „Marktkauf“ umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 2,7 ha Größe und liegt in unmittelbarer westlicher Randlage des Zentrums der Kernstadt Halle. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch die Bahnhofstraße als zentraler Hauptgeschäftsstraße,
- im Norden durch die Gartenstraße bzw. durch die nördlich gelegene Geschäfts- und Wohnbebauung,
- im Westen durch die Graebestraße,
- im Süden durch die Ravensberger Straße und durch das Grundstück des Rathauses der Stadt Halle (Westf.) bzw. durch die angrenzende Bebauung mit Geschäften, Gewerbe und Dienstleistungen sowie großflächiger Stellplatzanlage.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 16 (Altpläne)

Der zentrale Kernstadtbereich westlich der Bahnhofstraße ist planungsrechtlich in der Vergangenheit insbesondere durch zwei Bebauungspläne überplant worden:

- **Bebauungsplan Nr. 15 für den nordwestlichen Ortskern Halle:**

Der Bebauungsplan Nr. 15 umfasste in der Ursprungsfassung den Bereich zwischen der alten Trassierung der Gartenstraße im Süden, der Langen Straße (B 68) im Norden, der Bahnhofstraße im Osten und der Graebestraße im Westen. Übergeordnetes Planungsziel war die Weiterentwicklung der zentralen Ortslage. Festgesetzt wurden im östlichen Abschnitt Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und im westlichen Bereich Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Auf Grundlage der nachfolgenden Änderungen wurde die ergänzende gemischte Bebauung im rückwärtigen Bereich nördlich der Gartenstraße erstellt. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 wird Bezug genommen.

- **Bebauungsplan Nr. 16 für den gesamten südlichen Ortskern Halle:**

Der Ende der 1960er Jahre aufgestellte Bebauungsplan Nr. 16 umfasste beidseits der Bahnhofstraße den gesamten Bereich zwischen der Gartenstraße und der Rosenstraße im Norden bzw. im Nordwesten, der Kaiserstraße im Süden und der Lettow-Vorbeck-Straße im Osten. Planungsziel war auch hier die Weiterentwicklung der zentralen Ortslage, wobei allerdings die umfangreich geplante dreigeschossige Bebauung mit Tiefgarage u.v.m. gemäß der damaligen Planungsphilosophie in der Abkehr von der kleinstrukturierten historischen Bebauung ein deutlich anderes, „mittelstädtisches“ Stadtbild angestrebt hatte.

Große Bereiche beidseits der Bahnhofstraße teilweise bis hin zur Lettow-Vorbeck-Straße im Osten wurden als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Das

damalige Kreishaus (heute Rathaus der Stadt Halle (Westf.)) war dagegen als Fläche für den Gemeinbedarf überplant worden. Großzügige Erweiterungsflächen für die Kreisverwaltung und für ein neues Amtsgericht umfassten beidseits der Ravensberger Straße u.a. die gesamten heutigen Parkanlagen und den heutigen Standort des Verbrauchermarktes.

Dieser Bebauungsplan ist in bisher sechs Änderungsverfahren überarbeitet worden. Hervorzuheben ist im Zusammenhang mit der vorliegenden 7. Änderung für den Bereich Marktkauf insbesondere die 4. Änderung und Erweiterung aus dem Jahr 1988 (siehe Abbildung). In diesem Planverfahren wurde der Standort des damals ansässigen „Dixi-Marktes“ gezielt weiter entwickelt und auf Grund seiner besonderen Versorgungsfunktion und Bedeutung für die Stadtmitte in die Innenstadt eingebunden. Der verschwenkte Verlauf der Gartenstraße wurde aufgenommen, die angrenzenden Teilflächen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 15 wurden ebenso als Kerngebiet festgesetzt wie der Randbereich entlang der Graebestraße bis zur Ravensberger Straße. Festgesetzt wurde zudem unter Querung der Privatgrundstücke eine zusätzliche öffentliche Erschließung, um die Erreichbarkeit der nach wie vor beibehaltenen Gemeinbedarfsfläche (temporäre Nutzung bereits damals als öffentliche Parkanlage) von der Graebestraße aus - auch mit Blick auf die beengte Situation an der südlich angrenzenden Ravensberger Straße - zu verbessern.

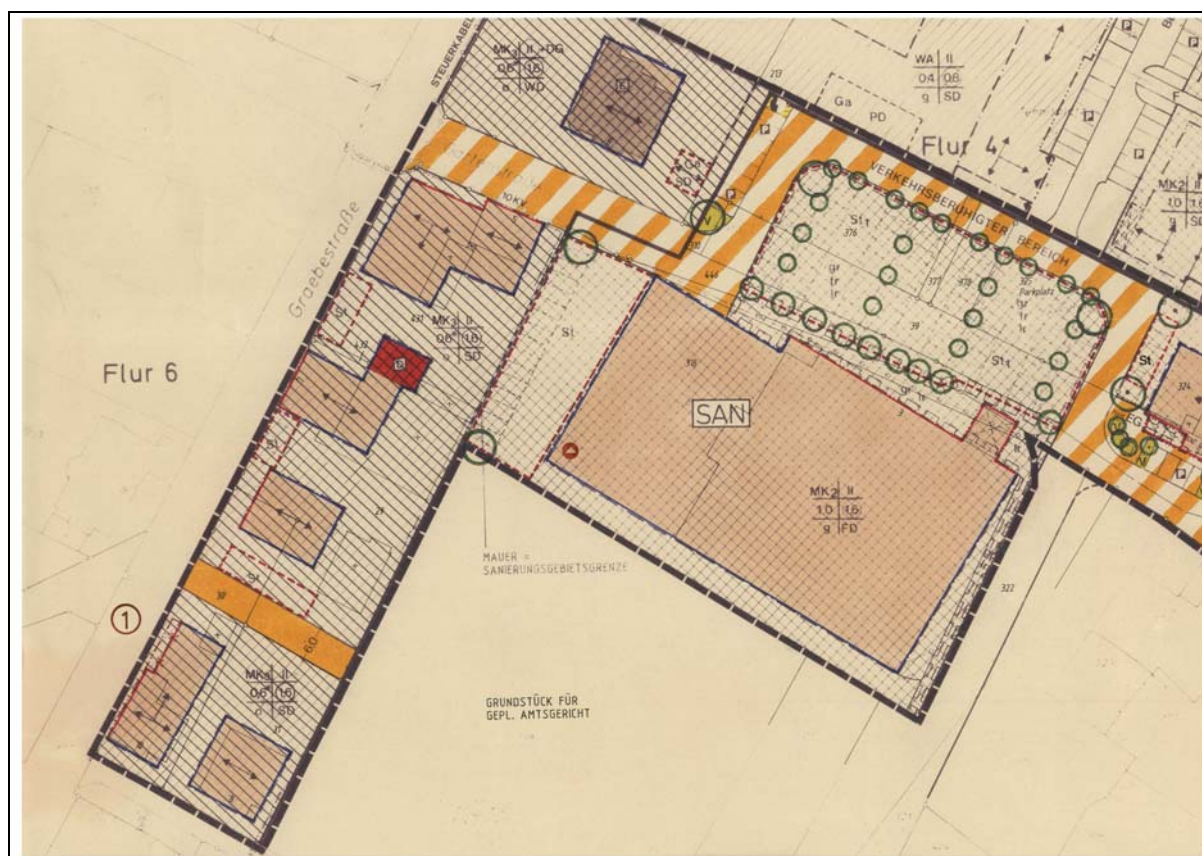


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung (Satzungsbeschluss 14.12.1988)

Auf die entsprechenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner Änderungen wird ausdrücklich verwiesen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet

Das Plangebiet dieser 7. Änderung umfasst in der zentralen Innerortslage sehr unterschiedliche Teilbereiche:

- Im Süden befindet sich das heutige **Rathaus** der Stadt Halle (Westf.) mit zugehörigen Stellplatzanlagen und mit dem sog. „Landratsgarten“, der jedoch bisher nur in Richtung Rathaus geöffnet und zur Ravensberger Straße durch eine etwa 1,5 m hohe Buchenhecke abgegrenzt ist. Die Grünfläche ist nicht allgemein öffentlich nutzbar, sie wird teilweise bei Hochzeiten im angrenzenden Standesamt und bei einzelnen Veranstaltungen genutzt.
- Im zentralen Bereich wird das Plangebiet durch die **öffentliche Parkanlage** mit Spielflächen und teilweise umfangreichem Baumbestand sowie durch die öffentlichen **Stellplatzanlagen** zwischen Gartenstraße und Ravensberger Straße geprägt.
- Im Norden grenzt der knapp 3.000 m² große Gebäudekomplex des heutigen **Marktkauf-Verbrauchermarktes** (früher: Dixi-Markt, Verkaufsfläche ca. 2.000 m²) mit seinen nördlich vorgelagerten Stellplatzanlagen (ca. 60 Stellplätze) und der im Nordwesten an der Gartenstraße befindlichen Anlieferzone an. Das Gebäude ist i.W. eingeschossig, einige Dachaufbauten vermitteln v.a. nach Süden hin einen teilweise zweigeschossigen Eindruck.
- Im Osten wird die geschlossene, überwiegend zweigeschossige **Wohn- und Geschäftsbebauung an der Bahnhofstraße** einbezogen. Rückwärtig zur Gartenstraße dominieren hier jedoch Nebengebäude, Anlieferungen und Stellplatzanlagen. Hervorzuheben ist allerdings die historische Bebauung im oberen Abschnitt mit dem städtebaulich wirksamen Innenhof auf Flurstück 561.
Zu verweisen ist hier auch auf die im Nordosten folgende historische Kirchring-Bebauung als Keimzelle der Stadt Halle (Westf.). Dieser Bereich mit der Einbindung in die nach Norden hin zunehmend kleinteilig strukturierten Geschäftslagen Bahnhofstraße und Rosenstraße stellt die zentrale Innerortslage der Stadt mit einer hohen städtebaulichen Qualität und Attraktivität dar.
Gleichwohl sei bereits an dieser Stelle auf die auch in Halle bestehenden Strukturprobleme im Einzelhandel und auf die - auch im Interesse der langfristigen Attraktivität der Gesamtstadt - dringend notwendige Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt als Geschäftslage verwiesen (siehe Kapitel 2.3).
- Im Westen entlang der Graebestraße befinden sich **Gewerbe- und Wohnnutzungen**, die im Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, als Kerngebiet festgesetzt worden sind. Das Grundstück im Nordwesten im Eckbereich Graebestraße/Gartenstraße ist bereits vor einiger Zeit frei geräumt worden, hier plant die Fa. Edeka/Marktkauf die Erweiterung und qualitative Aufwertung des vorhandenen Verbrauchermarktes.

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Norden der Gartenstraße zum einen die bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 15 genannte Geschäftsbebauung an, zum anderen befindet sich dort ein solitär stehendes **villenartiges Wohnhaus**. Letzteres ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, nachrichtlich gemäß

§ 9(6) BauGB als erhaltenswerte Bausubstanz gekennzeichnet und ebenfalls als Teil des Kerngebietes der Stadt Halle (Westf.) festgesetzt worden.

Prägende städtebauliche Wirkung in der Innenstadtlage besitzen das Rathaus mit seinem zugehörigen Umfeld, die öffentliche Parkanlage sowie der Standort des Marktkauf-Verbrauchermarktes.

Die Verkehrs- und Parkplatzsituation ist in der Innenstadtlage zeitweise überaus kritisch geworden. Das Stellplatzangebot ist weder im öffentlichen Bereich, noch für den Verbrauchermarkt ausreichend, die Verkehrsverhältnisse auf der Gartenstraße sind angesichts dieser Stellplatzknappheit und der räumlichen Verteilung der Stellplätze in Hauptgeschäftszeiten teilweise katastrophal. Hinzu kommt, dass offenbar ein nicht unerheblicher Parkdruck auch durch Anlieger und Beschäftigte aus den umliegenden Geschäften, Büros und Banken besteht.

In Anlage 1 werden als **Beiblatt zur Begründung** Bestandsaufnahmen, Baumstandorte und Variantendiskussion zur Stellplatzanlage in zusammenfassender kartographischer Form beigelegt.

2.3 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Halle (Westf.)

Die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Innenstadtlage stellt ein zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) dar. Für eine intakte, (über-)lebensfähige und attraktive Innenstadt ist in besonderem Maße ein ausreichender und konkurrenzfähiger Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen erforderlich. Der zentralörtliche Handel ist wichtig für die Versorgung der lokalen Bevölkerung, für Stadtbild, Stadtgestalt und für soziale Strukturen.

Besondere Bedeutung besitzen die sog. „nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente“. Diese Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, dass sie ab einer gewissen Größe viele Besucher in die Innerortslage ziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innerortsangeboten nachgefragt werden und dass sie überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in den Innerortslagen der Klein- und Mittelstädte sind jedoch in den letzten 10-15 Jahren durch die bekannten Entwicklungen im Konsumverhalten der Bürger und durch die umfassende Ansiedlung von Einzelhandel auf der sog. „grünen Wiese“ in der Vergangenheit zunehmend problematisch geworden.

Hier versuchen die Landes- und Regionalplanung wie auch die überwiegende Zahl der Kommunen heute soweit wie möglich entgegen zu steuern. Im Sinne der Sicherung des „europäischen Stadtmodells“ mit den zentralen Versorgungsbereichen in den Innenstädten ist diese Zielsetzung landes- und bundesweit in den gesetzlichen Rahmenvorschriften verankert. Zu verweisen ist hierzu stellvertretend auf die Ziele der Änderung des § 24a des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) im Jahr 2007 und auf den neuen Einzelhandelserlass NRW aus dem Jahr 2008.

Auch in der Rechtsprechung sind diese Zielsetzungen, die in vielen Fällen bei Nutzungskonkurrenzen und begrenzten Ressourcen (Fläche), gegenüber der benachbarten Wohnbevölkerung oder bei Untersagung von kritischen Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Stadtzentren durchaus auch zu schwierigen planerischen Diskussionen und zu Zielkonflikten führen können, im Grundsatz anerkannt.

Hinzu kommt, dass die Stadt Halle (Westf.) in Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und zum Raum Osnabrück durch die sehr gute verkehrliche Anbindung dorthin einerseits profitiert (Stichwort attraktiver Wohnstandort und Bevölkerungsentwicklung), andererseits aber auch durch Kaufkraftabfluss v.a. auch in mittleren und gehobenen Marktsegmenten und zu Verbrauchermärkten gefährdet ist.

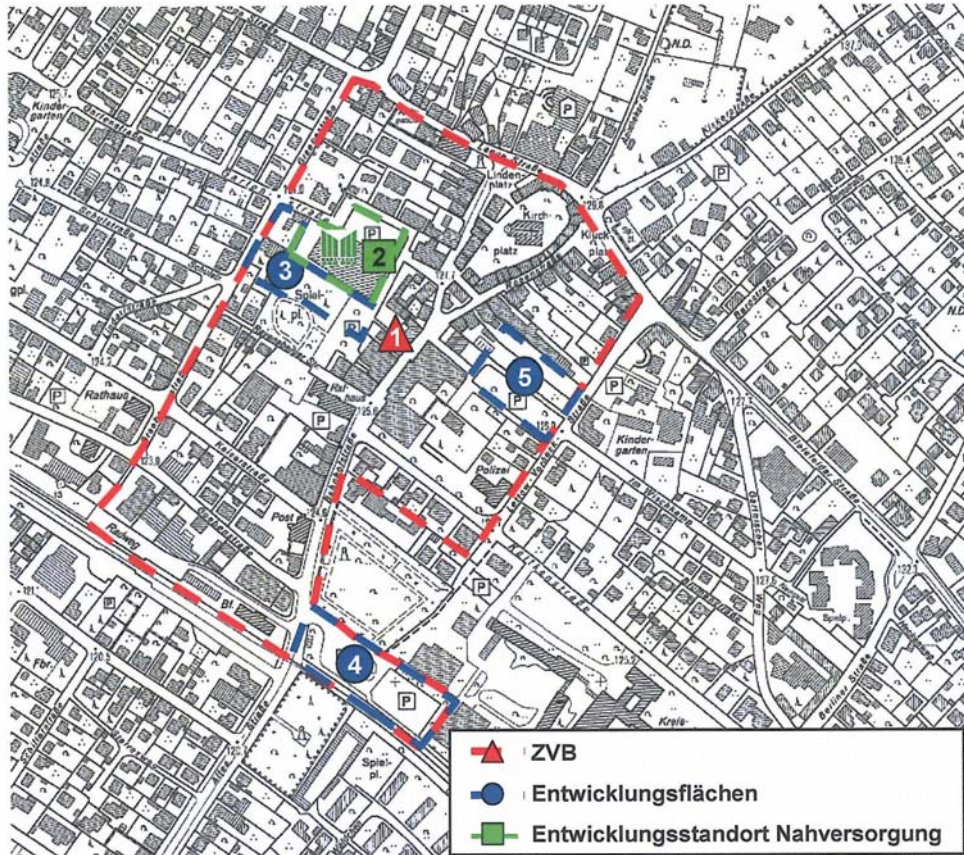
Die oberzentrale Ausstrahlungskraft hat erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Halle (große Konkurrenz für qualitative Ausstattung im Fachhandel). Zudem wird auf Grund der hohen Mantelbevölkerung in der Region die Attraktivität für Einzelhandel an peripheren, aber gut erschlossenen Gewerbestandorten in der Region erhöht, was zur weiteren Gefährdung der Innenstadtlagen beiträgt (Stichwort Factory-Outlet-Verkäufe).

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Halle (Westf.) in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Innenstadt städtebaulich, verkehrlich und in der Einzelhandelsstruktur zu stärken und gezielt weiter zu entwickeln. Parallel werden z.B. im Rahmen der Bauleitplanung mögliche Gefährdungen durch Ansiedlung von nicht städtebaulich verträglich integrierten Einzelhandelsprojekten in Gewerbegebieten oder an der Peripherie gemäß den o.g. Zielen seit Jahren wirksam unterbunden. Stellvertretend für diese Ziele bzw. Aussagen wird auf folgende Untersuchungen und Handlungsgrundlagen verwiesen:

- Markt- und Standortanalyse, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 1999 sowie
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 2007/2008.
- Regionales Einzelhandelskonzept OWL.

Das aktuelle **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.)** hat deutlich die Stärken und Schwächen der Stadt herausgearbeitet und entsprechend grundlegende Leitvorstellungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und für die Innenstadt entwickelt. Übergeordnetes Ziel ist die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches in der Kernstadt. Angesichts des sich weiter verschärfenden Wettbewerbs im Handel, aber auch zwischen den Standortgemeinschaften und Kommunen sind die mobilisierbaren Kräfte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Halle (Westf.) zu bündeln.

Dieser zentrale Versorgungsbereich wird für die Kernstadt im Gutachten wie folgt definiert (s.d., Kapitel 5, hier insbesondere Kapitel 5.2):

Abb. 25 : Karte Zentraler Versorgungsbereich, Entwicklungsflächen**Abbildung: Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, BBE Münster und Stadt Halle (Westf.), 2007/2008**

Deutlich wird, dass der Standort des Verbrauchermarktes (heute „Marktkauf“) auf Grund seiner innerörtlichen Lage, Größe und Attraktivität nicht nur eine erhebliche Bedeutung für die Nahversorgung der innerstädtischen Bevölkerung besitzt, sondern auch in wesentlichem Maße zu Koppelungseinkäufen in der Innenstadt führt. Damit besitzt der Standort in fußläufiger Distanz zur Bahnhofstraße eine herausragende Bedeutung für die dort ansässigen Fachgeschäfte und insgesamt für die Attraktivität der Innenstadt.

Gleichwohl wird bereits im heutigen Bestand in der Innenstadt auch deutlich, dass dieses im Grundsatz wünschenswerte Prinzip der Nutzungsmischung und der funktionalen Verknüpfung auch zu **unvermeidbaren Zielkonflikten** führt: Verkehrsaufkommen und Fußgängerzone bzw. verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatzbedarf, Anlieferung und Lärmentwicklung/Immissionsschutz können für die innerörtliche Wohnbevölkerung und für andere Anlieger problematisch sein. Jegliche Standorterweiterungen und Stellplatzanforderungen führen unvermeidbar zu weiterem Flächenbedarf und zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen und damit zu Einschränkungen für die Nachbarschaft und für noch vorhandene Garten- oder Freiflächen.

Aus übergeordneter Sicht sei jedoch abschließend nochmals betont, dass landesplanerisch und damit auch planungsrechtlich die innerörtliche Stadt- und Standortentwicklung ein ganz besonderes Gewicht im Interesse der Weiterentwicklung der Gesamtstadt besitzen. Periphere Handelsstandorte kommen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente weitestgehend nicht mehr in Frage, hier hat die Stadt Halle (Westf.) in den letzten Jahren entsprechend eine eindeutige Ansiedlungspolitik verfolgt. Gesetzgeber und Landesplanung erwarten die Stärkung und Entwicklung des Handelsstandortes Innenstadt - und gehen allgemein von einer verträglichen Bewältigung der o.g. Zielkonflikte aus. Die Kommunen müssen somit in jedem Einzelfall prüfen und entscheiden, wie diese Zielkonflikte durch konkurrierende Nutzungs- und Schutzansprüche angemessen bewältigt werden können und ob Alternativen bestehen.

2.4 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Variantendiskussion

a) Ausgangslage und Plankonzept des Betreibers

Der Verbrauchermarkt „Marktkauf“ (früher „Dixi-Markt“) wird heute mit etwa 2.000 m² Verkaufsfläche von der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein Ruhr mbH betrieben. Bereits vor Jahren hatten die früheren Eigentümer auf Grund des Alters des Gebäudes und der Ausstattung zur Sicherung der Attraktivität notwendige Umbaupläne für den Verbrauchermarkt bzw. für ein kleines SB-Warenhaus im Rahmen des festgesetzten Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO diskutiert.

Die Stadt Halle (Westf.) hat diese Zielsetzungen seit Jahren aus den o.g. Gründen unterstützt. Angesichts der in Kapitel 2.3 dargelegten Rahmenbedingungen ist in der Innenstadtlage bzw. im zentralen Versorgungsbereich kein Alternativstandort für einen derartigen Verbrauchermarkt mit Entwicklungspotenzial und vertretbarer Verkehrserschließung möglich:

- Der im zentralen Versorgungsbereich (siehe Abbildung in Kapitel 2.3) im Süden am Bahnhof bzw. zwischen Busbahnhof und Schulstandort eingetragene Bereich 4 wird u.a. als Parkplatz benötigt und durch die noch mögliche Verlängerung der Lettow-Vorbeck-Straße gequert, liegt v.a. bei einer zurückgesetzten Gebäudeanordnung ggf. schon zu abgesetzt von der nördlichen Bahnhofstraße und wäre letztlich zu klein für eine vergleichbare Entwicklung.
- Der im zentralen Versorgungsbereich zwischen Rosenstraße und Lettow-Vorbeck-Straße eingetragene Bereich 5 ist zu klein für eine derartige Entwicklung, hier hat es zudem seit Jahren keine Einigung mit einigen Anliegern über die innenstadtgerechte Weiterentwicklung gegeben.

Somit ist der vorhandene Standort aus städtebaulicher Sicht und aus Sicht des Einzelhandels in der Innenstadt seit Jahren für die Standortsicherung und Weiterentwicklung favorisiert worden.

Die EDEKA als neue Eigentümerin ist nunmehr im Herbst 2008 an die Stadt Halle (Westf.) mit einem neuen Betreiberkonzept herangetreten, das im Fachausschuss am 23.10.2008 vorgestellt worden ist. Das Angebot im Lebensmittel- und Frischebereich

soll deutlich erweitert und im Rahmen der Kernkompetenz der EDEKA Gruppe qualitativ hochwertiger positioniert werden.

Vorgelegt wurden Pläne, die eine vollständige Modernisierung und eine Erweiterung des Standortes auf etwa 3.000 m² bis 3.500 m² Verkaufsfläche einschließlich Vorzone mit Konzessionären beinhalten. Die Pläne der EDEKA sehen eine Erweiterung des Gebäudes nach Westen mit neu zu gestaltender Anlieferung in Richtung Graebestraße und nach Norden parallel zur Gartenstraße vor. Als unvermeidbar angesehen wird zudem die Neuanlage einer großen Stellplatzanlage im Süden des Gebäudes in der heutigen Parkanlage, zu der auch der neue Haupteingang ausgerichtet werden soll.

Das folgende Schaubild des Investors zeigt die im Oktober 2008 vorgelegte Planung:



Abbildung: Umbaupläne der EDEKA Gruppe, hier erste Überlegungen gemäß Vorstellung im Fachausschuss am 23.10.2008

Verwaltung und Rat bzw. Fachausschuss der Stadt Halle (Westf.) haben die Planungsvorschläge geprüft und bereits im Vorfeld intensiv beraten. Die wesentlichen Aspekte dieser Diskussion sind nach dem bisherigen Stand:

- Die grundsätzliche Entscheidung für die **Sicherung und Weiterentwicklung des Handelsstandortes** wird vor dem Hintergrund der in Kapitel 2.3 dargelegten übergeordneten städtebaulichen Ziele der Stadt ausdrücklich begrüßt. Die Bedeutung

des Verbrauchermarktes für die Nahversorgung im Stadtgebiet und insbesondere auch als Frequenzbringer für die Stadtmitte wird weiterhin als sehr hoch bewertet. Die Ausrichtung des Standortes auf einen hochwertigen Lebensmittel-Vollversorger mit einem relativ geringen Non-Food-Angebot entspricht ebenso den Zielen der Stadt, so dass die Entwicklung im Rahmen des bereits im Bebauungsplan Nr. 16 planungsrechtlich abgesicherten Kerngebietes von der Stadt grundsätzlich unterstützt wird.

- Aus Sicht der Stadt waren jedoch in der Planung einige Fragestellungen gegenüber dem ersten Gebäudekonzept weiter zu entwickeln. So sind z.B. die Orientierung und Gestaltung eines **Haupteinganges** zur Bahnhofstraße, die **fußläufige Abwicklung** parallel zur Gartenstraße und die Ausrichtung und Gestaltung (Schallschutz) der Anlieferung bedeutsam.
Diese Überlegungen sind bereits in das fortgeschriebene Plankonzept des Betreibers eingeflossen (siehe Plankarten, Blatt 2, Karte 2.1 mit dem weiterentwickelten Lageplan des Investors).
- Die mit der Planung verbundenen **verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Fragen** sind frühzeitig geprüft worden. Anlieferung und verkehrliche Abwicklung sind soweit wie möglich unter Beachtung der nachbarlichen Belange abzuwickeln. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen wurden in einem **Schallgutachten** geprüft. Die weiteren Planinhalte wurden auf Grundlage der schallgutachterlichen Empfehlungen und der zu berücksichtigenden städtebaulichen Kriterien unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange erarbeitet (siehe Kapitel 4.5).
- Der **Stellplatzbedarf** ist als problematisch zu bewerten: Der von dem Interessenten zu Grunde gelegte Stellplatzschlüssel liegt nach Darlegung der Antragsteller im Regelfall bei 1 Stellplatz je 10 m² Verkaufsfläche, mindestens jedoch bei 1 Stellplatz je 12 m². Danach wären am Standort Halle bei 3.000 m² Verkaufsfläche 250 bis 300 Stellplätze erforderlich. Dieser Flächenbedarf von rund 6.500 m² bis 7.500 m² einschließlich Erschließung könnte in der Innenstadt jedoch nur unter weitgehender Inanspruchnahme der verbliebenen Grünflächen gedeckt werden. Der mit dem Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf und die Erschließung bzw. die Berücksichtigung der nachbarlichen Belange stellen somit die wesentlichen **Zielkonflikte im Planverfahren** zwischen Standortsicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt einerseits und dem Erhalt der Freiflächen und der Begrenzung des Verkehrsaufkommens andererseits dar.

b) Erschließung und Stellplatzbedarf - Variantendiskussion

Der Regelbedarf der Vorhabenträger von 250 bis 300 Stellplätzen und der Zielkonflikt in der Planung sind oben dargelegt worden. In den weiteren Erörterungen hat der Vorhabenträger unter Berücksichtigung der besonderen Innenstadtsituation eine Reduzierung auf rund 190-200 private Stellplätze je nach Detailplanung in Erwägung gezogen. Voraussetzung ist, dass ausreichende öffentliche Stellplätze verbleiben, da auch der öffentliche Parkdruck u.a. durch Anlieger und Beschäftigte in der Innenstadt, die ebenfalls Parkplätze finden müssen, zu beachten ist.

Nach Vorstellung der ersten Überlegungen im Fachausschuss am 23.10.2008 durch die EDEKA hat die Verwaltung unabhängig vom Investor **erste Testentwürfe** erarbeiten lassen, um die planerischen Konsequenzen des Stellplatzbedarfes besser prüfen

zu können. Im Norden des Gebäudes können nach der geplanten Erweiterung und unter Berücksichtigung eines weiterhin öffentlich nutzbaren Fußweges entlang des Gebäudes nur noch etwa 40-45 private Stellplätze angeordnet werden (bisher knapp 70 Stellplätze). Somit ergibt sich nach den oben genannten reduzierten Stellplatzanforderungen des Betreibers ein verbleibender Bedarf von etwa 140-150 Stellplätzen.

Die Stadt Halle (Westf.) hat diese Angaben mit ähnlichen Projekten oder Fragstellungen in der Region verglichen. Im Ergebnis werden die Angaben des Betreibers als plausibel dargelegter Mindestbedarf bewertet.

Erörtert wurde zunächst eine Unterbringung bzw. Kombination des Bedarfes mit der Gebäudeerweiterung im Westen. Eine teilweise Unterbringung in einer Tiefgarage oder auf Teilen des Daches wurde vom Betreiber für den Standort als nicht möglich und als unwirtschaftlich bewertet. Im Bestand kann der i.W. zu erhaltende, bestehende Baukörper nicht in der notwendigen Form mit vertretbarem Aufwand statisch ertüchtigt werden. Der Bau einer ggf. flächensparenden Parkpalette wurde ebenfalls als am Standort nicht umsetzbar bewertet. Als sehr kritisch wurde insbesondere auch die zusätzlich erforderliche Infrastruktur für die Kunden bewertet, die z.B. Rolltreppen mit erheblichem Flächen- und Kostenbedarf erfordert. Hier liegen auch Erfahrungen aus anderen Standorten vor, nach denen derartige Anlagen in dieser Größe und Lage nicht vertretbar sind.

Im Ergebnis verbleiben danach nur ein Aufkauf weiterer Grundstücke im Umfeld mit Abriss der Gebäudebestandes oder die Nutzung einer entsprechend großen Teilfläche der Parkanlage. Diese innerstädtische Grünfläche ist - nach Abriss eines früheren Gebäudes und Zurückstellung der früheren Planungsziele mit umfangreichem Ausbau der Verwaltungseinrichtungen - zwischenzeitlich als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz entwickelt worden und umfasst bis zur Ravensberger Straße etwa 5.400 m².

Die beiden **Testentwürfe** sind in Anlage 1 als **Beiblatt zur Begründung** beigelegt:

- Der Stellplatzbedarf führt in beiden Varianten - bei einer teilweisen Einbeziehung der öffentlichen Stellplätze an der Gartenstraße - zu einem zusätzlichen **Flächenbedarf von rund 2.700 m²** zu Lasten der Parkanlage.
- Hinzu kommt die erforderliche öffentliche **Erschließung zur Graebestraße**, da nur hierdurch eine Entlastung der Gartenstraße und der Ravensberger Straße möglich werden. Der Anschluss in Höhe der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Zufahrt (siehe Abbildung in Kapitel 2.1 dieser Begründung) berücksichtigt die unterschiedlichen privaten Belange, führt aber zu einem Verlust der dort an der Grenze stockenden großen Pyramideneiche. Eine Verschiebung nach Norden würde dagegen einen laufenden Gewerbebetrieb durchschneiden (Bautischlerei, siehe Testentwurf - Erschließungsvarianten, Ziffer 1).
Durch den zusätzlichen Anschluss der Gartenstraße an die Graebestraße wird im Südosten eine Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche Gartenstraße (Wendeanlage) zu Gunsten einer Ausweitung des Freiraumes z.B. für den dort ansässigen Bistrobetrieb möglich.
- Der wertvolle **Baumbestand** stockt insbesondere im mittleren und südlichen Bereich der Parkanlage. In der nördlichen Hälfte der Parkanlage sind überwiegend jüngere Bäume betroffen. Je nach Variante und Freihaltung auf der Stellplatzanlage können

ggf. einzelne Bäume der Parkanlage erhalten werden, die Verkehrsführung wäre entsprechend anzupassen (siehe Testentwurf - Erschließungsvarianten, Ziffern 2 und 3). Allerdings stellt sich die Frage nach der dauerhaften Wurzelraumsicherung der Bäume - im Falle der Pyramideneiche im Westen (s.o., Ziffer 2) wäre das sehr aufwändig - und den langfristigen Erfolgsaussichten sowie nach der wünschenswerten zusammenhängenden gestalterischen Qualität.

Als Zwischenergebnis ist bei dem oben genannten Stellplatzbedarf und den Anforderungen des Investors ein **erheblicher Eingriff in die Parkanlage** unvermeidbar. Zusammenfassend wird eine nördliche Teilfläche mit etwa 3.300 m² Größe von der etwa 5.500 m² großen Parkanlage benötigt. Ein nennenswerter Erhalt von Baumstandorten in diesem Bereich wäre nicht ohne Reduzierung des Stellplatzangebotes oder ohne Ausdehnung der Fläche nach Süden möglich.

Unter städtebaulich-gestalterischen Aspekten kann voraussichtlich Testentwurf II besser in das Ortsbild eingebunden werden. Die Stellplätze wären hier im öffentlichen Raum weniger sichtbar, Baumreihen zwischen Straße und Parkplatz bzw. Grünfläche könnten eine deutlich bessere Gliederung schaffen. Diese Variante wird vorläufig daher der weiteren Planung als Orientierung zu Grunde gelegt.

Als gestalterischer Ausgleich für eine Überplanung der nördlichen Parkanlage kann die **Ravensberger Straße** vom Kfz-Verkehr abgebunden werden, die verbleibende **Parkanlage** könnte dann mit dem ca. 1.600 m² großen „**Landratsgarten**“ am Rathaus verbunden werden. Damit könnte in der Innenstadt ein erlebbarer Freiraum von ca. 3.800 m² zusammenhängend gestaltet werden. Die Trasse der Ravensberger Straße ist jedoch als gut nutzbarer Fuß- und Radweg zu erhalten. Zu prüfen ist auch, ob ggf. eine Durchfahrt insbesondere für Notfallfahrzeuge erforderlich ist, um eine zusätzliche Wendeanlage zu vermeiden. Die Müllabfuhr für die Wohnhäuser im westlichen Abschnitt der Straße wäre über die Graebestraße zu sichern.

c) Weitere Vorgehensweise der Stadt Halle (Westf.) und Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Nach Diskussion der Planungsziele der Fa. EDEKA und der oben dargelegten Testentwürfe haben der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) in ihren Sitzungen im Dezember 2008 beschlossen, auf Grundlage dieser vorläufigen planerischen Überlegungen das Planverfahren einzuleiten. In diesem Planverfahren sind neben der Standortsicherung des Verbrauchermarktes die begleitenden Nutzungen im Umfeld zu prüfen und die bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen der alten Bebauungspläne Nr. 16 (insbesondere die Festsetzungen der 1. und 4. Änderung) - soweit erforderlich - zu überarbeiten.

Nach Sammlung weiterer Abwägungsgrundlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und nach Vorlage des Schallgutachtens im Frühjahr 2009 wurde die Planung nochmals intensiv geprüft und in den politischen Gremien der Stadt Halle (Westf.) beraten. Im April 2009 hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) auf dieser Grundlage die Fortsetzung des Planverfahrens mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 16 dient der Sicherung und Weiterentwicklung sowie der Nachverdichtung des Innenbereiches. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß **§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßenzüge sehr gut gegenüber dem Umfeld abzugrenzen. Abzüglich der Verkehrsflächen ist nach heutigem Stand von einer Netto-Baulandfläche im Plangebiet von rund 18.200 m² auszugehen. Hieraus ergibt sich bei Grundflächenzahlen GRZ zwischen 0,6 und 1,0 rechnerisch eine Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO von etwa 17.300 m² und damit eine Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall.¹

Voraussetzung ist aber gemäß § 13a(1) BauGB auch, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und dass keine Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB ggf. beeinträchtigt werden können. Da der Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, im Rahmen des Kerngebietes u.a. auch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer möglichen Verkaufsfläche von bis zu etwa 3.500 m² zulässt bzw. anstrebt, wurde somit eine sog. **„allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ nach § 3c UVPG** durchgeführt. Diese wird in der Anlage ebenfalls beigelegt. Im Ergebnis werden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange werden aber auch in diesem Planverfahren nach § 13a BauGB ausdrücklich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt. (siehe Kapitel 5).

Nach § 13a BauGB kann auf eine **Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB** verzichtet werden, den Bürgern ist nach BauGB lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall wurde allerdings eine umfassendere Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB für sinnvoll gehalten, da Bewohner und Anlieger in vielfältiger Weise durch das Vorhaben betroffen sein können.

Mit Inkrafttreten der 7. Änderung werden im Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16** und seiner Änderungen insgesamt **überlagert**. Sollte sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als nicht wirksam erweisen, ist das frühere Recht nicht außer Kraft getreten, sondern soll die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 16 wieder aufleben.

¹ Die Stellplatzanlagen im MK2 sind bei der o.g. Berechnung allgemein innerhalb der GRZ enthalten. Wenn diese und weitere nicht durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19(2) überbaubare Randbereiche BauNVO aus der Grundfläche herausgerechnet werden, verbleibt rechnerisch eine gemäß § 13a BauGB relevante Grundfläche von unter 12.000 m².

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Zentrum der Kernstadt Halle (Westf.) als *Allgemeiner Siedlungsbereich* dargestellt. Die Überplanung der bestehenden Bebauungspläne berührt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist die Nutzungsgliederung der zentralen Innerortslage überwiegend bestandsorientiert - allerdings generalisiert - gemäß der Situation in der Örtlichkeit übernommen worden. Der Gebäudekomplex des heutigen Verbrauchermarktes sowie die Gewerbe- und Wohnnutzungen entlang der Graebestraße sind als *gemischte Bauflächen* dargestellt. Die öffentliche Parkanlage mit Spielflächen und teilweise umfangreichem Baumbestand ist als *Grünfläche* mit der jeweiligen Zweckbestimmung aufgenommen, die *öffentlichen Stellplatzanlagen* zwischen Gartenstraße und Ravensberger Straße sind ebenfalls bestandsorientiert dargestellt.

Abweichend von der FNP-Darstellung wird der nördliche Teilbereich der Parkanlage nun als *Kerngebiet* festgesetzt. Hierbei handelt es sich im Maßstab des FNP jedoch nur um eine geringfügige Abweichung. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird ggf. im Wege der Berichtigung im Zusammenhang mit einer späteren FNP-Änderung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ortslage liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“**². Die Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches Halle (Westf.) grenzen nicht an das großflächige **Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh** oder an **Naturschutzgebiete**. Das Plangebiet liegt entsprechend deutlich abgesetzt von dem Höhenzug des Teutoburger Waldes mit seinen Schutzgebieten (NSG, FFH-Gebiet). **Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse** (gefährdete bzw. geschützte/streng geschützte (Tier)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind **Tiere und Pflanzen** als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im MK1 und MK3 erfolgt i.W. eine bestandsorientierte Überplanung, die keine Auswirkungen auf Grünflächen und Artenschutzbelange hat. Im MK2 betrifft die

² „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

südliche Erweiterung der Stellplatzanlagen dagegen die heute als Parkanlage mit Spielplatz genutzten Flächen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW³ sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude ca. 15 Fledermausarten, der Kammmolch, der kleine Wasserfrosch und die Zauneidechse sowie ca. 20 Vogelarten als potenzielle Vorkommen aufgeführt. Die Fachbehörden wurden i.S. des Scoping gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Es liegen aber keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen ebenfalls nicht vor.

Da das Plangebiet vollständig von Bebauung und intensiven innerstädtischen Nutzungen mit hohem Parkplatzdruck, Spielplatzbetrieb etc. umgeben ist, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) etc. dieser Arten auftreten werden. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden zusätzliche Untersuchungen oder Kartierungen auch nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren für eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Durch die Lage innerhalb der Kernstadt werden Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die Planung somit nicht gesehen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll mit seinen Planungszielen und Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung beitragen.

Im zentralen Bereich wird das Plangebiet durch die ca. 5.500 m² große **öffentliche Parkanlage** mit Spielflächen und teilweise umfangreichem Baumbestand geprägt. Diese innerstädtische Grünfläche bietet eine Erholungsfunktion für die angrenzende (Wohn)Bebauung und die Besucher des Zentrums. Durch die Planung erfolgt ein erheblicher Eingriff in die Parkanlage.

Je nach Stellplatzanordnung können Baumreihen zwischen Straße und Parkplatz bzw. Grünfläche eine angemessene Gliederung zwischen Stellplatzanlagen und verbleibender Grünfläche erzielen und die Eingriffe mindern. Zudem soll die verbleibende **Parkanlage** von ca. 2.200 m² nach Abbindung der Ravensberger Straße mit dem ca. 1.600 m² großen „**Landratsgarten**“ am Rathaus verbunden werden. Damit kann in der Innenstadt ein erlebbarer Freiraum von ca. 4.000 m² zusammenhängend gestaltet werden.

b) Gewässer- und Grundwasserschutz

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Das Plangebiet liegt in **Zone III B des Wasserschutzgebietes** der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Amtsblatt RP Detmold S. 294) sind zu beachten. Zur Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung liegen keine besonderen Erkenntnisse vor, diese wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet Sandböden, z.T. tiefreichend humos als Podsol, z.T. Gley-Podsol an. Diese anthropogen beeinflussten Böden zeichnen sich durch hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden auf Grund ihrer Biotopentwicklung** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren.

Die Stadt strebt mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die städtebaulich grundsätzlich wünschenswerte **Sicherung und Weiterentwicklung des Handelsstandortes** an. Die Bedeutung des Verbrauchermarktes für die Nahversorgung im Stadtgebiet und insbesondere auch als Frequenzbringer für die Stadtmitte wird als sehr hoch bewertet. Die im Rahmen der 7. Änderung für den erforderlichen Stellplatzbedarf benötigten Flächen im südlichen Anschluss an den bestehenden Verbrauchermarkt sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 als großzügige Erweiterungs- bzw. Neubauflächen für die Kreisverwaltung und für das Amtsgericht vorgesehen. Diese Flächen wurden jedoch nicht bestimmungsgemäß genutzt und werden heute als Parkanlage freigehalten. Die in Rede stehenden Flächen liegen innerhalb des Siedlungszusammenhanges und sollen auf Grund der Planungsziele flächensparend für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen in Anspruch genommen werden.

Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Insoweit trägt das Planungsziel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind keine **Altlasten**, **altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Halle (Westf.) enthalten sind, sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im nahen Umfeld des Plangebietes sind jedoch mehrere Objekte (u.a. diverse Ackerbürgerhäuser, Atelierhaus und Werkstatt „Strecker“) in der Denkmalliste geführt. Die Baudenkmäler bleiben von der Planung unberührt.

Auf die allgemeinen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 mit seinen Änderungen im Plangebiet nach den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Diese leiten sich aus den in den Kapiteln 1 bis 3 genannten Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen ab. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt.

Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Überarbeitung planungsrechtlich zwingend verbundene Umstellung der Festsetzungen im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 16 auf die Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung (**BauNVO 1990**). Die Auswirkungen der Novellierung der BauNVO 1990 auf die betroffenen Nutzungen in den Kerngebieten sind jedoch nur gering. Hervorzuheben sind mit Blick auf die vorliegende Planung:

- In Kerngebieten wurde der zulässige Störgrad von Gewerbebetrieben auf „nicht wesentlich störende Betriebe“ eingegrenzt (in der Abwägung über die zulässigen Nutzungen und über die nunmehr klar begrenzten Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft unter den Gesichtspunkten des vorbeugenden Immissionsschutzes jedoch bedeutsam!).
- Ansonsten wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.
- Die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche ist dagegen gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen, wodurch mehr Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen eröffnet werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Gemeinbedarfsflächen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Änderungsbereich werden weiterhin als **Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO** festgesetzt (vgl. Bebauungsplan Nr. 16, hier insbesondere die 1. und 4. Änderung). Diese Festsetzung entspricht der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielen der Stadt Halle (Westf.) gemäß Kapitel 2. Die Nutzungen in den Teilbereichen MK1 „Bahnhofstraße“, MK2 „Marktkauf“ und MK3 „Graebestraße“ werden bestandsorientiert und nach den planerischen Zielsetzungen entsprechend im Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, differenziert:

a) MK1, Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Gartenstraße

In diesem Bereich im Osten wird die geschlossene, überwiegend zweigeschossige **Wohn- und Geschäftsbebauung an der Bahnhofstraße** mit Nebengebäuden, Anlieferungen und Stellplatzanlagen rückwärtig zur Gartenstraße im Grundsatz nach den Festsetzungen der hier bisher maßgeblichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.

16 aus dem Jahr 1980 einbezogen. Hervorzuheben ist allerdings die historische Bebauung im oberen Abschnitt mit dem städtebaulich wirksamen Innenhof auf Flurstück 561. In diesem Teil des Kerngebietes werden analog zu den bisherigen Planinhalten weiterhin nur geringe Einschränkungen des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO aufgenommen. Auch das besondere städtebauliche Ziel der Sicherung von ausreichendem Wohnraum in der innerstädtischen Situation wird beibehalten, oberhalb des 1. Obergeschosses werden ausschließlich Wohnungen zugelassen.

b) MK2 im mittleren Plangebiet mit dem bestehenden Verbrauchermarkt einschließlich Erweiterungsflächen

Der knapp 3.000 m² große Gebäudekomplex des heutigen **Marktkauf-Verbrauchermarktes** (früher: Dixi-Markt) umfasst bisher eine Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² und eine nördlich vorgelagerte Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen.

Im alten Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, ist der nördliche Bereich zwischen Gartenstraße und Graebestraße ebenfalls als Teilgebiet MK2 festgesetzt worden, in dem jedoch ausschließlich die Nutzung **Einzelhandelsbetriebe** gemäß § 7(2) Nr. 2 BauGB zulässig gewesen ist. Diese sehr weitgehende Gliederung wird in dieser Form nicht aufgenommen, auch wenn die Zielsetzung **großflächiger Einzelhandel zur Stärkung der Innenstadt und zur Sicherung der Nahversorgung in der Kernstadt Halle** grundsätzlich beibehalten bzw. fortgeschrieben wird (siehe Kapitel 2). Ziel ist die angebotsorientierte Schaffung der Rahmenbedingungen für einen Verbrauchermarkt oder für ein SB-Warenhaus mit etwa 3.000 bis 3.500 m² Verkaufsfläche. Hierzu wird das MK2 nach Süden in die Parkanlage (bisher Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche, s.o.) erweitert.

Gleichwohl sollen in dem für zulässig erklärten Bauvolumen auch gewisse kerngebietstypische Nutzungsmischungen im Interesse einer langfristigen Standortsicherung in der Innenstadt grundsätzlich möglich sein. Zu denken ist – bei einer Hauptnutzung Verbrauchermarkt oder SB-Warenhaus – z.B. an ergänzende, nicht wesentlich störende kleine Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe, Büronutzungen oder Dienstleister, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung oder im Umfeld ggf. sinnvoll angesiedelt sein können.

Ausgeschlossen werden hier jedoch alle Nutzungen, die in diesem Teilgebiet mit einer besonderen städtebaulichen Funktionszuweisung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu den o.g. grundlegenden Zielsetzungen in Konkurrenz treten oder diesen ggf. auch widersprechen könnten oder die durch ein negatives Image zu einer Abwertung des Standortes führen könnten. Darüber hinaus sind angesichts der innerstädtischen Rahmenbedingungen weitere Konfliktpotenziale insbesondere unter dem Aspekt Immissionsschutz v.a. bei eventuellen Nachtnutzungen zu beachten (siehe Kapitel 4.4). Aus diesen Gründen werden Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche und weitere Zwecke, Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Tankstellen ausgeschlossen. Anzumerken ist, dass Imbiss-/Bistrobetriebe, die häufig direkt mit Einzelhandelskonzepten gekoppelt und hier auch sinnvoll sind, als nicht derart konflikträchtig angesehen und daher im MK2 zugelassen werden.

Sonstige Wohnungen werden in diesem Teilbereich MK2 ausgeschlossen, da diese in dem baulichen Zusammenhang nicht angemessen und konfliktfrei untergebracht werden können und eindeutig Einzelhandel mit begleitenden Nutzungen angestrebt wird.

Diese Nutzungseinschränkungen sind auf Grund der o.g. städtebaulichen Ziele auf dieser im zentralen Versorgungsbereich gelegenen Erweiterungsfläche und angesichts der Gliederung der innerstädtischen Kern- und Mischgebiete mit Zulässigkeit der (hier reglementierten) Nutzungen in anderen Bereichen im Zentrum oder in dessen Randlagen städtebaulich begründet.

c) MK3 im Westen des Plangebietes im Bereich Graebestraße

Im Westen entlang der Graebestraße befinden sich im Plangebiet eine **Gewerbenutzung (Bautischlerei)**, derzeit offenbar nicht belegte **Büroräume und Wohnnutzungen**. Dieser Randbereich ist im Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, zur Abrundung des Gesamtgebietes bis zur Graebestraße ebenfalls als Kerngebiet festgesetzt worden, die Nutzungsintensität nimmt gegenüber den zentralen MK-Teilgebieten beidseits der Bahnhofstraße allerdings deutlich ab.

Nach den bisher rechtskräftigen Planinhalten werden daher hier mit Rücksicht auf diese Abstufung im Übergang zu den großflächigen Wohngebieten im Westen und auf Grund der o.g. besonderen städtebaulichen Ziele für den Planbereich weiterhin einige Einschränkungen des Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO aufgenommen. Diese betreffen die potenziell sehr konfliktträchtigen Nutzungen wie Spielhallen, Diskotheken, Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe sowie Tankstellen. Dagegen wird auch in dieser Teilfläche das städtebauliche Ziel, in der innerstädtischen Situation ausreichenden Wohnraum zu sichern, beibehalten, indem oberhalb des 1. Obergeschosses ebenfalls ausschließlich Wohnungen zugelassen werden.

d) Diskussion der Art der baulichen Nutzung und der Nutzungsgliederung

Im Vorfeld der Planung hat die Stadt Halle (Westf.) geprüft, ob die auf Grundlage der bisherigen Planfestsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, 7. Änderung, erfolgende Gliederung der innerstädtischen Kerngebiete MK noch sinnvoll und planungsrechtlich angemessen ist.

Angesichts der Zielsetzung für das MK2, einen leistungsfähigen und attraktiven *Verbrauchermarkt oder ein SB-Warenhaus* mit etwa 3.000 bis 3.500 m² Verkaufsfläche zu entwickeln, käme alternativ ggf. die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11(3) BauNVO in Frage. Dieses hat die IHK im Rahmen ihrer Stellungnahme im Sinne des § 4(1) BauGB aufgegriffen. Allerdings wurde dort auch festgestellt, dass sich der Standort im zentralen Versorgungsbereich befindet. Im Rahmen eines Sondergebietes gemäß § 11(3) BauNVO könnte ggf. über die Festsetzung von Sortimentsbereichen und sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen auf künftige Sortimentsgestaltungen des Betreibers mit Blick auf die Zentrenverträglichkeit Einfluss genommen werden. Zu bedenken ist, welche zukünftig denkbaren einzelhandelsbezogenen Nutzungsszenarien mit den städtebaulichen Zielsetzungen in der Innenstadt vereinbar bzw. unvereinbar sein könnten.

Die Stadt Halle (Westf.) hat zusammenfassend hierzu folgende Überlegungen angestellt:

- Der heute bereits im Grundsatz vorhandene Einzelhandelsstandort ist im Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, bereits als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO mit Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt worden. Der Standort des Verbrauchermarktes besitzt auf Grund seiner innerörtlichen Lage, Größe und Attraktivität eine erhebliche Bedeutung für die Nahversorgung der innerstädtischen Bevölkerung und führt in erheblichem Maße zu Koppelungseinkäufen in der unmittelbar angrenzenden Hauptgeschäftslage der Innenstadt. Damit besitzt der Standort in fußläufiger Distanz zur Bahnhofstraße eine herausragende Bedeutung für die Innenstadt.
- Der Bereich MK2 umfasst den bestehenden Standort mit großflächigem Einzelhandel und Erweiterungspotenzial. Bei einer i.W. durch Baugrenzen umfassten überbaubaren Fläche von 5.000 m² sind netto etwa bis zu 3.500 m² Verkaufsfläche in der Erdgeschosebene realistisch und möglich. Erweiterungen darüber hinaus sind angesichts des Erschließungssystems und der weiteren Planfestsetzungen nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich. Hieraus ergeben sich auch eindeutige, innenstadtverträgliche Begrenzungen für die weitere Entwicklung. Die Standortzuweisung ist sinnvoll und ohne Alternative auf Grund der städtebaulichen und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen in der Innenstadt einschließlich der Erschließungserfordernisse.
- Dieser Bereich ist Teil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.) festgelegten „zentralen Versorgungsbereiches“, der nicht nur als Entwicklungsstandort für die Nahversorgung, sondern als Entwicklungsfläche auch für weiteren wünschenswerten Einzelhandel mit ergänzenden sonstigen Nutzungen wie Dienstleistungen oder Kleingewerbe in zentraler Lage vorgesehen ist und der hierfür i.W. auch angebotsorientiert entwickelt werden soll.
- Grundsätzlich ist eine Gliederung von Baugebieten planungsrechtlich möglich, wenn das Baugebiet in einer Gesamtbetrachtung seinen planerischen Gebietscharakter bewahrt. Insofern kann in dem großflächigen innerstädtischen Kerngebiet MK (siehe Bebauungspläne Nr. 15 und 16, s.o.) eine räumliche Aufteilung der Nutzungsmöglichkeiten, d.h. hier eine weitgehende Zuweisung der oben genannten Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Nutzungen für die Teilfläche MK2 sachgerecht umgesetzt werden.
- Eine weitergehende Einengung auf ein Sondergebiet mit – nach heutigem Sachstand – dann festgelegten, primär nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird daher in dieser Lage nicht für erforderlich und letztlich auch nicht für sachgerecht gehalten. Die Festsetzung als Teilbereich des innerstädtischen Kerngebietes MK mit einzelnen ergänzenden kerngebietstypischen Nutzungen und Dienstleistungen entspricht der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes und - im Einklang mit Einzelhandelsgutachten, Regionalem Einzelhandelskonzept OWL, § 24a LEPro und Einzelhandelserlass NRW - den städtebaulichen Zielen der Stadt Halle (Westf.).
- Vorhandene und geplante Gebäude sind zwar relativ genau festgelegt (sog. „Baukörperplan“), grundsätzlich sind die Festsetzungen aber „angebotsorientiert“ und nicht auf eine konkrete Projektplanung zugeschnitten worden. An diesem Grundprinzip eines Bebauungsplanes gemäß §§ 8ff BauGB wird im Interesse einer

gewissen Planungsflexibilität und mit Blick auf das Umfeld festgehalten. Es wird somit auch kein sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gemäß § 12 BauGB erstellt, in dem z.B. eine Projektplanung detailscharf festgelegt werden würde.

4.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im alten Bebauungsplan Nr. 16 ist ein großer Bereich beidseits der Ravensberger Straße als **Gemeinbedarfsfläche** für die damals zunächst angedachte Erweiterung des Kreishauses für den Altkreis Halle (Westf.) festgesetzt worden. Später - nach Etablierung der Kreisverwaltung des neu geschaffenen Kreises Gütersloh in Rheda-Wiedenbrück bzw. Gütersloh – war hier der Neubau des Amtsgerichtes Halle (Westf.) angedacht. Parkanlage und Spielplatz waren insofern nach Abriss eines alten Wohnhauses zunächst als temporäre Nutzung unter dem Vorbehalt der Folgenutzung angelegt worden. Überbaubare Flächen, Bauhöhen oder Vollgeschosse waren nicht festgesetzt worden, so dass allgemein relativ weitgehende Baurechte im Plangebiet hätten verwirklicht werden können.

Die vorliegende 7. Änderung setzt nunmehr neben den im Norden geplanten Stellplatzflächen die verbleibenden Freiflächen beidseits der Ravensberger Straße mit knapp 4.000 m als Parkanlage mit Spielplatz fest, die bisherige Gemeinbedarfsfestsetzung wird überplant.

Im Süden wird jedoch die Randfläche gemäß Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes Nr. 16, die heute als Stellplatzanlage für das Rathaus der Stadt Halle (Westf.) genutzt wird, bestandsorientiert festgesetzt. Diese Festsetzung der Stellplatzanlage erfolgt zur dauerhaften Absicherung und Klarstellung gegenüber dem weiteren Umfeld, um spätere Konflikte mit ggf. heranrückenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung berücksichtigt den Bestand, die bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen in den Bebauungsplänen und die Rahmenbedingungen im Umfeld. Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2, 6 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) MK1, Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Gartenstraße

Im Teilbereich MK1 wird die geschlossene, überwiegend zweigeschossige **Wohn- und Geschäftsbebauung an der Bahnhofstraße** mit Nebengebäuden, Anlieferungen und Stellplatzanlagen rückwärtig zur Gartenstraße bestandsorientiert und nach den Festsetzungen der hier bisher maßgeblichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahr 1980 überplant. Grundlegende Zielsetzung ist weiterhin eine innenstadtgerechte Weiterentwicklung dieser zentralen innerstädtischen Geschäftslage. Unterschieden wird ebenfalls weiterhin zwischen dem älteren nördlichen Gebäudebestand (MK1.1) und der in den 1980er Jahren erfolgten Neubebauung im südlichen Teil (MK1.2).

In einer Anliegerversammlung wurden die Eigentümer und Geschäftsleute im MK1 im Vorfeld über die Planung informiert. Die Anlieger wurden um eventuelle Änderungsvorschläge gebeten, weil aus Sicht der Stadtplanung die rückwärtige Bebauung an der Gartenstraße – in Abstimmung mit den Anliegern – aufgewertet werden könnte. Bisher bestehen jedoch bei Eigentümern und Nutzern keine konkreten Änderungswünsche oder Plankonzepte. Eine allgemeine Eröffnung von zusätzlichen Baumöglichkeiten soll in dieser bestehenden nachbarschaftlichen Situation jedoch nicht erfolgen. Daher werden die bisherigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung, über Nutzungsmaße, Baugrenzen etc. sowie Baugestaltung i.W. übernommen.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird weiterhin mit 1,0 als Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Angesichts der intensiven Nutzungen im Süden liegt zwar keine vollständige Überbauung vor, einschließlich Nebenanlagen besteht jedoch v.a. im MK1.2 eine weitestgehende Versiegelung (Anrechnung der Gesamtnutzung mit Nebenanlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO). Die **Geschossflächenzahl GFZ** ist in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 auf die mögliche Überbauung abgestimmt worden und wird ebenfalls übertragen.
- In der Bestandsüberplanung wird analog die **Zahl der Vollgeschosse** aufgegriffen, die bisher vorgesehene raumbildende Mindestbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen an der zentralen Bahnhofstraße wird ebenso beibehalten.
- Die **Trauf-** und **Firsthöhen** werden ebenfalls sinngemäß fortgeschrieben, als Bezugspunkte wird die vorhandene Endausbauhöhe der Straßen festgesetzt, da der frühere Bezug auf die natürliche Geländehöhe heute nicht mehr möglich ist.
- Die Bauweise wird bestandsgerecht als **geschlossene Bauweise** definiert.
- **Baugrenzen und Baulinien** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen nach den städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilgebieten unterschiedlich eng fest und regeln neben der Ausrichtung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug einschließlich Arkadengängen. Rücknahmen der früheren Festsetzungen sollen mit Blick auf den bis heute danach realisierten Gebäudebestand und auf die nachbarschaftliche Abstimmung nicht erfolgen. Hervorzuheben ist allerdings die historische Bebauung im rückwärtigen Abschnitt MK1.1 mit dem städtebaulich wirksamen Innenhof auf Flurstück 561. Dieser soll möglichst in Ansätzen mit der Raumkante bzw. Ecklage zur Gartenstraße erhalten bleiben, so dass hier die Baugrenze etwas zurückgenommen wird.

b) MK2 mit Zielsetzung großflächiger Einzelhandel im mittleren Plangebiet

Der Teilbereich MK2 umfasst den bestehenden Gebäudekomplex des heutigen Verbrauchermarktes sowie die vorgesehenen Erweiterungs- und Stellplatzflächen. Eine Erweiterung des Gebäudes ist nach Norden zu Lasten der heutigen Stellplatzanlage St2 (Ziel u.a. Aufwertung des Zugangsbereiches) und Richtung Westen zwecks Erweiterung der Verkaufsflächen und Neuordnung und Einhausung der Anliefer- und Lagerflächen möglich. Die überbaubaren Flächen lassen einen maximalen Gebäudegrundriss von 5.000 m² zu, so dass hiermit angesichts der ergänzenden Nutzungen und der notwendigen Lieferzone und Lagerflächen indirekt die mögliche Verkaufsfläche im Erdgeschoss auf etwa bis zu 3.500 m² festgelegt ist.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aus der 4. Änderung weiterhin mit 1,0 als Obergrenze nach § 17 BauNVO übernommen, auch wenn dieses bezogen auf die

Gesamtfläche selbst einschließlich Anrechnung Stellplatzanlagen nicht insgesamt erreicht werden kann. Somit bleiben aber eventuelle Grundstücksteilungen für kleine Gebäudeeinheiten denkbar.

- Auf eine **Geschossflächenzahl GFZ** kann hier verzichtet werden, da künftig im Rahmen der eindeutig durch **Baugrenzen und Baulinien** begrenzten überbaubaren Flächen weitestgehend nur noch **ein Vollgeschoss** zugelassen wird. Ausgenommen hiervon ist lediglich der südliche Abschnitt mit einem bestehenden kleinen Aufbau der Verwaltung im Obergeschoss, der ggf. etwas erweitert werden könnte. Somit ist sichergestellt, dass die heute absehbaren und gemäß Zielsetzung der Stadt ausdrücklich gewünschten Nutzungen möglich sind, darüber hinausgehende Nutzungen mit einem höheren Konfliktpotenzial v.a. hinsichtlich Kfz-Aufkommen mit Lärmauswirkungen und Stellplatzbedarf aber nicht erfolgen können. Alternative Nutzungen in ggf. relevanter Größenordnung sind somit nur zu Lasten der Hauptnutzung möglich.
- Die **Gebäudehöhen** werden ebenfalls sinngemäß bezogen auf ein Vollgeschoss mit Spielraum für die Dachhaut bzw. im Bereich der angedachten Anlieferung festgesetzt. Nach Auskunft des Architekten hat der Bestand im Osten an der Gartenstraße eine Höhe von ca. 5,20 m über Hoffläche, der Aufbau im Obergeschoss hat eine Höhe von ca. 8,5 m. Als Bezugspunkte werden vorhandene Endausbauhöhen der Straßen festgesetzt.
- Die Bauweise wird als **geschlossene Bauweise** aus der 4. Änderung übernommen. Ein Anbau an das gewerblich genutzte Gebäude im Südwesten im MK3 ist möglich und wünschenswert.

c) MK3 im Westen des Plangebietes im Bereich Graebestraße

Im Westen entlang der Graebestraße befinden sich im Plangebiet kleinteiligere Nutzungsstrukturen, die auch entsprechend im Zuge der 4. Änderung zwar noch als MK3, aber doch deutlich aufgelockert überplant worden sind. Diese städtebauliche Gliederung ergibt sich auch i.W. aus den westlich angrenzenden Gebäudevolumina, wird im Grundsatz fortgeschrieben und durch abgestufte Nutzungsmaße begleitet.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aus der 4. Änderung mit maximal 0,6 nach § 17 BauNVO übernommen, die damals allgemein (und rechtlich unklar) formulierte Option für eventuelle „Abweichungen“ wird jedoch auf Grund der gefestigten Planungsziele nicht mehr übernommen. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird bei zwei zugelassenen Vollgeschossen entsprechend angepasst.
- **Baugrenzen und Baulinien** begrenzen die überbaubaren Flächen. Die Baulinien werden aus der 4. Änderung übernommen, um die Gebäudestellungen an der Graebestraße zu ordnen. Die Baugrenzen werden im Gegensatz zur 4. Änderung mit Einzelbaukörpern großzügiger gefasst, um etwas mehr Flexibilität zu eröffnen.
- Die Festsetzung von **zwei Vollgeschossen** regelt hier ausreichend die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude.

Die bisher in der 4. Änderung festgesetzte offene Bauweise wird nicht mehr übernommen, da im Teilbereich unterschiedliche Fallkonstellationen mit Grenzanbau im Norden und Einzelhäusern mit Grenzabstand im Süden vorhanden sind. Somit sind im Einzelfall die bauordnungsrechtlichen Regelungen anzuwenden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartierscharakters. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig eingen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen, die die Stadt Halle (Westf.) für die Innenstadt im Grundsatz bereits in den Bebauungsplänen Nr. 15 und Nr. 16 mit den jeweiligen Änderungen getroffen hat und die – mit Rücksicht auf den Gesamtkontext in der Innenstadt - noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) MK1, Teilgebiet zwischen Bahnhofstraße und Gartenstraße

Im Teilbereich MK1 werden aus den in Kapitel 4.1 und 4.2 bereits genannten Gründen für die geschlossene, überwiegend zweigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung an der Bahnhofstraße die Festsetzungen der hier bisher maßgeblichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Jahr 1980 insgesamt übernommen. Ergänzt wird lediglich zur Klarstellung und im Sinne der Rechtssicherheit eine Definition von „hellen Gelb- oder Ockertönungen“. Hierzu wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie nach Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Bunt- und Schwarzanteils kann die angestrebte helle Farbgebung abgegrenzt werden.

Insbesondere der Teilbereich MK1.2 ist nach diesen alten Bauvorschriften einheitlich errichtet worden, so dass aus heutiger Sicht eine Änderung nicht sinnvoll ist. Auf das damalige Planverfahren mit Begründung wird Bezug genommen. Grundsätzlich gilt auch hier, dass bei einer künftigen, städtebaulich-gestalterisch gut einzubindenden Projektplanung eine Überprüfung der Regelungen und ggf. Abweichungen gemäß § 73 BauO NRW oder Planänderungen möglich sind.

b) MK2 mit Zielsetzung großflächiger Einzelhandel im mittleren Plangebiet und MK3 an der Graebestraße

Für den Teilbereich MK2 mit dem bestehenden Gebäudekomplex des heutigen Verbrauchermarktes und für das angrenzende MK3 sind in der hier bisher geltenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ebenfalls bereits einige detaillierte baugestalterische Vorschriften insbesondere zu den Themen Fassadengestaltung, Vordächer und Werbeanlagen vorgegeben worden. Diese werden hier ebenfalls weitestgehend in den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, übernommen. Ergänzt werden

aus den unter a) genannten Gründen eine Definition von „hellen Gelb- oder Ockertönen“ nach dem handelsüblichen „Natural Color System“ (NCS) und der Ausschluss von aufdringlicher Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern.

Für den Bestand bedeutet das zum einen die verlässliche Fortsetzung der bisherigen Planungsziele. Aufgrund der Überplanung ist unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten jedoch auch festzuhalten, dass sich der gestalterische Handlungsbedarf in Siedlungsstrukturen wie im MK3 an der Graebestraße, deren schrittweise Modernisierung mit Umbaumaßnahmen etc. erfolgt, heute auch zunehmend im Bereich der **Dachgestaltung** ergibt. Der Dachlandschaft kommt auf Grund der Außenwirkung der Gebäude im Straßenraum und in der jeweiligen Nachbarschaft eine besondere gestalterische Bedeutung zu.

Hierzu werden daher – über das bereits festgesetzte regionaltypische Satteldach, teilweise auch mit Krüppelwalm hinaus - erstmals **grundlegende Vorgaben für geneigte Dächer** im Bebauungsplan aufgenommen, die v.a. im MK3 Bedeutung erlangen können:

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung geneigter Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangabstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe und Dacheindeckung** lässt bei geneigten Dächern das gesamte heute gebräuchliche und im Umfeld vorhandene Spektrum von rot bis braun und anthrazit bis schwarz zu, für die quartierinterne Abstimmung sowie für das Stadtbild sehr problematische künstliche „Ausreißer“, z.B. hellblau, grau, grün oder gelb sind aber aufgrund der besonderen Nah- und Fernwirkung nicht zulässig. Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. In Zweifelsfällen wird aber den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.
Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die o.g. Eindeckung problematisch wird und eine Wirksamkeit über das Grundstück hinaus kaum noch gegeben ist.

Die Gestaltung von **Sammel-Stellplatzanlagen** durch gliedernde Baumpflanzungen wird im MK2 und MK3 als zusätzliche Regelung aufgenommen. Stellplatzanlagen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich großflächig und ungegliedert angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Die Durchgrünung mit Bäumen sichert grundlegende städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung und ist finanziell und räumlich vertretbar. Bei abgestimmten Freiraumkonzepten sind bezüglich der Anordnung aber auch Abweichungen denkbar.

Im Bezug auf **Werbeanlagen** ist festzuhalten, dass diese sehr negative Auswirkungen auf das Stadtbild und das bauliche Umfeld entfalten. Maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter der Umgebung berücksichtigen und sich unterordnen. Daher sind grundsätzliche Regelungen nach wie vor auch im MK2 und MK3 geboten. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern wird ebenso ausgeschlossen. Das berechnete betriebliche Interesse an Werbung kann dabei ausreichend berücksichtigt werden.

Sonderfall: Baugestaltung im MK2 - Einzelhandelsprojekt:

Zum Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, wurde ergänzend ein gestalterischer Beiplan mit weiteren Regelungen für den Einzelhandelsstandort erstellt. Diese Planinhalte werden für die künftige Baugestaltung des Einzelhandelsobjektes nicht mehr zutreffen. Auch die bisherigen Regelungen der 4. Änderung für die Fassadengestaltung können bei einer Neuplanung mit den heute gebräuchlichen Materialien durchaus durch eine andere qualitätvolle Material- und Farbwahl ersetzt werden.

Mit dem Einzelhandelsunternehmen ist vereinbart worden, dass parallel zum Planverfahren ein Gestaltungsentwurf erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt wird. In diesem Rahmen kann dann ggf. auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes über Abweichungen von den alten Festsetzungen oder über zielgerichtete Änderungen entschieden werden. Ausdrücklich wird festgehalten, dass eine angemessene, qualitätvolle Gebäude- und Freiflächengestaltung für die langfristige Attraktivität des Standortes und für die Situation in der Innenstadt von besonderer Bedeutung ist.

4.4 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet liegt im westlichen Abschnitt der Innenstadt und ist Teil der vielfältig und innenstadttypisch gemischten Nutzungen in den großflächigen Kerngebieten und im Bereich um das Rathaus. Grundsätzlich ist diese Nutzungsvielfalt mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen im Tagesgang durch Kunden- und Mitarbeiterbewegungen sowie durch Belieferung und Ver- und Entsorgungsmaßnahmen verbunden.

Örtliche Hauptverkehrsstraßen sind Bahnhofstraße (südlicher Teil) und Kättkenstraße im Südosten sowie die Graebestraße im Westen. Letztere stellt zwar eine innerörtliche Sammelstraße und eine Hapterschließung für die westliche Stadtmitte dar, wird aber im Norden in Richtung B 68 als Einbahnstraße geführt, um zur Vermeidung von Konflikten in der Innenstadtsituation zusätzlichen Durchgangsverkehr von der B 68 in Richtung Bahnhof/Alleestraße zu vermeiden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die **Graebestraße** und über die Anschlüsse **Gartenstraße** und **Ravensberger Straße**, die jeweils im Norden und Süden das Plangebiet und die angrenzenden Kerngebietsnutzungen im Bereich Bahnhofstraße erschließen.

Auf die Stellplatzsituation im Bestand ist bereits in Kapitel 2 eingegangen worden. Für den ansässigen Verbrauchermarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche bestehen lediglich etwa 60 private Stellplätze nördlich des Gebäudes. Die weiteren öffentlichen Parkplätze in der Verlängerung der Gartenstraße nach Süden sind ebenfalls zu Hauptverkaufszeiten überlastet. Die Verkehrsführung über die Gartenstraße bzw. mit Überlauf und Anschluss an die Ravensberger Straße und weiter in Richtung Bahnhofstraße über den Rathaus-Vorplatz (nur für ortskundige Pkw-Fahrer nutzbar) sind ebenfalls sehr problematisch, zumal die abschnittsweise zwischen den Grünflächen einspurige Ravensberger Straße auch Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt aufnehmen soll.

Zusammenfassend bestehen zeitweise erhebliche Überlastungen im vorhandenen Straßen- und Wegenetz. Hinzu kommt, dass Lieferverkehr auf der Gartenstraße nur durch mehrfaches Vor-/Rücksetzen wenden kann, so dass die Verkehrssituation bereits Gegenstand intensiver Erörterungen gewesen ist. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der innerörtlichen Gemeinbedarfsfläche (heute Nutzung als Parkanlage) ist so z.B. bereits im Zuge der 4. Änderungsverfahrens eine Stichstraße durch das MK3 zur Graebestraße aufgenommen worden, um die o.g. Straßen von dem zusätzlichen Verkehr durch ein Amtsgericht und weitere öffentliche Einrichtungen zu entlasten (siehe Kapitel 2.1). Parallel hierzu ist auch über eine Schließung der Ravensberger Straße zwischen den Grünflächen für motorisierten Verkehr beraten worden.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 bietet nunmehr die Möglichkeit für eine deutliche Verbesserung der Erschließung und für eine Minderung der immer wieder auftretenden Überlastung zu Hauptverkehrszeiten. Diese Überlegungen sind allerdings auch zwingende Voraussetzung für eine Erweiterung bzw. Nutzungsintensivierung des Verbrauchermarktes, da hiermit ein erhöhter Stellplatzbedarf einhergeht. Das Plankonzept umfasst folgende Maßnahmen:

- Basierend auf dem o.g. Ansatz der 4. Änderung mit einer zusätzlichen Erschließung für die Gemeinbedarfsfläche wird die Gartenstraße nach Westen verlängert und als **Ringschluss an die Graebestraße** angebunden. Der Straßenquerschnitt wird mit 9 m relativ breit gewählt, um einen attraktiven Geh- und Radweg anlegen zu können.
Die im Norden der Gartenstraße in der 4. Änderung erfolgte Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird nicht beibehalten, um eine flexiblere Handhabung und einen besseren Verkehrsabfluss im Interesse aller Betroffenen zu gewährleisten.
Die Wendeanlage im Süden der Gartenstraße wird entbehrlich und kann ggf. an die Anlieger veräußert werden, so dass z.B. eine Erweiterung der Bistro-Nutzung möglich sein könnte.
- Die **öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen** werden insgesamt neu geordnet. Im MK2 wird südlich des Hauptgebäudes eine Fläche für etwa 140 bis 150 private Stellplätze zu Lasten der dort bisher bestehenden Grünfläche zugelassen. Dies stellt einen wesentlichen Zielkonflikt in der Planung dar. Ohne zusätzliche Stellplätze sind aber weder der Bestand auf Dauer konfliktarm abzuwickeln, noch wird eine Erweiterung möglich. In Kapitel 2.4 wurde diese Fragestellung ausführlich dargelegt, zur Vermeidung von Wiederholungen wird hierauf verwiesen.
- Die **Ravensberger Straße** wird dagegen im mittleren Abschnitt als Fuß- und Radweg festgesetzt, um hier die nunmehr mögliche deutliche Entlastung zu sichern und um die grüngestalterische Neuordnung der verbleibenden Grünflächen zu

unterstützen. Notfall- und Entsorgungsfahrzeuge sollen den Weg ggf. nutzen können, um z.B. Umwegfahrten zu vermeiden.

- Möglich wird mit dieser ausreichend leistungsfähigen Querverbindung auch eine Abbindung der heute eher als Schleichweg einzustufenden **Querverbindung Gartenstraße – Parkplatz-Rathausvorplatz - Bahnhofstraße**, so dass dieser Bereich städtebaulich an Nutzwert und an Verkehrssicherheit gewinnen kann.

Mit diesen Maßnahmen wird eine Entzerrung der bisher teilweise chaotischen Belastung im verschwenkten Bereich der Gartenstraße im Norden und im Bereich der Überfahrt zur Ravensberger Straße im Süden möglich. Einzelheiten über Abbindung, Verkehrsraumgestaltung etc. werden darüber hinaus nicht durch den Bebauungsplan festgelegt, sondern sind in den zuständigen Gremien des Rates der Stadt Halle zu erörtern.

Neben dem bereits dargelegten Zielkonflikt mit der bestehenden Grünfläche sind durch die Verkehrserschließung **private Belange positiv und negativ** betroffen:

- Die geplante Erweiterung führt grundsätzlich zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen im Plangebiet und im angrenzenden (Haupt-)Straßennetz. Hierdurch sind die Anlieger im Umfeld betroffen.
- Die verkehrliche Neuordnung und Entlastung bzw. bessere Verteilung des Verkehrsaufkommens ist für Nutzer und Anlieger, aber auch im Interesse der Innenstadtattraktivität insgesamt zu begrüßen. Rangierfahrten und Probleme mit dem Lieferverkehr, der heute sogar teilweise auf der Graebestraße entlädt, um dann einzelne Geschäfte an der Bahnhofstraße anzudienen, werden deutlich entschärft, das Umfeld wird teilweise entlastet.
- Die Belastung durch die neue Stichstraße war zwar mit der 4. Änderung bereits im Grundsatz vorbereitet worden, wird aber nunmehr tatsächlich mit einer intensiveren Nutzung als damals ggf. angenommen realisiert. Diese Belastung für die beiden Anlieger mit südlich angrenzenden Gärten ist zu berücksichtigen, positiv ist allerdings die Entlastung der im Süden liegenden Ravensberger Straße zu bewerten.

Zusammenfassend wird das Verkehrskonzept in der Gesamtschau der berührten privaten und öffentlichen Belange für vertretbar gehalten. Das Verkehrsaufkommen durch die notwendigerweise in der Innenstadtlage zu ermöglichenden Nutzungen wird in der Innenstadtlage für zumutbar gehalten.

4.5 Belange des Immissionsschutzes

a) Ausgangslage und Vorbelastungen im Bestand

Das Plangebiet ist wie dargelegt Teil der vielfältig und innenstadttypisch gemischten Nutzungen in den großflächigen Kerngebieten und im Bereich um das Rathaus. Diese Nutzungsvielfalt ist mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen im Tagesgang verbunden. In der innerstädtischen Lage wird dieses **zentrenbezogene Verkehrsaufkommen** allgemein zunächst als unvermeidbare Vorbelastung sowohl der Kerngebietenutzungen als auch der angrenzenden Wohnnutzungen angesehen. Auf die

tatsächlich zeitweise sehr problematische Verkehrssituation mit entsprechend teilweise unnötigen Belastungen für das Umfeld wurde bereits wiederholt eingegangen (vgl. auch Kapitel 4.4).

Die im Norden liegende **Ortsdurchfahrt der stark belasteten B 68** hat soweit bekannt dagegen angesichts der vorgelagerten abschirmenden Bauzeilen keine negativen Einflüsse mehr auf das Plangebiet.

Der ansässige **Verbrauchermarkt** ist im Plangebiet grundsätzlich zulässig und kann gegenüber den Wohnnutzungen im Umfeld – z.T. im Rahmen der Kerngebiete überplant und entwickelt - vertretbar betrieben werden. In der Vergangenheit sind allerdings wiederholt Klagen über sehr frühe Lkw-Anlieferungen u.ä. laut geworden. Auch die heute offene Anlieferzone wird insofern nicht nur unter gestalterischen Aspekten kritisch bewertet.

Die **Bautischlerei** im Plangebiet an der Graebestraße wird soweit bekannt gebietsverträglich betrieben. Größere und ggf. immissionsschutzrechtlich relevante **gewerbliche Nutzungen** existieren im Umfeld ansonsten nicht.

b) Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung und Schallgutachten

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen allgemein so zu ordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG).

In der Innerortslage sind aber grundsätzlich auch – unter dem Leitbild des europäischen Stadtmodelles mit einer lebensfähigen und langfristig attraktiven Nutzungsmischung und mit einem zentralen Versorgungsbereich (s.o.) - die Fragestellungen des verträglichen Nebeneinanders von sich ergänzenden oder konkurrierenden Nutzungen, der Verkehrsvermeidung u.v.m. zu berücksichtigen. Dieses betrifft die Wohnnutzungen im Plangebiet selber ebenso wie Wohnnutzungen im Umfeld des Geltungsbereiches.

Die **Wohnnutzungen im Plangebiet** sind insgesamt als Kerngebiet überplant. Auf diese Nutzungsmischungen wurde bereits eingegangen.

Die **Grundstücke westlich der Graebestraße** liegen im Grenzbereich zwischen den großflächigen Kern- und Mischgebieten der Stadtmitte Halle (Westf.) und den westlich folgenden Bauflächen, die anschließend überwiegend gemäß § 34 BauGB als allgemeine Wohngebiete beurteilt werden. Die randliche Bauzeile an der Graebestraße wurde vom Kreis Gütersloh immissionsschutzrechtlich mit Mischgebietswerten eingestuft. Grundsätzlich besteht hier an der Nahtstelle zwischen den unterschiedlichen Baugebieten das bauplanungsrechtliche **Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme**. Daher werden im MK2 Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan geprüft und aufgenommen. Die Bauzeile westlich der Graebestraße wird entsprechend bezüglich des Immissionsschutzanspruches in den Rahmen eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO eingestuft. In Mischgebieten ist ebenfalls „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich und allgemein zulässig, eine höhere Rücksichtnahme auf andere „gemischte“ Nutzungen ist jedoch erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird zunächst festgestellt, dass die beabsichtigte Planung grundsätzlich in diesen städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Zusammenhang eingefügt werden kann. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass diese Nutzungsmischung mit im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen – die für eine Stadt dieser Größenordnung aber auch allgemein üblich und notwendig ist – nicht konfliktfrei sein kann.

Vor diesem Hintergrund wurde mit dem Schallgutachter erörtert, in welcher Form eine schalltechnische Prüfung immissionsschutz- und bauplanungsrechtlich sinnvoll erfolgen könnte. Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Einschränkungen für die zulässigen Nutzungen im MK2 (Einzelhandel mit begleitenden Nutzungen und i.W. nicht wesentlich störendes Gewerbe, dagegen weitgehender Ausschluss von in Kerngebieten ansonsten möglichen typischen umfangreicheren Nachtnutzungen) und für den Umfang der baulichen Möglichkeiten (faktische Größenbegrenzung durch enge Baugrenzen, Höhenvorgaben etc.) wurde festgestellt, dass die angestrebte Einzelhandelsnutzung mit bis zu 3.500 m² Verkaufsfläche mit entsprechend hohem Kunden- und Lieferverkehr den aus heutiger Sicht schalltechnisch absehbar problematischsten Fall abbildet. Sofern ergänzende Nutzungen einen höheren Flächenanteil einnehmen sollten, würde dieses i.W. zu Lasten der voraussichtlich intensiveren Nutzungsform Einzelhandel gehen.

Die Nutzungen in den übrigen Teilbereichen MK1 und MK3 bestehen bzw. können nur in einem realistischerweise überschaubaren Rahmen erweitert oder ersetzt werden. Eine zusätzliche schalltechnische Prüfung ist hier derzeit nicht erforderlich.

Somit wurde ein **Schallgutachten** erstellt, das als Planungsfall die Erweiterung des großflächigen Einzelhandels auf 3.500 m² Verkaufsfläche im MK2 detailliert untersucht und das in der Anlage Bestandteil der Planunterlagen wird.⁶ Auf dieses Gutachten wird insgesamt verwiesen. Anzumerken ist, dass die Stadt Halle (Westf.) im Interesse der Plausibilität und Planungssicherheit den Gutachter gebeten hat, für die Überprüfung der westlich der Graebestraße liegenden Wohnhäuser Immissionsrichtwerte in Höhe von 55/40 dB(A) tags bzw. nachts zu Grunde zu legen (s.d., S. 3). Vor diesem Hintergrund kann zunächst unabhängig von der o.g. Beurteilung dieser Randlage im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme und von der späteren Abwägung geprüft werden, in welchem Rahmen ein realistischer Schallschutz möglich ist.

Der Gutachter hat auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke und Hilfsquellen für die in Rede stehende große Einzelhandelslösung zunächst eine Belastung im Umfeld ermittelt, die an einigen Gebäuden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Kern- und Wohngebiete **Schallminderungsmaßnahmen** erfordert. Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen:

- **Bauliche Vorkehrungen**, die bereits im Bebauungsplan festgesetzt werden können:
 - Einhausung einer Anlieferzone und geschlossene Fassade zur Graebestraße mit 6 bis 7 m Höhe als Abschirmung für eine Lieferzone (einschließlich Zufahrttor),
 - Schalltechnische Optimierung der Pkw-Stellplatzsammelanlagen St1 und St2. Die Fahrgassen sind vollständig zu asphaltieren. Gepflasterte, mit Rasengitter

⁶ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, AKUS GmbH Bielefeld, 18.03.2009

o.ä. gestaltete Stellplatzflächen müssen so ausgeführt werden, dass ein geräuschintensives Queren dieser Flächen mit Einkaufswagen nicht möglich ist. Ergänzend wird gemäß Altplan und im Interesse der Nachbarschaft die Einhausung von Pressmüllcontainern aufgenommen.

- **Organisatorische Maßnahmen bzw. Betriebszeiteinschränkungen** für Warenanlieferung und Öffnungszeiten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht für die dann konkret erfolgende Nutzung und Objektplanung umgesetzt werden können.

Gemäß Gutachter werden auf dieser Grundlage die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte für Kern- und Wohngebiete durch das auch stellvertretend für mögliche Entwicklungen im Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, überprüfte Vorhaben an allen Immissionsorten eingehalten, z.T. auch ausgeschöpft (s.d., Kapitel 3 und 4, insbesondere Tabelle 1 und Anlage 2/Blatt1).

Geprüft wurde außerdem die Spitzenpegelsituation für Parkplätze, Warenanlieferung und Lkw. Diese stellt sich bei den o.g. gebotenen Schutzmaßnahmen als unkritisch dar (s.d., Kapitel 5). Auch die zusätzliche Verkehrsbelastung wird im Umfeld nicht zu einer Verdoppelung der bisherigen Verkehrsmengen führen und damit im in der Innenstadt vertretbaren Rahmen von 1-2 dB(A) Lärmerhöhung auf der Graebestraße bleiben (s.d., Kapitel 6).

Mit dem Gutachter wurde ergänzend die Fragestellung möglicher Lichtimmissionen erörtert. Im Bereich der bestehenden und geplanten Stellplatzanlagen und der bestehenden Gartenstraße liegen im Umfeld in den ggf. relevanten Erdgeschossen Geschäfts-, Büronutzungen und Dienstleistungen. Hier werden keine eventuellen Konfliktpotenziale gesehen. Die neue Planstraße im Süden führt auf einen Altbau mit sehr hohem Unter- und Obergeschoss und vorstehender, tlw. abschirmender Mauer zu. Im Regelbetrieb mit Pkw und bei einer üblichen Raumnutzung werden auch hier keine besonderen Konflikte erwartet.

c) Sonstige Immissionsschutzaspekte

Die Belastung im Plangebiet durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im innerstädtischen Bereich. Kritisch ist in Halle der Bereich der engen Ortsdurchfahrt der B 68 mit hohem Lkw-Verkehr. Das Plangebiet liegt hier jedoch ausreichend abgesetzt. Durch die Lage am Unterhang des Teutoburger Waldes wird – abgesehen von dem näheren Umfeld der B 68 - allgemein von einer mittleren bis guten Durchlüftung des Siedlungsbereiches ausgegangen.

Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen im Plangebiet z.B. auf Grund von Stäuben, Gerüchen, Luftverunreinigungen etc. liegen nicht vor. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen wird derzeit nicht gesehen.

4.6 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen

a) Technische Erschließung/ Leitungstrassen

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes bestehen gute Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Infrastruktur. Im Rahmen der Verkehrserschließung sowie der Realisierung werden entsprechende Netzanschlüsse und Erweiterungen vorzunehmen sein, diese sind mit den jeweiligen Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich etliche **Leitungstrassen** in öffentlichen oder privaten Wegen. Insbesondere nördlich des Hauptgebäudes im MK2 liegen Leitungen in der **alten Straßentrasse**, die in Abstimmung mit der Stadt Halle (Mischwasserkanal) und den T.W.O. (Strom, Gas etc.) sowie ggf. der Deutschen Telekom (Telekommunikation) bei einer baulichen Erweiterung nach Norden zu verlegen sind.

Die **Trafostation** im Norden an der Gartenstraße wird ebenso bestandsorientiert übernommen wie der auf der Parkplatzfläche angrenzende **Wertstoffsammelcontainer**.

b) Wasserwirtschaft, Abwasserentsorgung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ausnahmen von der Versickerungspflicht sind auf Grundlage des § 51a(4) LWG NRW unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich.

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt. Nach Prüfung durch die Stadt und gemäß bodenkundlicher Untersuchung ist im Bereich der Neuplanung im MK2 mit der Stellplatzanlage St1 eine **Versickerung** des anfallenden unverschmutzten Regenwassers gut möglich. Daher wird für diese Fläche eine entsprechende Festsetzung getroffen. Einzelheiten sind in der Objektplanung frühzeitig mit der Stadt Halle (Westf.) abzustimmen. Für die ansonsten erfolgende Bestandsüberplanung werden keine zusätzlichen Festsetzungen aufgenommen, die Regenwasserentwässerung ist vorhanden.

4.7 Brandschutz

Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet aufgrund der Bestandssituation als grundsätzlich gesichert angesehen. Im Übrigen sind die Belange des vorbeugenden Brandschutzes im Zuge der Realisierung der jeweiligen Projekte mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten (www.kreis-guetersloh.de/bindata_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf).

4.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Plankonzept und Zielkonflikte wurden in Kapitel 2 ausführlich dargelegt (s.d. sowie Kapitel 3.2). Aus landschaftspflegerischer Sicht stellt die Überplanung der nördlichen Parkanlage durch die **Stellplatzanlage St1** den wesentlichen Eingriff dar (s.o.). Dieser Eingriff in den Bestand soll in seinen Auswirkungen durch die **Zusammenfassung der Grünflächen beidseits der Ravensberger Straße** und durch deren Abbindung für den Kfz-Verkehr gemindert werden. Vorgesehen ist über den Bebauungsplan hinaus ein Grünkonzept, das den Spielplatzbedarf und öffentliche Nutzungen durch Weiterentwicklung des Bereichs „Landratsgarten“ aufgreift.

Für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird ein Gesamtkonzept des Betreibers erwartet.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planüberarbeitungen und -änderungen zunächst, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Halle (Westf.), ist von Bebauung umgeben und ist durch vergangene und heutige Nutzungen insgesamt anthropogen überprägt. Es besteht keine Verbindung zum weiteren Landschaftsraum. Spezielle naturschutzbezogene Planinhalte werden hier insoweit nicht erforderlich. Die überwiegende Bestandsüberplanung in den MK1 und MK3 sowie die Bestandsüberplanung im nördlichen Teil des MK2 sind aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege unproblematisch. Die Stellplatzanlage St1 und die angrenzende Planstraße stellen den wesentlichen Eingriff in die heute entwickelte Parkanlage dar. Allerdings wurden bereits in Kapitel 2 und 3 sowie in der Bestandskarte und in der UVP-Vorprüfung in der Anlage die Rahmenbedingungen dargelegt und die dort im Norden i.W. weniger alten Gehölze beschrieben.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden. Im Rahmen des § 13a gelten zudem in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (= Gebietsgröße mit Grundfläche unter 20.000 m²) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a(2) Nr. 4 BauGB).

Aus Sicht der Stadtplanung ist darauf hinzuweisen, dass der Bereich zwar mittlerweile seit Jahren als Spielplatz genutzt wird, dass die Fläche aber im Grundsatz als **Erweiterungsfläche für öffentliche Verwaltungen** überplant worden ist. Nunmehr werden erstmals durch den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, die verbliebenen

Grünflächen mit ca. 3.900 m² einschließlich markantem Laubbaumbestand zum Erhalt festgesetzt.

Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Vorgeschichte wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten der Garten- und Grünflächen.

In der Anlage wird daher auch eine Eingriffsbewertung nach dem sog. **vereinfachte Bewertungsverfahren NRW beigefügt**, die diese Bewertung belegt.

- Aus dieser Bilanz ergibt sich rechnerisch **bezogen auf den Bestand vor Ort** mit der Parkanlage eine negative Differenz von etwa 13.500 Biotopwertpunkten zu Lasten der 7. Änderung.
- Im Vergleich mit der **Rechtslage nach den alten Bebauungsplänen** ergibt sich dagegen ein Überschuss von fast 14.000 Biotopwertpunkten, da die Parkanlage im Bebauungsplan Nr. 16 bisher durch Gemeinbedarfsflächen überplant war und nunmehr erstmals im künftigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt wird.

Vor diesem Hintergrund wird durch die vorliegende Planung kein erstmals neuer Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des Baurechtskompromisses nach § 1a(3) Satz 5 BauGB und im Rahmen des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB wird somit – auch fachlich begründet – kein Ausgleichsbedarf gesehen. Unabhängig von dieser rechnerischen und rechtlichen Bewertung ist jedoch über der Zielkonflikt „Erhalt der Grünanlagen“ gegenüber „Einzelhandelsentwicklung“ zu entscheiden.

5. Umweltprüfung

a) Rechtsgrundlagen

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die überschlägig ermittelte Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO beträgt etwa 17.500 m² bzw. bei enger Auslegung des § 19(2) BauNVO unter 12.000 m². Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall unterschritten (siehe Kapitel 2.4.c).

Voraussetzung ist aber gemäß § 13a(1) BauGB auch, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Da der Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, im Rahmen des Kerngebietes u.a. auch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer möglichen Verkaufsfläche von bis zu etwa 3.500 m² zulässt bzw. anstrebt, ist somit grundsätzlich auch das UVPG zu berücksichtigen.

Dort sind in Anlage 1 ggf. UVP-pflichtige Vorhaben aufgelistet. Nach Anlage 1, Nr. 18.6 sind großflächige Einzelhandelsvorhaben im bisherigen Außenbereich gemäß § 35 BauGB mit einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² UVP-pflichtig, zwischen 1.200 m² und 5.000 m² Geschossfläche ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Gemäß Nr. 18.8 ist in sonstigen Gebieten z.B. nach § 30 BauGB bei Änderung eines Bebauungsplanes - wie hier - jeweils eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG erforderlich. Diese wird in der Anlage ebenfalls beigefügt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre nach § 3c UVPG durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann. Bei dieser Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der Vorprüfung ist darüber hinaus zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe und Leistung, die die Vorprüfung erfordern, überschritten werden.

b) Prüfungsergebnis

Nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Neuaufstellung liegt im bereits wiederholt intensiv überplanten Innenbereich. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Die Auswirkungen werden voraussichtlich auf das innerstädtische Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar sein.

Im Ergebnis werden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange werden aber auch in diesem Planverfahren nach § 13a BauGB ausdrücklich geprüft und in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

6. Flächenbilanz

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Neuplanung*
Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO, Summe ca.	1,82 ha	
- Kerngebiet MK1 „Bahnhofstraße“ ca.	0,56 ha	-
- Kerngebiet MK2 „Marktkauf“ mit St-Anlagen ca.	0,60 ha	0,43 ha
- Kerngebiet MK3 „Graebestraße“ ca.	0,23 ha	-
Öffentliche Verkehrsflächen	0,50 ha	
- Gartenstraße, Ravensberger Straße ca.	0,30 ha	-
- Stichstraße neu ca.	-	0,09 ha
- Fuß-/Radweg neu ca.	-	0,02 ha
- öffentl. Stellplatzanlagen, Verkehrsgrün/Trafo ca.	0,09 ha	-
Öffentliche Parkanlagen	0,39 ha	
- Teilfläche Nord ca.	0,22 ha	-
- Teilfläche Süd („Landratsgarten“) ca	0,17 ha	-
Gemeinbedarfsfläche Rathaus	0,05 ha	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,75 ha	

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

7. Bodenordnung

Im Plangebiet befinden sich neben der Stadt Halle (Westf.) mehrere andere Grundstückseigentümer. Die Eigentümer sind in der Ausgangslage unterschiedlich betroffen, verwiesen sei z.B. auf die zusätzliche öffentliche Erschließung von der Graebestraße aus. Als Instrument für die sachgerechte Umsetzung der Planungsziele unter gerechter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse im Sinne des BauGB soll daher ein **Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB** durchgeführt werden.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen (Vorlagen DS-Nr. 00114/2005 und DS-Nr. 00726/2008).

Zur Beratung über den Planungsstand, über Alternativen und über die Fortsetzung des Planverfahrens mit der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wird auf die Beratungen im Frühjahr 2009 verwiesen (Vorlagen DS-Nr. 00768/2008).

Anlagen:

- A.1** Beiblatt zur Begründung: Bestandsaufnahmen, Baumstandorte und Variantendiskussion zur Stellplatzanlage
- A.2** Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 3c UVPG und Rechnerische Eingriffsbilanz gem. vereinfachtem Bewertungsverfahren NRW
- A.3** Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanerverfahrens zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, AKUS GmbH Bielefeld, 18.03.2009