STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 - 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“ - Logistikzentrum mit Fabrikverkauf -

Entwurf, April 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Begründung

1 Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33", Ansiedlung eines Logistikzentrums und grundlegende Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen gemäß Bebauungsplan Nr. 56

3.1 Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33" (Ursprungsplan), aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.2 Landes- und Regionalplanung
3.3 Flächennutzungsplan
3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
3.5 Gewässer, Boden, Altlasten und Kampfmittel
3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Verträglichkeitsprüfung des Planvorhabens

4.1 Vorhabenplanung und Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)
4.2 Charakteristik Fabrikverkauf
4.3 Verträglichkeitsprüfung des Planvorhabens *Verlagerung des Werksverkaufs*
4.4 Einordnung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
5.8 Bodenschutz und Flächenverbrauch
5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

6. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56 und Auswirkungen der 1. Änderung

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3c UVPG,

A.2 BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (2013): Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine geplante Verlagerung eines Werksverkaufs in Halle (Westf.), Münster, Februar 2013

A.3 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 56... - Teil Gewerbe, November 2011, AKUS GmbH, Bielefeld

1. Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“, Ansiedlung eines Logistikzentrums und grundlegende Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat den Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ am 09.05.2012 als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan Nr. 56 ist nach Bekanntmachung am 30.07.2013 in Kraft getreten. Der Bauleitplanung ist eine umfassende Standortdiskussion und landesplanerische Abstimmung im Zuge der Regionalplan-Änderung vorausgegangen. Ausschlaggebende Gründe für diese Bauleitplanung waren die Zielsetzungen,

- ein **regional bedeutsames Gewerbe- und Industriegebiet** zur mittel- bis langfristigen Sicherung des Gewerbestandorts und zur Sicherung eines entsprechenden Arbeitsplatzangebots im Kreis Gütersloh zu entwickeln und
- eine **Entlastungsstraße** zu bauen, die langfristig zur Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs zwischen dem Süden des Haller Stadtgebiets und der Auffahrt Schnatweg/A 33 dient und die kurzfristig eine Entlastung des örtlichen Straßennetzes bei (Teil-)Sperrungen der B 68 durch das Land NRW und bei einer nur abschnittweisen Inbetriebnahme der A 33 bietet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 80 ha, hiervon wurden ca. 35 ha als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Neben der geplanten Entlastungsstraße wurden umfangreiche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen einbezogen, um die Gliederung zwischen Autobahn A 33, Gewerbe- und Industriegebiet, Entlastungsstraße und Wohnnutzungen im nördlichen und nordöstlichen Umfeld zu sichern. Auf dieses Planverfahren mit Begründung und Beratungsunterlagen wird Bezug genommen.

Zwischenzeitlich sind neben den Vorarbeiten zur Realisierung der Straßenplanungen auch erste Grundstücksfragen entschieden worden. Die Gerry Weber AG als ortsansässiger Großbetrieb zur Herstellung von Damenbekleidung mit Hauptsitz an der Neulehenstraße in Halle (Westf.) wird im Bereich des Ravenna Parks von der Stadt Halle (Westf.) ein Grundstück von ca. 15 ha Größe erwerben, um dort die Logistik des Betriebs von zwei bisherigen Standorten in der weiteren Region zusammenzuführen.

Ziel ist die Bündelung der Transportaktivitäten des Konzerns an einem Standort möglichst im Nahbereich des Hauptsitzes und die Schaffung von entsprechenden Synergieffekten. Im Zuge dieser Überlegungen plant die Gerry Weber AG konsequenterweise die Verlagerung des Fabrikverkaufs im nahe gelegenen Ortsteil Brockhagen der Gemeinde Steinhagen an den neuen Standort des Logistikzentrums in Halle (Westf.). Im Logistikzentrum werden neben dem Warenausgang auch die Warenrückgänge, Einzel- und Sonderposten etc. gesammelt und zur Übergabe an den Fabrikverkauf zusammengestellt. Diese sollen dann künftig nicht mehr verladen und nach Brockhagen gebracht werden müssen, sondern direkt an den angeschlossenen Fabrikverkauf übergeben werden können.

Die Stadt Halle (Westf.) unterstützt das Vorhaben der Gerry Weber AG. Die Ansiedlung des Logistikzentrums des Modekonzerns führt zu einer Stärkung und zur langfristigen Sicherung des Konzernsitzes Halle (Westf.) und damit auch zur Sicherung einer erheblichen Zahl von Arbeitsplätzen in der Region. Der ausgewählte Standort wird mit Inbetriebnahme der im Bau befindlichen A 33 eine ideale Anbindung an das

überörtliche Verkehrsnetz erhalten. Die Anschlussstelle Schnatweg liegt im Südosten des Plangebiets und kann direkt über die geplante Entlastungsstraße angefahren werden (Fahrtstrecke nur knapp 400 m), Siedlungsgebiete sind durch den Lkw-Verkehr somit praktisch nicht betroffen. Unnötige Umwegfahrten zwischen den bisherigen Logistikstandorten und dem Hauptsitz sowie dem vor Jahren nach Brockhagen ausgelagerten Fabrikverkauf können ganz deutlich reduziert werden oder entfallen ganz.

Der zu verlagernde Fabrikverkauf mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche, der als deutlich untergeordneter Betriebsteil des Gesamtvorhabens „Logistikzentrum" zu bewerten ist, stellt in der Systematik des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einen großflächigen Einzelhandel dar, der als planungsrechtliche Grundlage die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets erfordert. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat somit beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 mit dem Ziel zu ändern, die Umsetzung der dargelegten Planungen der Gerry Weber AG zu ermöglichen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist im Sinne einer städtebaulich verträglichen Entwicklung und Sicherung dieser Ziele gegeben.

Die Gerry Weber AG überplant großflächig den südöstlichen Teil des im Bebauungsplan Nr. 56 geplanten Industriegebiets mit den Teilflächen GIN1 und GIN2. Die Projektplanung wird derzeit vorbereitet und liegt noch nicht im Detail vor. Daher hat die Stadt in Abstimmung mit den planenden Architekten entschieden, die gut abgrenzbare Teilfläche „GIN2" mit rund 5,7 ha Fläche im Osten parallel zur Gebietsgrenze Patthorster Straße als **Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf" gemäß § 11 BauNVO** zu überplanen. Wie dargelegt wird nur ein geringer Teil der Fläche für den Fabrikverkauf benötigt. Einige Aspekte sprechen außerdem für dessen Anordnung im Nordwesten in Höhe der Planstraße A, da so z.B. eine Entflechtung der Verkehrsbeziehungen Logistikzentrum/Lkw und Kundenbetrieb Fabrikverkauf möglich wird. Gleichwohl kann vor abschließender Prüfung der betriebsinternen Abläufe, der Entscheidung für den Standort der Verwaltung etc. noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

Das Änderungsverfahren für den rechtskräftigen und in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 56 soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens des § 13a BauGB durchgeführt werden, um zeitnah Planungssicherheit für die Gerry Weber AG zu erhalten. Das Vorhaben wird insofern als „andere Maßnahme der Innenentwicklung" bewertet und kann als Ergebnis der erfolgten Vorprüfung der Umweltauswirkungen des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3c UVPG in diesem Planverfahren begleitet werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das interkommunale Gewerbegebiet „Ravenna Park" der Kommunen Halle (Westf.) Gütersloh und Werther liegt im Südosten des Stadtgebiets von Halle (Westf.) nahe der Stadtgrenze zur Gemeinde Steinhagen und unmittelbar nördlich der im Bau befindlichen A 33 und des dort geplanten Autobahnanschlusses Schnatweg.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ grenzt unmittelbar an die Südostgrenze des geplanten Industriegebiets an und umfasst eine Größe von insgesamt etwa 5,7 ha. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Planstraßen A und B,
- im Westen durch die Gebietsgliederung der bisherigen Teilbauflächen GIN1 und GIN2 (Gliederung durch unterschiedliche Immissionskontingente),
- im Süden durch den randlichen Grünstreifen mit Wirtschaftsweg entlang der demnächst im Bau befindlichen Trasse der A 33 und
- im Osten durch die vorhandene Wegeführung Patthorster Straße, die dort die bisherige Gebietsgrenze des Baugebiets darstellt und im Süden über die A 33 geführt werden wird.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen gemäß Bebauungsplan Nr. 56

3.1 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ (Ursprungsplan), aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ setzt im vorliegenden Änderungsbereich bisher die Teilfläche GIN2 des großflächigen Industriegebiets fest. Die Grundflächenzahl GRZ wird den Nutzungszielen entsprechend mit 0,8 ebenso wie die zulässige Bauhöhe mit knapp 24 m (Festsetzung als maximale Gesamthöhe in Meter über NHN, tatsächliche Bauhöhe je nach späterer Höhe der Betriebsfläche) und die überbaubare Fläche großflächig festgesetzt.

In diesem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Zu nennen sind neben der Standortfrage und der Gebietsentwicklung der Artenschutz und naturschutzfachliche Fragen einschließlich Eingriffsregelung, wasserwirtschaftliche, erschließungstechnische Aspekte u.v.m. Das Plankonzept umfasst eine wirksame Gliederung und Einbindung des Gewerbe- und Industriegebiets gegenüber dem Umfeld durch die Trassenwahl für die Entlastungsstraße und durch die Grünflächen. Hinzu kommen die planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Immissionsschutzkonzept und weiteren Regelungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO, das Monitoringkonzept etc. Für das Plangebiet liegt u.a. eine detaillierte Schallschutzprüfung vor, festgesetzt worden sind im Ergebnis Schallkontingente und Abstandsregelungen für sonstige Emissionen gemäß Abstandserlass NRW. Störfallbetriebe im Sinne der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV[1] sind ausgeschlossen worden.

[1] Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643).

Mit Blick auf die vorliegende Planänderung ist bedeutsam, dass im festgesetzten GE- und GI-Gebiet **Einzelhandelsbetriebe** für den Verkauf an letzte Verbraucher bislang unzulässig sind. Ausgenommen sind im Rahmen der §§ 8, 9 BauNVO:

1) Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig.
2) Tankstellen mit Verkaufsstellen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche für Kfz- und Reisezubehör sind allgemein zulässig.
3) Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne der § 8(3) Nr. 1 BauNVO bzw. § 9(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

Auf den Bebauungsplan Nr. 56 wird nochmals insgesamt Bezug genommen.

Das Änderungsgebiet und umgebende Flächen wurden bisher i.W. landwirtschaftlich genutzt. Neben überwiegenden Ackerflächen bestanden auch einige Grünlandparzellen und Gehölzgruppen (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56, hier Kapitel 4 sowie Umweltbericht). Künftig liegt der Planbereich in der südöstlichen Randlage des großflächigen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park und in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschlusspunkt Schnatweg.

Derzeit finden die vorbereitenden Arbeiten für den Bau der A 33 und der Entlastungsstraße sowie für die gewerblich-industrielle Erschließung statt. Alle Planverfahren nach BauGB und nach Straßenrecht haben Rechtskraft erlangt und sind insofern der konkreten Beurteilung der vorliegenden 1. Änderung zu Grunde zu legen. In der Standortdiskussion und im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 ist ausführlich der sich durch den Bau der A 33 erheblich ändernde Landschaftscharakter beschrieben und bewertet worden. Dieses war u.a. auch ausschlaggebend für die vertretbare Entwicklung des Ravenna-Parks an diesem durch die A 33 künftig klar abgegrenzten Standort.

Im Nordosten liegt in knapp 300 m Entfernung zum Änderungsbereich der Siedlungssplitter Delbrügge-Siedlung mit i.W. Ein- und Zweifamilienhäusern, der im Plan- und Immissionsschutzkonzept entsprechend als Wohngebiet berücksichtigt worden ist.

3.2 Landes- und Regionalplanung

a) Landesplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und damit auch § 24a LEPro, der Regelungen

zum großflächigen Einzelhandel beinhaltete, ist Ende 2011 außer Kraft getreten und findet somit keine Anwendung mehr[2].

Derzeit werden in Nordrhein-Westfalen die künftigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel (neu) erarbeitet. Die Landesregierung hat am 17.04.2012 den Entwurf des **sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel** gebilligt. Zu diesem Planentwurf wird seit Juni 2012 ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gelten in dieser Entwurfsphase als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG). Die im Rahmen des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel formulierten Ziele sind somit derzeit noch nicht abschließend bindend für die kommunale Bauleitplanung. Die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind jedoch ebenso wie Grundsätze der Raumordnung in nachfolgenden Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (siehe § 4 ROG zu den Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung). Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Landesplanung sind somit grundsätzlich abwägungsrelevant.

Aufgabe und Leitvorstellung von **Landes- und Regionalplanung in NRW** ist eine nachhaltige Raumentwicklung mit einer ausgewogenen Versorgungsstruktur. In Bezug auf den Einzelhandel steht die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung im Vordergrund. Folgende **Ziele des sachlichen Teilplans** sind für das vorliegende Planverfahren konkret relevant (Stand: April 2012, siehe dort mit Erläuterungen). Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Entwurf des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel nunmehr auf eine Unterscheidung zwischen Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben und Einkaufszentren verzichtet.

---

[2] **Exkurs – landesplanerische Steuerung großflächigen Einzelhandels in NRW:**

Der § 24a LEPro hat im Jahr 2007 den ehemaligen § 24(3) LEPro ersetzt. Das Oberverwaltungsgericht Münster hatte zuvor im Mai 2005 entschieden, dass die bis dahin im LEPro enthaltenen Regelungen des Landes zum Thema großflächiger Einzelhandel kein Ziel der Raumordnung darstellen (sog. CentrO-Entscheidung). Der § 24(3) LEPro hat mit einer grundsätzlichen Soll-Formulierung nicht den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot weder im Hinblick auf die Voraussetzungen des gesetzlichen Regelfalls noch im Hinblick auf die Voraussetzungen der möglichen Ausnahmefälle genügt.

Der § 24a LEPro sah demgegenüber strikte Vorgaben für nordrhein-westfälische Kommunen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels vor. U.a. wurde vorgegeben, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ausschließlich in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürfen. Zudem enthielt der § 24a LEPro Sonderregelungen zu Hersteller-Direktverkaufszentren als Sonderform von Einkaufszentren: Diese durften bei einer Verkaufsfläche von mehr als 5.000 qm ausschließlich in Kommunen ab einer Größe von 100.000 Einwohnern angesiedelt werden.

Mit ihren Entscheidungen im August 2009 (Verfassungsgerichtshof für das Land NRW: Urteil vom 26.08.2009 – 18/08) und im September 2009 (OVG NRW: Urteil vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08) hatten der Verfassungsgerichtshof Nordrhein-Westfalen sowie das Oberverwaltungsgericht NRW herausgestellt, dass der § 24a LEPro keine Bindungswirkung als Ziel der Raumordnung für die nachfolgenden Planungsebenen entfaltet. Die zunächst im § 24a LEPro enthaltene Regelung, wonach ein Hersteller-Direktverkaufszentrum nur in einer Gemeinde mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden darf, verstößt gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot und trägt somit dem Recht auf Selbstverwaltung der Kommunen nicht angemessen Rechnung. Auch den sonstigen im § 24a LEPro enthaltenen Zielen wird die Bindungswirkung aberkannt: Zum Einen laufen die Vorgaben ohne kommunale Planung ins Leere, zum Anderen handelt es sich bei den Vorgaben aus Sicht des Gerichts um originär bodenrechtliche Regelungen, die ausdrücklich in den Bereich des Baurechts und somit in den Aufgabenbereich der Kommunen fallen.

- **Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

  Grundsätzliches Ziel dieser Festlegung ist die **Sicherung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen** für ggf. emissionsträchtige Betriebe und somit die Freihaltung von Einzelhandelsbetrieben. Gerade gewerblich-industrielle Nutzungen erfordern häufig einen Abstand zu schutzbedürftigen und störempfindlichen Nutzungen wie beispielsweise Wohngebieten. Die Bereitstellung derartiger Flächen wird vor dem Hintergrund der steigenden Bebauung und Nutzung für Regionalplanung und kommunale Bauleitplanung heute immer schwieriger. Die Flächen sind somit auch im Sinne der Stärkung von Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen einer gewerblich-industriellen Nutzung vorzuhalten. Eine ähnliche Entwicklung wie in den 1960er/1970er Jahren, in denen eine starke Inanspruchnahme von verkehrsgünstig gelegenen und erschlossenen Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe zu beobachten war, soll verhindert werden.

- **Ziel 2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

  Das Ziel greift das **raumordnerische Integrationsgebot** auf: Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen städtebaulich integriert untergebracht werden und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen. Diese tatsächlich vorhandenen bzw. von den Kommunen geplanten oder erweiterten Versorgungsbereiche spielen eine entscheidende Rolle für die funktionale und städtebauliche Entwicklung der Innenstädte sowie für die Versorgung der Bevölkerung. Zentrenrelevante Sortimente haben für eine lebendige Entwicklung der Innenstädte eine besondere Bedeutung.

- **Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot**

  Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11(3) BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

  Nicht nur die eigenen zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune sollen adäquat bei Ansiedlungsvorhaben berücksichtigt und erhalten bzw. weiter entwickelt werden, sondern auch die Zentren der Nachbargemeinden. Das **raumordnerische Beeinträchtigungsverbot** stellt sicher, dass **zentrale Versorgungsbereiche** der Standortkommune und der benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit die Kommunen eine überörtliche Versorgungsfunktion erfüllen, ist auch diese im Hinblick auf den Einzelhandel geschützt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche liegt vor, wenn eine Funktionsstörung zu erwarten ist. Nach der Begründung des Entwurfs zum LEP - Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist eine Funktionsstörung dann zu erwarten, wenn die zentralen Versorgungsbereiche so gestört werden, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen können. Als widerlegbare Regelvermutung für das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot wird in der Begründung zum sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW formuliert, dass der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Gemeindebereich nicht übersteigen soll. Wird diese Regelvermutungsgrenze überschritten, ist ein Nachweis zu erbringen, dass keine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt.

- **Ziel 8: Einzelhandelsagglomerationen**

  Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender zentrenschädlicher Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch zentrenschädliche Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

  Die Festlegung hat insbesondere die Steuerung mehrerer selbständiger und für sich allein genommen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zum Ziel. Auch diese können bei einer räumlichen Konzentration zu schädlichen raumordnerischen Auswirkungen führen. Gerade in Gewerbegebieten können so langfristig und sukzessive Agglomerationen heranwachsen, die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Gemeinden haben.

b) Regionalplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld/2004, ist der Änderungsbereich i.W. als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) festgelegt. Im Zuge der 5. Änderung des Regionalplans zur Festlegung des GIB im Südosten Halles (Westf.) ist eine intensive Diskussion über Bedarf und Standortqualität geführt worden. Im Ergebnis ist regionalplanerisch der Bedarf für einen mit den vorliegenden Standortqualitäten (GI-Tauglichkeit, gute Verkehrsanbindung mit der Option Bahnanschluss) regional bedeutsamen Standort für die beteiligten Kommunen anerkannt worden.

Südlich des GIB verläuft die Trasse der geplanten Autobahn A 33. Die Flächen westlich und östlich angrenzend an den GIB sind als Allgemeine Freiraumbereiche in den Regionalplan aufgenommen worden. Teilweise wird die zeichnerische Festlegung überlagert von besonderen Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung und im Osten zusätzlich mit der besonderen Freiraumfunktion zum Grundwasser- und Gewässerschutz.

Im Regionalplan werden darüber hinaus die landesplanerischen Vorgaben für die spezifische Region aufgenommen und soweit erforderlich für den regionalen Planungsraum konkretisiert. Im Rahmen der textlichen Festlegungen des Regionalplans Detmold werden in Kapitel B.I.7 folgende Ziele zum **Thema großflächiger Einzelhandel** formuliert, die im Rahmen vorliegenden Änderungsverfahrens relevant sind:

- **Ziel 1:**

  Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11(3) BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln. Es ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung wie auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, warum ein Abweichen von diesem Ziel notwendig ist.

  Diese regionalplanerische Festlegung zielt ebenso wie die landesplanerische Regelung auf die Freihaltung der GIB ab. Die Regionalplanung sieht jedoch anders als die Landesplanung grundsätzlich eine Möglichkeit zur Abweichung von den Zielen vor, sofern ein Nachweis im Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahren erfolgt (siehe dortige Erläuterungen).

- **Ziel 4:**

  Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11(3) BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.

  Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11(3) BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

  Diese regionalplanerische Zielfestlegung hat den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zum Inhalt (= Beeinträchtigungsverbot). Der Regionalplan enthält anders als die sich in Aufstellung befindlichen Ziele des LEP zusätzlich das formulierte Ziel, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht überschreiten darf (= Kongruenzgebot). Dieses Ziel ist bislang in dem Entwurf des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW nicht enthalten. Lediglich in der Begründung wird zur Wahrung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots eine Regelvermutung aufgenommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Das **raumordnerische Kongruenzgebot** soll grundsätzlich die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsnutzungen auf den räumlichen (Verflechtungs-) Bereich begrenzen, für den der Zentrale Ort über seine eigenen Grenzen hinaus Aufgaben wahrnimmt (siehe dortige Erläuterungen).

Der Regionalplan formuliert darüber hinaus in Kapitel B.I.5 u.a. folgende textliche Ziele zu den Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB):

- **Ziel 1:**

  ... Tertiäre Nutzungen sollen nur in untergeordnetem Maß in den GIB verwirklicht werden; dies trifft insbesondere auch auf die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Betrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu.

  Wohnsiedlungsansätze oder andere, die gewerblich/industrielle Entwicklung behindernde Nutzungen innerhalb oder in Randlage von GIB sollen nicht entwickelt werden. Neue, sich gegenseitig störende gewerblich/industrielle Mischnutzungen innerhalb des GIB sind zu verhindern, verträgliche und/oder sich ergänzende Nutzungen sind anzustreben.

- **Ziel 2:**

  Der Wirtschaftsstandort Ostwestfalen-Lippe ist so zu entwickeln, dass das Ziel neue Arbeitsplätze zu schaffen und vorhandene zu sichern, verwirklicht werden kann. Hierzu sind in allen Teilräumen des Planungsgebietes die infrastrukturellen und flächenmäßigen Voraussetzungen zu schaffen. ...

  Wesentliche Aufgabe der Raumordnung und somit der Landes- und Regionalplanung sind die Sicherung von Freiräumen einerseits und die Bereitstellung von Trassen für Infrastrukturen sowie die Bereitstellung von Flächen für die Siedlungsentwicklung andererseits. Dies schließt eine angemessene Flächenvorsorge auf der Ebene der Regionalplanung auch für die Gewerbe- und Industrieentwicklung der Region ein (siehe dortige Erläuterungen).

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Westf.) wurde im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets Ravenna-Park im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert und stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich verläuft die Entlastungsstraße als örtlicher Autobahnzubringer und im Süden ist die Trasse der geplanten Autobahn A 33 im FNP dargestellt.

Vor diesem Hintergrund bleibt mit der projektbezogenen Entwicklung als Logistikzentrum des ortsansässigen Modekonzerns mit einem deutlich untergeordneten Fabrikverkauf als entsprechende Verlagerung des vorhandenen Standorts aus dem benachbarten Brockhagen die grundlegende Zielsetzung des Gewerbegebiets Ravenna-Park erhalten, die geordnete städtebauliche Entwicklung wird weiterhin gewahrt. Daher wird gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB keine FNP-Änderung erforderlich. Der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 werden weiterhin aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8(3) BauGB entwickelt sein.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans 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.

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33" sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Zu nennen sind neben der Standortfrage und der Gebietsentwicklung hier insbesondere auch der Artenschutz und naturschutzfachliche Fragen einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und des Themas Bodenschutz. Als Ausgangslage für die Planänderung wird somit von der rechtskräftigen Festsetzung des GI-Gebiets ausgegangen, auf das Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 56 wird verwiesen.

3.5 Gewässer, Altlasten und Kampfmittel

Östlich parallel entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze des **Wasserschutzgebiets Zone IIIA**, das sich beidseits der Gemeindegrenze Halle/Steinhagen erstreckt.

Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vor.

Der Stadt Halle (Westf.) sind im Änderungsbereich bisher keine **Altlasten** bekannt. Auch liegen bisher gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Kampfmittelbeseitigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 keine Erkenntnisse über Bombenabwürfe oder Munitionsfunde vor.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und seinem Umfeld keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Verträglichkeitsprüfung des Planvorhabens

4.1 Vorhabenplanung und Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

Die Gerry Weber AG erwirbt im Gewerbe- und Industriegebiet Ravenna Park von der Stadt Halle (Westf.) ein Grundstück von ca. 15 ha Größe, um die Logistik des Betriebs neu zu organisieren und an einem zentralen Standort unmittelbar an der Auffahrt zur im Bau befindlichen A 33 unterzubringen. Ziel ist die Bündelung der Transportaktivitäten des Konzerns möglichst im Nahbereich des Hauptsitzes an der Neulehenstraße in Halle (Westf.) und die Schaffung von entsprechenden Synergieeffekten.

Die Gerry Weber AG betreibt gegenwärtig im nahegelegenen Ortsteil Brockhagen der Gemeinde Steinhagen im alten Abschnitt des Gewerbegebiets an der Gütersloher Straße (Luftlinie Brockhagen - Plangebiet Nr. 56/1. Änderung ca. 5 km, Fahrstrecke ca. 8 km) in städtebaulich nicht integrierter Lage eine Fabrikverkaufsstelle mit insgesamt 4.500 m² Verkaufsfläche. Dieser Fabrikverkauf des ortsansässigen Modekonzerns hat sich in dem dortigen Gewerbegebiet vor etlichen Jahren auf Grundlage der damaligen Rechtslage entwickelt. Nach Auskunft des planenden Architekten sind in den vorhandenen 4.500 m² Verkaufsfläche (VK) heute neben dem Fabrikverkauf Gerry Weber mit 2.650 m² VK auch als Ergänzungssortiment Bekleidung von Vertriebspartnern mit 1.750 m² VK sowie 100 m² VK mit Schmuckdesign enthalten.

Im Zuge der Neustrukturierung der Konzernlogistik am Standort Halle (Westf.) ist nunmehr die Verlagerung dieser Fabrikverkaufsstelle und dessen unmittelbare Verknüpfung mit dem Logistikzentrum beabsichtigt. Im Logistikzentrum werden neben dem Warenausgang auch die Warenrückgänge, Einzel- und Sonderposten etc. gesammelt und zur Übergabe an den Fabrikverkauf zusammengestellt. Diese sollen dann künftig nicht mehr verladen und nach Brockhagen gebracht werden müssen, sondern direkt an den angeschlossenen Fabrikverkauf übergeben werden können.

Diese Maßnahme ist somit aus Firmensicht betriebswirtschaftlich naheliegend. Die Zielsetzung ist allerdings auch aus allgemeiner Sicht der Verkehrs- und Umweltplanung sinnvoll, da so weitere unnötige Fahrten zwischen verschiedenen Standorten bzw. zwischen dem neuen Logistikzentrum und dem betrieblich hier angeschlossenen Fabrikverkauf bisher in Brockhagen entfallen können.

Wie in Kapitel 1 dargelegt, unterstützt die Stadt Halle (Westf.) das Vorhaben der Gerry Weber AG. Die Ansiedlung des Logistikzentrums führt zu einer Stärkung und zur langfristigen Sicherung des Konzernsitzes Halle (Westf.) und damit auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Der ausgewählte Standort wird mit Inbetriebnahme der im Bau befindlichen A 33 eine ideale Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erhalten. Unnötige Umwegfahrten zwischen den bisherigen Logistikstandorten und dem Hauptsitz können ganz deutlich reduziert werden oder entfallen ganz. Da die Standortverlagerung mit gleichbleibender Verkaufsflächendimensionierung sowie bei gleichzeitig vollständiger Aufgabe der heutigen Fabrikverkaufsstelle im Gewerbegebiet Brockhagen erfolgen soll, wird unter diesen Voraussetzungen zusammenfassend auch keine besondere Problematik aus Sicht des Einzelhandels und der Landesplanung mehr gesehen (siehe Kapitel 4.3 und Kapitel 4.4).

Der zu verlagernde Fabrikverkauf mit ca. 4.500 m² Verkaufsfläche ist zwar als deutlich untergeordneter Betriebsteil des Gesamtvorhabens „Logistikzentrum" zu bewerten, stellt aber gemäß der Systematik des BauGB und der BauNVO großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11(3) BauNVO dar. Als planungsrechtliche Grundlage ist als Ergebnis eines Bauleitplanverfahrens die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets erfordert.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat somit in seiner Sitzung am 20.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 56 in dem nach heutigem Stand für die Ansiedlung des Fabrikverkaufs in Frage kommenden Teilbereich des Logistikzentrums mit diesem Ziel zu ändern und die gut abgrenzbare Teilfläche „GIN2" mit rund 5,7 ha Fläche im Osten parallel zur Gebietsgrenze Patthorster Straße als Sondergebiet **„Logistikzentrum mit Fabrikverkauf" gemäß § 11 BauNVO** zu überplanen.

Die städtebaulichen Ziele sind zusammenfassend:

- Neuorganisation von Logistik und Distribution der Gerry Weber AG mit einer Zusammenführung der Logistik von bisher zwei auswärtigen Standorten an einem verkehrlich sehr günstig gelegenen Standort - ohne zusätzliche Verkehrsbelastung von Siedlungsgebieten - am Firmensitz in Halle (Westf.).
- Direkte Verknüpfung mit dem bestehenden firmeneigenen Fabrikverkauf und somit Verlagerung des bestehenden Fabrikverkaufs von Brockhagen mit 4.500 m² Verkaufsfläche nach Halle (Westf.) in entsprechendem Umfang „1:1" ohne Erweiterungen; Sicherung der Aufgabe des Firmenverkaufs in Brockhagen durch Baulast.
- Entwicklung eines Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO für die Ansiedlung des Logistikbetriebs mit Fabrikverkauf unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen und verkehrlichen Belange und in Abstimmung mit den westlich angrenzenden, weiterhin als GI-Gebiet festgesetzten künftigen Betriebsflächen der Gerry Weber AG[3].
- Langfristige Standortsicherung des Modekonzerns am Stammsitz in Halle (Westf.),

4.2 Charakteristik Fabrikverkauf

Ein Fabrikverkauf stellt eine im Grundsatz **atypische Betriebsform** des Einzelhandels dar. In der Verträglichkeitsanalyse der BBE Münster wird in Kapitel 2.4 die Charakteristik eines Fabrikverkaufs allgemein erläutert (siehe dort). Als Fabrikverkauf, Werksverkauf, Hersteller-Direktverkauf oder Factory Outlet Store werden i.d.R. Verkaufsstellen mit folgenden Merkmalen definiert:

- Produktions- oder vertriebsbezogene Zuordnung des Standorts.
- Herstellerverkauf von Produkten aus eigener Produktion oder ggf. eines Zukaufsortiments auf direktem Wege ohne Zwischenschaltung des Groß- und Einzelhandels an den Endverbraucher.

[3] Zur Klarstellung: Das geplante Logistikzentrum umfasst im Süden des Bebauungsplans Nr. 56 insgesamt rund 15 ha und erstreckt sich auch über die westlich anschließende Teilfläche „GIN1"

- Angebot in der Regel ausgewählter Markenprodukte, jedoch keine vollständigen Kollektionen, sondern vorrangig Artikel „zweiter Wahl“, Überbestände aus älteren Kollektionen oder Retouren.
- Sortimente mit erheblich reduzierten Preisen bis zu 70 % unter Normalpreis bzw. unter der unverbindlichen Preisempfehlung des Herstellers.

Aufgrund der Zuordnung zu einem Produktionsbetrieb werden Fabrikverkäufe häufig unmittelbar neben einer Fabrik oder Produktionsstätte zumeist in verkehrsorientierten und nicht integrierten Standortlagen angesiedelt. Fabrikverkäufe liegen daher nahezu zwangsläufig außerhalb der gewachsenen Zentren. Der Gutachter ergänzt zudem, dass das Phänomen *Fabrikverkauf* in der Region Ostwestfalen-Lippe durch zahlreiche Betriebe insbesondere der Bekleidungsindustrie relativ weit verbreitet ist.

Die Stadt Halle (Westf.) schließt sich dieser Darstellung und Definition des Fabrikverkaufs auch im Hinblick auf den in Brockhagen ansässigen Verkauf der Gerry Weber AG ausdrücklich an.

Ein Fabrikverkauf als derart atypischer Einzelhandelsbetrieb ist allerdings auf das Sortiment des betreffenden Herstellers als Fabrikverkaufsware begrenzt. Die an dem Standort in Brockhagen heute bereits auf rund 1.850 m² ergänzend angebotenen Sortimente von Vertriebspartnern der Gerry Weber AG sind somit nicht als atypisch im eigentlichen Sinne des Fabrikverkaufs zu bewerten, durch die Planänderung wird diese Größenordnung allerdings auch im Vergleich zum Standort Brockhagen erstmalig konkret begrenzt.

Diese Werksverkäufe sind deutlich abzugrenzen von der Planung und Errichtung großflächiger Factory Outlet Center (FOC), die sich durch ein breites Angebot unterschiedlicher Marken in einem einheitlich betriebenen Center auszeichnen (ggf. nur noch teilweise auch aus Rückläufen oder Saisonüberhängen) und im Regelfall eine Lage innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfordern.

4.3 Verträglichkeitsprüfung des Planvorhabens *Verlagerung des Werksverkaufs*

Grundsätzlich ist bei der Bewertung der Auswirkungen von Hersteller-Direktverkaufszentren und ähnlichen Einzelhandelsbetrieben bzw. Einkaufszentren die bestehende räumliche Struktur in den Blick zu nehmen[4]. Die Auswirkungen hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung u.a. vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, hinsichtlich der Verkehrsentwicklung und der effektiven Auslastung der Infrastruktur unterscheiden sich je nach siedlungsstruktureller Lage des Vorhabens.

Im Zuge des Planverfahrens ist in der konkreten Situation zu prüfen, ob durch die geplante Verlagerung dieser Fabrikverkaufsstelle ggf. negative landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11(3) BauNVO eintreten können. Die Stadt Halle (Westf.) hat daher mögliche Auswirkungen zunächst gutachterlich durch die BBE Standort- und Kommunalberatung Münster untersuchen lassen, die die städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Halle (Westf.) seit

[4] Verfassungsgerichtshof für das Land NRW: Urteil vom 26.08.2009 – 18/08

rund 15 Jahren begleitet und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bearbeitet hat und derzeit fortschreibt[5].

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Halle (Westf.) und in anderen Städten und Gemeinden innerhalb des Untersuchungsraums. Ausgangspunkt ist die Voraussetzung, dass der Werksverkauf bei gleichbleibender Verkaufsflächendimensionierung sowie bei gleichzeitig vollständiger Aufgabe der derzeitigen Fabrikverkaufsstelle in Brockhagen in der Größenordnung „1:1" übertragen wird. Die Verträglichkeitsanalyse der BBE Münster hat die folgenden, wesentlichen Fragestellungen und Aspekte untersucht (siehe dort, hier zusammengefasst nach Kapitel 1.1 und Kapitel 1.2):

- Wie stellt sich die städtebauliche Ausgangssituation der einzelnen schützenswerten Standortlagen einschließlich ihrer Entwicklungspotenziale dar?
- Welche Vorschädigungen sind durch den bestehenden Werksverkauf in Brockhagen in den schützenswerten Lagen des Untersuchungsraumes (bereits) auszumachen?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen werden in den schützenswerten Lagen und an sonstigen Standorten ausgelöst bzw. zu welchen räumlichen Verschiebungen bei den absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen kommt es im Rahmen der Vorhabenrealisierung?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den oben genannten schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen hinsichtlich möglicher Veränderungen
  - der landesplanerischen Versorgungsfunktion?
  - der örtlichen Zentrenstruktur?
  - zentraler Versorgungsbereiche?
  - zentrenprägender Magnetbetriebe?
  - zukünftiger Entwicklungspotenziale?
- Ist das Vorhaben nach den Kriterien der Stadt- und Landesplanung bzw. anhand der Rechtsprechung als verträglich oder als unverträglich einzustufen?

Die Untersuchung erfüllt mit ihren methodischen Analysebausteinen etc. die entsprechenden fachlichen und rechtlichen Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Einzelhandelserlasses NRW vom 22. September 2008 sowie des Entwurfs zum sachlichen Teilplan „großflächiger Einzelhandel" (Stand: 17. April 2012).

Grundlage der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Gewinnung und Auswertung aktueller und differenzierter relevanter Daten und Informationen. Die Untersuchung basiert dabei auf einer umfangreichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der projektrelevanten Angebotsstrukturen sowie der Nachfragesituation in der Stadt Halle (Westf.) und im weiteren Untersuchungsraum. Verwiesen wird hierzu insbesondere auf die Kapitel 1.7, 3 und 5 mit Einbeziehung der Rahmenbedin-

[5] BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (2013): Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse für eine geplante Verlagerung eines Werksverkaufs in Halle (Westf.), Münster, Februar 2013 - siehe Anlage

gungen und der Zentrenstruktur in der Stadt Halle Westf.) und der einbezogenen Kommunen im weiteren Umfeld.

Der über eine Pkw-Fahrdistanz von 30 Minuten abgegrenzte Kerneinzugsbereich mit der zu erwartenden überwiegenden Umsatzleistung reicht über die engeren Nachbarkommunen hinaus im Norden und Westen z.B. bis nach Spenge, Enger, Georgsmarienhütte, Bad Laer und Sassenberg, im Süden und Osten bis nach Herzebrock-Clarholz, Gütersloh und Bielefeld insgesamt. Der Gutachter stellt ausdrücklich fest, dass auch darüber hinaus weitere Beziehungen bestehen, dass diese aber aufgrund der erheblichen Streuwirkungen in der Bedeutung deutlich abnehmen und aus dieser Sicht nicht mehr untersuchungsrelevant sind (siehe dort, S. 23ff und S. 61 mit weiterer Erläuterung im Sinne einer worst-case-Betrachtung für den Kerneinzugsbereich).

Für den wie dargestellt abgegrenzten Kerneinzugsbereich wurden in Kapitel 5 (siehe dort) die wichtigen schützenswerten Bereiche näher betrachtet und jeweils in einem Kurzprofil dargestellt.

Im Rahmen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Kapitel 6 (siehe dort) und unter Berücksichtigung der Standortbereiche, die durch die räumliche Verlagerung von Brockhagen nach Halle mehr als bisher von dem Fabrikverkauf betroffen sind, werden in den Abbildungen 43 (Szenario I) und 44 (Szenario II) die absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen dargestellt:

- Szenario I: Grundsätzlich wird die Verlagerung einer bestehenden Angebotsstätte bei ansonsten gleichen Voraussetzungen hinsichtlich der Dimensionierung sowie Sortimentszusammensetzung nicht zu zusätzlichen absatzwirtschaftlichen Leistungen führen.
- Szenario II: Durch eine verbesserte Erreichbarkeit des Standorts in Höhe des künftigen Autobahnanschlusses können sich jedoch Abweichungen und Verschiebungen ergeben. Zur Berücksichtigung dieser verbesserten Erreichbarkeit wird im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung die bereits als worst-case eingestufte Flächenleistung der Angebotsstätte in Szenario II nochmals um 20 % erhöht. Im Ergebnis wird die Standortverlagerung durch den geänderten bzw. ggf. erweiterten Einzugsbereich zu absatzwirtschaftlichen Umsatzverteilungen für die umliegenden Kommunen führen.

Die durch eine derartige Verlagerung erzeugten Umsatzverteilungen sind abwägungsrelevant und bedeutsam, sofern städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Erhebliche städtebauliche Folgen werden i.A. für möglich gehalten, wenn mit Realisierung eines großflächigen Ansiedlungsvorhabens Umsatzumverteilungen von über 10 % ausgelöst werden können. Erforderlich ist jedoch eine Einzelfallbetrachtung, auch unterhalb des Schwellenwerts von 10 % können bereits relevante Auswirkungen zu beachten sein. In der Rechtsprechung in NRW sind z.B. bereits Umverteilungseffekte von 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingestuft worden. Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können insbesondere ein substanzieller Funktionsverlust der Einkaufslagen, eine Vorschädigung der Einkaufslagen bspw. durch Leerstände oder die Betroffenheit von Magnetbetrieben darstellen (siehe Analyse der BBE, Kapitel 1.4).

Die städtebaulichen Auswirkungen werden in Kapitel 7 der Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse dargestellt. Als **Zwischenfazit** ist festzuhalten, dass insbesondere die Ansiedlungskommune Halle (Westf.) selbst von der Verlagerung absatzwirtschaftlich (rechnerisch) betroffen ist. Hier sind jedoch keine unmittelbaren städtebaulich negativen Folgewirkungen zu erwarten, da sich der Großteil der Auswirkungen durch den Bestand in Brockhagen bereits heute eingestellt hat. Allerdings wird deutlich, dass etwaige Planungen über den heutigen Bestand hinaus zu Beeinträchtigungen der Zentren in Halle führen würden. Diese träfe insbesondere bei möglichen Erweiterungen der Verkaufsfläche (VK) von 4.500 m² VK, etwaigen Agglomerationseffekten durch Ansiedlung zusätzlicher Anbieter oder aber bei Veränderungen der Sortimentsstrukturen zu.

Die Umlenkungswirkungen gegenüber dem Hauptzentrum Borgholzhausen liegen mit 7,5 % im abwägungsrelevanten Bereich. Die absolute, geringe Größe der Umsatzumverteilung, die heutige Angebotsstruktur im Grundzentrum Borgholzhausen sowie die Tatsache, dass der größte Teil der Umlenkungseffekte bereits durch die Verkaufsstätte in Brockhagen eingetroffen ist, lassen aus Sicht des Gutachters den Schluss zu, dass städtebauliche negative Folgewirkungen für Borgholzhausen ebenfalls ausgeschlossen werden können.

Auch der Wert der Umverteilung in Wellingholzhausen (Melle) liegt mit 7,1 % im abwägungsrelevanten Bereich. Aufgrund der Angebotsstruktur in dem Ortsteil (inhabergeführtes Modehaus mit örtlichem Bezug) sowie der absoluten Höhe der Umsatzumverteilungen sind eine Betriebsaufgabe des ansässigen Modehauses und damit negative städtebauliche Folgewirkungen aber hier nicht zu erwarten.

Ggf. wesentliche Auswirkungen gegenüber den Entwicklungspotenzialen der betrachteten Zentrenlagen sind nicht feststellbar. Städtebaulich negative Folgewirkungen auf andere schützenswerte Bereiche liegen gemäß Analyseergebnis ebenfalls nicht vor.

Die auffallenden Auswirkungen der Verlagerung der Verkaufsstätte von Brockhagen nach Halle (Westf.) gegenüber den „sonstigen Lagen“ in Steinhagen sind in erster Linie auf die Verlagerung des Fabrikverkaufs zurückzuführen, die neben dem Verlust der Bestandsumsätze selber auch zu deutlichen Umsatzeinbußen der zwischenzeitlich angesiedelten sonstigen Anbieter im Umfeld des Fabrikverkaufs führen. Da es sich bei diesen i.W. im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben jedoch nicht um Betriebe in städtebaulich schützenswerter Lage bzw. in einem Zentrum im Sinne des § 11(3) BauNVO handelt, ist hieraus keine städtebauliche Betroffenheit abzuleiten.

Der Gutachter zeigt auf, dass im Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung verbindliche Festlegungen sowohl hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächengröße als auch über die Art der Sortimente zu treffen sind. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente darf nicht erfolgen. Zukünftige Agglomerationseffekte und Entwicklungen wie am Altstandort in Brockhagen sind zu vermeiden. Ebenso ist die vollständige Aufgabe des Werksverkaufs und damit der Einzelhandelsnutzung am Altstandort der Fa. Gerry Weber sicherzustellen.

Im Ergebnis stellt der Gutachter zusammenfassend fest (siehe dort Kapitel 8), dass unter den genannten Prämissen und Voraussetzungen die grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens festzuhalten ist.

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren) sind negative städtebauliche Folgewirkungen nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Folgewirkungen gegenüber den sonstigen Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums lassen sich ebenfalls nicht herleiten. Es lassen sich keine Beeinträchtigungen zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten feststellen. Die Vereinbarkeit mit den Vorgaben des kommunalen sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts ist hinsichtlich der Dimensionierung zu prüfen. Auch hier wird wiederum auf die „1:1"-Übernahme verwiesen. Für einen Fabrikverkauf mit Produkten des Herstellers aus Rückläufern, Restanten, 1b-Ware oder aus der Vorsaison ist unter diesen Voraussetzungen die Atypik des Vorhabens festzustellen. Anders zu bewerten ist demgegenüber der bereits heute erfolgende Verkauf von Bekleidung anderer Hersteller, der wie dargelegt gemäß Angaben des Architekten heute in Brockhagen auf 1.750 m² VK erfolgt.

4.4 Einordnung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Die in Kapitel 3.2 aufgeführten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung sind im Planverfahren zu prüfen und angemessen zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Auf die Darlegung der einzelnen landes- und regionalplanerischen Erfordernisse in Kapitel 3.2 wird verwiesen. Die wesentlichen betroffenen Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse von Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf den großflächigen Einzelhandel zielen auf folgende Themenbereiche ab:

- Standort innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (Ziel 1 des Entwurfs sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel des LEP sowie Ziel 1 des Regionalplans zum Thema großflächiger Einzelhandel).
- Städtebaulich integrierte Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Ziel 2 Entwurf LEP), zudem formuliert der Regionalplan allgemeine Ziele für die Entwicklung, Nutzung und Sicherung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB).
- Beeinträchtigungsverbot für bestehende oder geplante Zentren bzw. zentrale Versorgungsbereiche (Ziel 3 Entwurf LEP sowie Ziel 4 des Regionalplans für großflächigen Einzelhandel).
- Kongruenzgebot (Ziel 4 des Regionalplans für den großflächigen Einzelhandel).
- Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen (Ziel 8 Entwurf LEP).

Entsprechend der Ergebnisse der Verträglichkeits- und Auswirkungsanalyse sowie vor dem Hintergrund der allgemeinen Planungsziele und –inhalte wird wie folgt Stellung genommen:

Standort innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortverlagerung und –zusammenführung eines ortsansässigen Unternehmens. Es ist geplant, die Logistik von bisher zwei Standorten an einem zentralen Standort zusammen zu führen. Aspekte der Verkehrsvermeidung und die verkehrsgünstige Lage an der Autobahnauffahrt sprechen für eine derartige Verlagerung. Diese Logistiknutzung des ortsansässigen Modekonzerns ist in

dem Gewerbe- und Industriegebiet aufgrund des Flächenanspruchs und möglicher Emissionen sowie aufgrund der spezifischen Nutzungszeiten etc. richtig untergebracht. Zugleich soll das Retourenmanagement und der am bisherigen Standort Steinhagen-Brockhagen bestehende Fabrikverkauf im Sinne des Gesamtkonzepts an einem Standort zusammengeführt und integriert werden.

Dem Vorhabenträger soll ausreichend Flexibilität bei der Ausgestaltung der Nutzung des Grundstücks eingeräumt werden, um nachhaltig wirtschaften zu können. Über das der Planänderung zugrunde liegende konkrete Vorhaben hinaus werden u.a. aufgrund der Planvorgaben des Ursprungsplans Nr. 56 (siehe Kapitel 3.1) keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf den gewerblich-industriellen Standort erwartet. Der Standort für die Unterbringung des Logistikzentrums mit Fabrikverkauf ist am Rande des Gewerbe- und Industriegebiets so gewählt, dass andere Gewerbe- und Industriebetriebe u.a. durch Kunden-Pkw-Verkehr für den Fabrikverkauf nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden.

Die regionalplanerische Festlegung, dass Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO grundsätzlich innerhalb der im Regionalplan als ASB dargestellten Flächen unterzubringen sind, zielt ebenso wie die landesplanerische Regelung insbesondere auf die Freihaltung der GIB ab. Die Regionalplanung sieht jedoch anders als die Landesplanung grundsätzlich eine Möglichkeit zur Abweichung von den Zielen vor, sofern ein Nachweis im Bauleitplan- oder Baugenehmigungsverfahren erfolgt, warum eine Abweichung erforderlich und vertretbar ist.

Die entsprechende Untersuchung hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 stattgefunden (siehe Kapitel 4.3). Auf die grundsätzlichen Aussagen zur Standortwahl und zu absatzwirtschaftlichen und funktionalen Folgen der Umsiedlung etc. wird nochmals hingewiesen. Bei dem Fabrikverkauf der Gerry Weber AG handelt es sich grundsätzlich um einen atypischen Einzelhandelsbetrieb, der aufgrund seiner Verknüpfung mit der logistischen Nutzung und dem Retourenmanagement etc. des Herstellers zwangsläufig seinen Standort innerhalb eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets und somit außerhalb des ASB findet. Das zusätzlich aufgenommene Sortiment entspricht dem Bestand in Brockhagen.

Sicherung und Entwicklung der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche

Die durch die Planung vorbereitete Einzelhandelsnutzung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Logistiknutzung des Modekonzerns. Planungsanlass und -ziel sind die Zusammenführung von bisher zwei Logistikstandorten an einem Standort mit einer Neuorganisation des Retourenmanagements sowie des Fabrikverkaufs. Die Planung dient dem Ziel, dem ortsansässigen Betrieb angemessene Flexibilität für ein nachhaltiges Wirtschaften einzuräumen. Auf diese Weise können vor Ort Arbeitsplätze gesichert werden. Dem grundsätzlichen Ziel der Entwicklung und Sicherung des Wirtschaftsstandorts Ostwestfalen-Lippe wird durch die Änderungsplanung somit Rechnung getragen.

Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Das raumordnerische bzw. städtebauliche Integrationsgebot für den großflächigen Einzelhandel kann im vorliegenden Fall begründet verlassen werden. Das der Planänderung zugrunde liegende Vorhaben einer logistischen Nutzung mit Fabrikverkauf ist sinnvollerweise v.a. auf einen Lkw-gerechten Standort angewiesen. Zudem sind die Besucherverkehre verträglich auch für umliegende Wohngebiete und sonstige störempfindliche Nutzungen abzuwickeln. Dies ist hier mit dem Anschluss an die Autobahn 33 gegeben. Die geplante Nutzung kann daher so im Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb nicht in der Innenstadt untergebracht werden.

Beeinträchtigungsverbot der zentralen Versorgungsbereiche

Die Umsiedlung des Fabrikverkaufs von dem bisherigen Standort aus Steinhagen-Brockhagen wird zwangsläufig zu einer Veränderung der absatzwirtschaftlichen Beziehungen und somit auch zu bestimmten Folgen für die umliegenden Zentren führen. Die wesentlichen Ergebnisse zu den absatzwirtschaftlichen Veränderungen für die verschiedenen Zentren im Untersuchungsraum sind entsprechend der gutachterlichen Prüfung dargelegt worden.

Im Ergebnis werden für die umliegenden, schützenswerten Zentren der einzelnen Kommunen keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen bzw. wesentliche Beeinträchtigungen erwartet. Auch für die von der Umsiedlung am stärksten betroffene Stadt Halle (Westf.) selbst sind die Umsatzverteilungswirkungen aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt eine Versorgungsfunktion gerade auch für Güter des aperiodischen Bedarfs, auch für umliegende Kommunen. Die unmittelbar benachbarten Kommunen übernehmen demgegenüber jeweils i.W. die Funktion eines Grundzentrums. Hier steht die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs bzw. mit nahversorgungsrelevanten Gütern mit entsprechenden Magnetbetrieben im Vordergrund. Textileinzelhandel etc. ist in den benachbarten Innenstädten i.W. lediglich ergänzend vorhanden.

Aufgrund des speziellen Vorhabens eines Hersteller-Direktverkaufs mit Textilien ist davon auszugehen, dass Kunden zusätzlich aus weiter entfernten Gemeinden kommen werden. Gerade auch aufgrund des Standorts in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahnauffahrt wird nach der gutachterlichen Einschätzung zu einer Vergrößerung des Einzugsgebiets führen (Szenario II). Die Wirkungen dieser sog. Streuumsätze werden jedoch mit lediglich untergeordnet 10 % des Gesamtumsatzes berücksichtigt, so dass im Sinne der worst-case-Betrachtung die engeren regionalbezogenen Umsätze höher bewertet werden.

Kongruenzgebot

Der Regionalplan enthält das Ziel, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht überschreiten darf (= Kongruenzgebot). Dieses raumordnerische Kongruenzgebot soll grundsätzlich die Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsnutzungen auf den räumlichen Bereich begrenzen, für den der zentrale Ort über seine eigenen Grenzen hinaus Aufgaben wahrnimmt.

Der Stadt Halle (Westf.) wird im LEP NRW die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen, das auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Grundzentren übernimmt. Der Einzugsbereich des geplanten Fabrikverkaufs reicht aufgrund seiner Lage mit Autobahnanschluss und seiner Ausrichtung auf den preisgünstigen Umsatz von Waren über den sog. Mittelbereich der Stadt Hall (Westf.) hinaus. Die Überschreitungen werden jedoch insgesamt als nicht wesentlich eingestuft. Gemäß der gutachterlichen Betrachtung reicht der engere Einzugsbereich des Fabrikverkaufs der Gerry Weber AG bis zu rund 30 Minuten Fahrtzeit. Mit steigender Entfernung nimmt auch der Anteil der Kunden bzw. der Kaufkraftabflüsse und Umsatzverteilung für die betroffenen Kommunen ab. Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planänderung lediglich eine Umsiedlung eines bereits bestehenden Werkverkaufs vorbereitet.

Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen

Die im Entwurf des LEP vorgesehene Regelung bzw. Festlegung zielt wie die weiteren in Aufstellung befindlichen Ziele der Landesplanung auf den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Standortkommune sowie der Nachbarkommunen ab. Sie umfasst hierbei den Sonderfall der Agglomeration verschiedener nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Entsprechende Einzelhandelsnutzungen sind innerhalb des Gewerbe- bzw. Industriegebiets über die Vorhabenplanung der Gerry Weber AG hinaus entsprechend der planungsrechtlichen Vorgaben des Ursprungsplans nicht zulässig. Eine derartige Entwicklung ist daher nicht zu erwarten (siehe oben).

Gesamtbewertung

Vor dem Hintergrund der konkreten Planungssituation mit Zusammenführung verschiedener Logistikstandorte sowie der Umsiedlung eines bestehenden Hersteller-Direktverkaufs sind die raumordnerischen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Standortkommune selbst sowie der Nachbarkommunen gemäß gutachterlicher Untersuchung nachweislich gering. Zudem wird der Konzentration des Logistikstandorts eines ortsansässigen Unternehmens mit der teilweisen Nutzung eines Fabrikverkaufs mit ergänzendem Sortiment Vorrang vor dem grundsätzlichen Ziel der Freihaltung der Gewerbeflächen von Einzelhandelsbetrieben eingeräumt.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Landesplanung stehen dem Vorhaben zunächst teilweise entgegen, können aus Sicht der Kommune jedoch begründet überwunden werden. Die Stadt Halle (Westf.) sieht durch die Bauleitplanung im Rahmen des kommunalen Ermessensspielraums im Ergebnis die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben als erfüllt an.

Die Verlagerung des großflächigen Einzelhandels von Brockhagen nach Halle (Westf.) unter Aufgabe des Standorts Brockhagen der Gerry Weber AG für den Nutzungszweck Einzelhandel stellt in Abwägung aller Belange keine Verschlechterung des Gesamtsituation dar.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Unterbringung und Zusammenführung von Logistikbereichen und einer Verkaufsstätte für Fabrikverkauf eines ortsansässigen Unternehmens getroffen.

Der überplante Bereich ist wie in den Kapitel 1, 2 und 3 dargelegt im Zuge des erst im Jahr 2012 in Kraft getreten Bebauungsplans Nr. 56 vollständig als Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO festgesetzt worden. Die vorliegende Änderungsplanung setzt zwar neu ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO fest, tatsächlich handelt es sich aber für den ganz überwiegenden Betriebsteil Logistikzentrum um eine letztlich projektbezogene Konkretisierung der zulässigen GI-Nutzung. Somit werden grundsätzlich alle hier insofern weiterhin zutreffenden Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 einschließlich Immissionsschutzkonzept mit Schallkontingentierung weitestgehend sinngemäß übernommen.

Zu diesen Planinhalten kann somit insgesamt auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 verwiesen werden, In den nachfolgenden Kapiteln dieser Begründung zur 1. Änderung wird somit nur zusammenfassend auf diese Umstellung eingegangen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben eines Logistikzentrums mit Fabrikverkauf wird als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind zunächst alle Anlagen für den Betrieb als Logistikzentrum für einen Hersteller von Textilien mit Wareneingang/-ausgang, Lagerhaltung, Kommissionierung, Büro- und Verwaltungsnutzungen, zugehörigen Werkstätten.

Die Größe des Fabrikverkaufs und die zulässigen Sortimente werden auf Grundlage der Verträglichkeitsanalyse zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stand Halle (Westf.) für die zentralen Versorgungsbereiche ebenso wie im Interesse der Sicherung und Entwicklung der entsprechenden zentralen Lagen der umliegenden Kommunen wie folgt **analog zum Bestand in Brockhagen** festgesetzt:

- Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 4.500 m² Verkaufsfläche (VK)[6] begrenzt und entspricht somit der Größe in Brockhagen.
- Das Kernsortiment Bekleidung aus den Kollektionen des Herstellers und Betreibers des im Plangebiet ansässigen Textillogistikzentrums wird bis zu einer Größe von maximal 4.500 m² VK zugelassen (Bestand heute 2.650 m²) und könnte somit zu

[6] **Hinweis zur Definition der Verkaufsfläche (VK):** Die Verkaufsfläche ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst im Einzelhandelserlass NRW, sind für die Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen maßgeblich, die für den Kunden zugänglich sind und die unmittelbar zum Verkaufsvorgang hinzugezählt werden können. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheken). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums gehören zur Verkaufsfläche.

Lasten des Ergänzungssortiments erweitert werden. Eine derartige Erweiterung des als atypisch im Sinne der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bzw. der Verträglichkeitsuntersuchung bewerteten fabrikbezogenen Sortiments wäre insofern unkritisch.

- Das heute vorhandene zentrenrelevante Ergänzungssortiment Bekleidung von anderen Herstellern wird übernommen und mit maximal 1.750 m² VK analog zu der mitgeteilten Größe in Brockhagen zugelassen. Dieser Verkauf von Bekleidung anderer Hersteller ist aus Gutachtersicht und aus städtebaulicher Sicht nicht unkritisch zu bewerten. Die Stadt Halle (Westf.) stellt aber ausdrücklich fest, dass hier nur eine „1:1" Verlagerung der heutigen Größenordnung in Brockhagen zugelassen wird und dass sich daher die Auswirkungen auf die betroffenen Innenstadtlagen und Nebenzentren nicht verändern bzw. aufgrund der Verlagerung nach Halle regional nur leicht verschieben.
  Die Aufgabe des Einzelhandels auf diesen Flächen mit dem heutigen Fabrikverkauf wird vertraglich im Grundstückskaufvertrag zwischen Stadt und Gerry Weber AG geregelt und durch Eintrag einer Baulast auf dem Grundstück in Brockhagen abschließend gesichert.

- Als zentrenrelevante Randsortimente werden Schuhe, Modeacessoires (Bekleidungszubehör, Täschnerwaren, Modeschmuck) auf insgesamt maximal 200 m² VK zugelassen. Dieses trägt dem Umstand Rechnung, dass für Modeschmuck im Bestand 100 m² vorhanden sind und dass Modeacessoires auch zu den Kollektionen der Gerry Weber AG mitgehören und in diesem Rahmen (begrenzt) zugelassen werden.

- Die ergänzende Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente mit maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (= 450 m² VK) wird als ergänzende, aus städtebaulicher Sicht unkritische Option für heute noch nicht bekannte Entwicklungen im Firmensortiment angesehen.

- Zur Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird die **Sortimentsliste** gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.) **unter Punkt F auf der Plankarte beigefügt.**

Schank- und Speisewirtschaften werden im Zusammenhang mit dem Fabrikverkauf zugelassen. Diese Einrichtungen waren im Rahmen des § 9 BauNVO im Grundsatz auch bisher im Bebauungsplan Nr. 56 schon möglich

Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind, sind im Bebauungsplan Nr. 56 in diesem Bereich ausgeschlossen worden.[7] Diese Festsetzung wird im Interesse der Nachvollziehbarkeit für die Bürger im Umfeld übernommen, auch wenn diese nicht mehr erforderlich wäre. Die projektbezogene Planung lässt einen Logistikstandort für einen Großbetrieb im Textilhandel zu, der neben dem Warenumschlag und der Lagerhaltung Kommissionierung und begleitende Dienstleistungen hier unterbringen möchte. Gewerblich-industrielle Pro-

[7] Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 4 der Verordnung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643).

duktionsprozesse und eine entsprechende Verwendung ggf. relevanter Gefahrenstoffe im Sinne der Störfall-Verordnung sind soweit heute erkennbar nicht zu erwarten. Eine besondere Gefahrenlage, die über die einschlägigen Richtlinien und bautechnische, wasserwirtschaftliche oder brandschutztechnische Vorgaben hinaus weitergehende Maßnahmen erfordert, wird somit im Vergleich zu produzierenden Betrieben nicht gesehen.

Betriebswohnungen können im Bebauungsplan Nr. 56 gemäß § 8(3) bzw. § 9(3) BauNVO **als Ausnahme** zugelassen werden. Analog wird diese Regelung für das neu festgesetzte Sondergebiet übernommen. Ausdrücklich wird auch hier darauf verwiesen, dass für derartige Wohnungen im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen im gesamten Plangebiet strenge Anforderungen an Standort, Bauformen bzw. Einbindung der Wohnungen in die Gewerbebauten, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. zu stellen sind. Hierzu wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 verwiesen. Angrenzende Betriebe dürfen jedoch nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden. Hier besteht eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen. Im Bebauungsplan wird unter Punkt G.1 der entsprechende Hinweis übernommen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Kommune und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

Dieses gilt entsprechend auch für die Frage der **Belastung durch Verkehrslärm**: In den Randstreifen der Bauflächen entlang der geplanten A 33 können die Orientierungswerte für gewerblich-industrielles Wohnen überschritten werden. Aufgrund der großflächigen Nutzungsmöglichkeiten ist die Fragestellung aber in diesem Streifen überschaubar, genügend Alternativen bestehen. **Büronutzungen** sind ebenfalls mit Rücksicht auf umgebende Bauflächen und Betriebe anzuordnen und mit ausreichendem Schallschutz etc. zu errichten.

Eine Festsetzung von allgemeinen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 56 geprüft, im Ergebnis aber nicht vorgenommen, da aus Sicht des Bebauungsplans nur pauschale Regelungen möglich wären, hier aber eine besondere Situation in jedem Einzelfall zu betrachten sein wird. Deren angemessene Beachtung kann in den Baugenehmigungsverfahren erfolgen, so dass der Konfliktransfer im Zuge der Ausnahmeregelung vorgenommen wird. Dort ist sicherzustellen, dass ungesunde Wohnverhältnisse vermieden werden. Zielgröße ist gemäß TA Lärm ein Innenpegel von 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts. Je nach Lage, Abschirmung durch Baukörper etc. sind hierzu die notwendigen aktiven abschirmenden oder passiven Maßnahmen im Einzelfall sachgerecht und ergänzend zu treffen. Dieses gilt im übertragenen Sinne ebenfalls für die allgemein zulässigen Büronutzungen mit anzustrebenden Innenpegeln von 40 dB(A) tags.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst bei nachgewiesener Betriebsbezogenheit kein Rechtsanspruch auf Genehmigung einer Betriebswohnung, sondern lediglich ein Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung besteht (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO - Kommentar, 11. Auflage 2008, § 9 Rn. 9.2).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sind im Bebauungsplan Nr. 56 unter Beachtung der Rahmenbedingungen bedarfsorientiert entwickelt worden (zur Begründung siehe dort). Die wesentlichen Planinhalte wie Grundflächenzahl GRZ, Bauhöhen und Baugrenzen werden entsprechend in der 1. Änderung übernommen.

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

Im Bebauungsplan Nr. 56 wurden gemäß § 86 BauO NRW örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld (zur Begründung siehe dort). Die Regelungen zur Fassadengliederung, zu Werbeanlagen und zur Begrünung werden ebenfalls entsprechend in der 1. Änderung übernommen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 56 basiert auf der äußeren Erschließung über die Entlastungsstraße und deren Anbindung an die A 33 im Süden bzw. an die Kreisstraße und an die Ortslage Halle sowie an das weitere Straßennetz im Norden. Diese wird ergänzt durch Stichstraßen zur Binnenerschließung des Gewerbestandorts.

Der Änderungsbereich betrifft eine bereits festgesetzte Baufläche (GI-Gebiet) und wird unverändert an die Planstraßen A und B und über deren Anschluss an die Entlastungsstraße angebunden. Angesichts der Nähe zur Auffahrt Schnatweg auf die A 33 ist der Standort für das ortsansässige Großunternehmen als ideal zu bezeichnen. Die Verbindung zum Firmensitz an der Neulehenstraße kann über die Entlastungsstraße und über den Künsebecker Weg sichergestellt werden.

5.5 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Für das Plangebiet liegt eine detaillierte Schallschutzprüfung vor[8]. Festgesetzt worden sind im Ergebnis Schallkontingente und Abstandsregelungen für sonstige Emissionen gemäß Abstandserlas NRW. Auf den Bebauungsplan Nr. 56 und auf die Begründung mit Schallgutachten wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das Immissionsschutzkonzept mit Schallkontingentierung wird sinngemäß übernommen. Auf die im Bebauungsplan Nr. 56 für die GI-/GE-Gebiete aufgenommene zusätzliche Gliederung für sonstige Emissionen bei - zum Zeitpunkt der Planerstellung noch unbekannten - Betrieben gemäß Abstandserlass NRW kann angesichts der Konkretisierung für das Logistikzentrum nunmehr verzichtet werden. Die bei diesen Betrieben

[8] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ - Teil Gewerbe, November 2011, AKUS GmbH, Bielefeld.

vorrangig relevante Geräuschentwicklung wird über das o.g. Instrument der flächenbezogenen Schallkontingentierung geregelt.

Störfallbetriebe im Sinne der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV sind im Bebauungsplan Nr. 56 ausgeschlossen worden (siehe Kapitel 5.1 dieser Begründung). Dieser Ausschluss wird im Interesse der Eindeutigkeit gegenüber der Bürgerschaft im Umfeld übernommen, auch wenn dieses für den Logistikbetrieb voraussichtlich nicht mehr erforderlich wäre.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Die Fragen der **Ver- und Entsorgung,** des **Brandschutzes** und der **Wasserwirtschaft** sind ebenfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 geprüft und soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich berücksichtigt worden. Ggf. relevante Änderungen ergeben sich soweit erkennbar durch die Konkretisierung im Zuge der 1. Änderung nicht.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Im Bebauungsplan Nr. 56 werden die großflächig zu nutzenden Bauflächen in ein Grün- und Ausgleichsflächenkonzept eingebunden. Die Bauflächen werden gegenüber dem weiteren Siedlungs- und Landschaftsraum im Norden und Osten durch die Entlastungsstraße und durch einen anschließenden Grünzug wirksam abgegrenzt. Weiter gliedert ein von Nord nach Süd verlaufender Grünzug die Gewerbe- und Industriegebiete, in der Randlage entlang der Autobahntrasse wird ein Grünstreifen vorgesehen.

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen bezüglich Arten- und Naturschutz einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Fragestellung Bodenschutz ermittelt, geprüft und abgewogen worden.

Wie dargelegt betrifft der Änderungsbereich mit der Nutzungskonkretisierung ausschließlich die bereits festgesetzte Baufläche (GI-Gebiet, hier Teilfläche GIN2). Das Grünflächenkonzept oder sonstige grünordnerisch oder naturschutzfachlich relevante Festsetzungen für umgebende Flächen werden nicht berührt. Zusätzliche Versiegelungen oder andere Eingriffswirkungen werden durch die 1. Änderung nicht ermöglicht, auf das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 wird verwiesen. Eine Folgenutzung an den bisherigen Standorten durch andere Unternehmen wird möglich.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Im Zuge des Planverfahrens ist auch zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist

die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[9] zu Grunde zu legen. Hierzu wird ebenfalls auf die zum Bebauungsplan Nr. 56 durchgeführten umfassenden Prüfungen verwiesen.

Darüber hinaus sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende **Tötungsverbot für geschützte Arten** wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine pauschale Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Eingriffsregelung:

Die Änderung eines Bebauungsplans kann ebenfalls Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Im Rahmen des § 13a BauGB gelten ggf. Sonderregelungen.

Der Eingriff in den Boden ist wie bereits erläutert durch den Ursprungsplan Nr. 56 planerisch vorbereitet worden. Die 1. Änderung übernimmt die Vorgaben zum Maß der Nutzung sowie zur Erschließung unverändert, so dass über das bisher zulässige Maß kein Eingriff durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 vorbereitet wird. Gemäß § 1a(5) Satz 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Ergebnis erfolgen danach keine zusätzlichen, ggf. maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Eine weitere Eingriffsbewertung/-bilanzierung ist nicht erforderlich.

5.8 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und

[9] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Gewerbe- oder Restflächen vorrangig zu aktivieren. Mit der vorliegenden Planung wird eine städtebaulich geordnete Nutzung eines festgesetzten Gewerbestandorts vorbereitet. Die Inanspruchnahme des Bodens und der Ausgleich des Eingriffs sind somit bereits planerisch im Rahmen des Planverfahrens Nr. 56 geregelt worden. Über den bisher im Ursprungsplan Nr. 56 ermöglichten Eingriff wird kein zusätzlicher Eingriff in Boden begründet. Insgesamt ist die Planung im Hinblick auf den Bodenschutz und den Flächenverbrauch somit vertretbar. Eine Folgenutzung an den bisherigen Standorten durch andere Unternehmen wird erwartet.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** im Jahr 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit allerdings nicht einher.

Die 1. Änderung betrifft als Nutzungskonkretisierung ausschließlich die bereits festgesetzte Baufläche GIN2 (siehe oben). Zusätzliche Versiegelungen oder andere Eingriffswirkungen und damit ggf. zusätzliche negative Auswirkungen sind hiermit nicht verbunden. Durch die Bündelung der Logistikaktivitäten des Modekonzerns mit Anschluss des Fabrikverkaufs kann dagegen eine umweltrelevante Reduzierung v.a. des Lkw-Verkehrsaufkommens erfolgen.

6. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56 und Auswirkungen der 1. Änderung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 ist entsprechend eine umfassende Umweltprüfung erfolgt. Zusammenfassend hat diese Prüfung ergeben, dass das geplante großflächige Gewerbe- und Industriegebiet einen überwiegend intensiv agrarisch genutzten Landschaftsraum beansprucht, der künftig im Süden durch den planfestgestellten Neubau der A 33 erheblich umgestaltet wird. Dieses Großvorhaben, für das Baurecht besteht, ist als erhebliche Vorbelastung für den durch die Bauleitplanung der Stadt Halle zusätzlich betroffenen Siedlungs- und Landschaftsraum anzusehen, aus diesem Grund erfolgt auch die Planung der sog. Entlastungsstraße.

Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft insbesondere die Großflächigkeit des Vorhabens mit Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Bodenversiegelung, Wasserwirtschaft und auf die im Umfeld teilweise vorhandene Nachbarschaft mit Siedlungsflächen, Streubesiedlung und Hofstellen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** zum Bebauungsplan Nr. 56 geprüft und angemessen berücksichtigt. Der Eingriff ist nach den Ergebnissen der

Umweltprüfung unter der Voraussetzung von wirksamen vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) und weiteren umfassenden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vertretbar und im weiteren Naturraum sachgerecht ausgleichbar.

Auf die Bearbeitung in der Umweltprüfung, auf die Ausführungen in Kapitel 4 und 5 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 und auf die Abwägungsergebnisse in dem dortigen Planverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

Der vorliegende Änderungsbereich betrifft ausschließlich eine bereits festgesetzte Teilfläche des GI-Gebiets mit ca. 5,7 ha Größe (hier Teilfläche GEN2) und konkretisiert die zulässige GI-Nutzung. Immissionsschutz- oder naturschutzfachliche, grünordnerische oder andere umweltrelevante Planinhalte und Festsetzungen werden darüber hinaus nicht geändert oder berührt. Somit führt die 1. Änderung nicht zu zusätzlichen Versiegelungen oder zu anderen ggf. umweltrelevanten negativen Auswirkungen auf den Planbereich oder auf das Umfeld.

Die Stadt Halle (Westf.) möchte die Planänderung wie in Kapitel 1 erläutert als Maßnahme der Innenentwicklung im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 56 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchführen. Aufgrund der Größe des betroffenen GI-Teilgebiets von 5,7 ha ist bei einer GRZ 0,8 eine überbaubare Fläche gemäß BauNVO von rund 45.600 m² möglich. Hiervon kann eine Teilfläche mit einer großflächigen Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 4.500 m² belegt werden. Somit ist zunächst eine Vorprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3c UVPG erforderlich geworden.

Grundlage für die **Vorprüfung des Einzelfalls** ist die Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 56 mit dem festgesetzten GI-Gebiet und allen entsprechend abgeprüften Eingriffswirkungen sowie mit dem Ausgleichs- und Maßnahmenkonzept gemäß den Anforderungen des Natur und Immissionsschutzes u.v.m. Hierzu wird erneut auf das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 wird verwiesen. Im Vergleich hierzu wird die Planänderung bewertet. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass die Planänderung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die in dem aktuellen Verfahren eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine zusätzliche Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Somit kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer (weiteren) Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Insgesamt wird erwartet, dass vor dem Hintergrund der konkreten Planungsziele und Rahmenbedingungen die Änderung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht. Durch die Bündelung der Logistikaktivitäten des Modekonzerns und durch den Anschluss des Fabrikverkaufs werden dagegen heute erfolgende Liefer-/Fahrbeziehungen zwischen den Standorten vermieden, so dass insofern auch eine umweltrelevante Reduzierung v.a. des Lkw-Verkehrsaufkommens zu erwarten ist.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Der ortsansässige Großbetrieb mit Hauptsitz an der Neulehenstraße in Halle (Westf.) wird im Bereich des Ravenna Parks von der Stadt Halle (Westf.) ein Grundstück von ca. 15 ha Größe erwerben. Hierfür werden keine zusätzlichen Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in ha***
Sondergebiet Werksverkauf Gerry Weber AG	5,7
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**5,7**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:2.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 20.02.2013 die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 56 beschlossen.

Um sehr zeitnah Planungssicherheit für die Gerry Weber AG zu erhalten, soll das Änderungsverfahren für den rechtskräftigen und in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 56 unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens des § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Vorhaben wird insofern als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ bewertet und kann als Ergebnis der erfolgten Vorprüfung der Umweltauswirkungen des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3c UVPG in diesem Planverfahren begleitet werden.

b) Planentscheidung

Wesentliches Planungsziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Werksverkauf der Gerry Weber AG“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung und Zusammenführung von Logistikstandorten eines ortsansässigen Unternehmens mit einer Neuorganisation des Retourenmanagements und des Fabrikverkaufs.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse wird verwiesen. Die Begründung wird im Planverfahren und gemäß den weiteren Beratungsergebnissen fortgeschrieben.

Halle (Westf.), im April 2013