

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 - 3. Änderung „Ravenna-Park - Werksverkauf August Storck KG“

Entwurf, November 2014

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“, Ausgangslage und grundlegende Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)**
- 2. Planungsziele der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Planungsrecht im Änderungsbereich
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz
 - 3.5 Gewässer, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
 - 4.4 Immissionsschutz
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 4.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56 und Auswirkungen der vorhabenbezogenen 3. Änderung**
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“ - Logistikzentrum mit Fabrikverkauf, Juni 2013
- A.2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3c UVPG, August 2014
- A.3 Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Werksverkauf in der Stadt Halle (Westf.), BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Münster, Oktober 2014

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

Das interkommunale Gewerbegebiet „Ravenna Park“ der Kommunen Halle (Westf.) Gütersloh und Werther liegt im Südosten des Haller Stadtgebiets nahe der Grenze zur Gemeinde Steinhagen und unmittelbar nördlich der im Bau befindlichen A 33 mit der Anschlussstelle Schnatweg. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat am 09.05.2012 den Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ als Satzung beschlossen. 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.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Werksverkauf Gerry Weber AG“ wurde die Teilfläche GIN2 neu als **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistikzentrum mit Fabrikverkauf** festgesetzt. Ziel ist die Bündelung der Transportaktivitäten des Konzerns an einem Standort möglichst im Nahbereich des Hauptsitzes und die Schaffung von entsprechenden Synergieeffekten (siehe Planunterlagen zur 1. Änderung, Satzungsbeschluss Juni 2013).

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.

Der Bau der Entlastungsstraße ist bereits abgeschlossen worden. Derzeit erfolgen die gewerblich-industrielle Erschließung und die Arbeiten für den Bau der A 33 und für die Anschlussstelle Schnatweg. Alle Planverfahren hierzu nach BauGB und nach Straßenrecht haben Rechtskraft erlangt und sind insofern der konkreten Beurteilung der vorliegenden 3. 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 Entwicklung des Ravenna-Parks an diesem durch die A 33 künftig klar gegenüber dem Außenbereich abgegrenzten Standort.

2. Planungsziele der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 und räumlicher Geltungsbereich

Neben den umfassenden Arbeiten für die Erschließungsmaßnahmen sind in den letzten Monaten wichtige Grundstücksfragen entschieden worden. Im Südosten des Plangebiets im Dreieck zwischen Entlastungsstraße, Patthorster Straße, Trasse der A 33 und Bahnanschluss sind die Bauflächen GIN1, GIN3 und SO Logistikzentrum mit Fabrikverkauf plangemäß an zwei größere Betriebe veräußert worden. Die Teilflächen GIN1 und SO (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 56 noch Teilfläche GIN2) mit rund 15 ha Gesamtfläche werden zusammenhängend von der Gerry Weber AG als ortsansässigem Großbetrieb entwickelt. Teilfläche GIN3 mit gut 4 ha wird dagegen von einem anderen Betrieb erschlossen.

Die **Gerry Weber AG** hat im Zuge der Projektentwicklung ein Plankonzept erstellt, auf dessen Grundlage neben dem Logistikzentrum die 1:1-Verlagerung des firmeneigenen Fabrikverkaufs vom bisherigen Standort im nahe gelegenen Brockhagen zum neuen Logistikzentrum im Ravenna-Park vorgesehen ist. Ziele sind die Bündelung der Transportaktivitäten des Konzerns an einem Standort möglichst im Nahbereich des Hauptsitzes und die Schaffung von entsprechenden Synergieeffekten. 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.) hat das Vorhaben der Gerry Weber AG unterstützt. Die Ansiedlung des Logistikzentrums des Modekonzerns führt zu einer Stärkung und 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. Zu den weiteren planerischen Fragen und zu den Auswirkungen des Vorhabens wird insgesamt auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 verwiesen.

Die **August Storck KG** betreibt am Standort Paulinenstraße einen Werksverkauf für die Süßwarenerzeugnisse des ostwestfälischen Großunternehmens, der bisher nur für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen war. Die Bauvoranfrage für eine Öffnung der Einrichtung als allgemein zugänglicher Werksverkauf wurde mit Datum vom 07.07.2014 positiv beschieden.

Die August Storck KG hat jedoch zwischenzeitlich in enger Abstimmung mit der Gerry Weber AG den Antrag gestellt, den am Standort Paulinenstraße für Kunden zu öffnenden Werksverkauf aufgrund der rückwärtigen Erschließungssituation nicht weiter zu entwickeln, sondern den Werksverkauf mit einer untergeordneten Verkaufsf-

fläche von maximal 400 m² ergänzend zum Fabrikverkauf der Gerry Weber AG im Ravenna-Park neu einzurichten. Voraussetzung für die Realisierung dieses Vorhabens ist die entsprechende textliche Ergänzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 bezogen auf den Bereich des hierfür vorgesehenen Baukörpers.

Die Stadt Halle (Westf.) unterstützt dieses Vorhaben aufgrund der Ausgangslage mit der grundsätzlichen Möglichkeit für den Werksverkauf der August Storck KG am bestehenden Standort sowie aufgrund der ungünstigen verkehrlichen und räumlichen Lage des heutigen Werksverkaufs am Paulinenweg.

Die ggf. möglichen Auswirkungen dieses Werksverkaufs mit maximal 400 m² Verkaufsfläche wurden trotz des vorliegenden Vorbescheids für das bestehende Firmengelände und trotz der Kleinflächigkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen durch die für die Stadt Halle (Westf.) im Rahmen des städtischen Einzelhandelskonzepts tätigen Gutachter geprüft.¹ Diese Untersuchung wird als Anlage beigefügt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der geplante Werksverkauf für Süßwaren der August Storck KG aufgrund der speziellen Warengruppe „Süßwaren“ mit maximal 400 m² Verkaufsfläche und der vorliegenden grundsätzlichen Zulässigkeit keine ggf. wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentren- und nahversorgungsrelevante Strukturen in der Stadt Halle (Westf.) oder in Nachbarkommunen im Einzugsbereich haben wird. Somit ist auch sichergestellt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des Ziels 8 des LEP NRW vermieden wird. Die Einrichtung dieses Werksverkaufs ist außerdem durch die Empfehlungen des beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt gedeckt (siehe dort, insbes. Kapitel 3).

Der untergeordnete Werksverkauf ist ausdrücklich nur für die August Storck KG vorgesehen. Die Stadt Halle (Westf.) wählt daher in enger Abstimmung mit den Beteiligten für diese textliche Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB. Hierdurch kann über die Regelungen im abzuschließenden Durchführungsvertrag zusätzlich sichergestellt werden, dass damit ausschließlich nur diese ohnehin im Stadtgebiet mögliche Nutzung durch den Betreiber August Storck KG erfolgen wird. Damit werden ansonsten bei einer „offenen“ Regelung (Stichwort „Angebotsplanung“) mit sonstigen Betreibern und Sortimenten ggf. zu befürchtende Entwicklungen mit eventuellen Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Stadt Halle (Westf.) und in angrenzenden Kommunen vermieden.

Im beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) wird als Grundlage die aktuelle Projektplanung der Gerry Weber AG dargestellt, der Bereich des geplanten Werksverkaufs der August Storck KG ist als Vorhaben projektbezogen eingetragen und umfasst damit als Geltungsbereich lediglich rund 0,1 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung ergänzt mit seiner textlichen Festsetzung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ lediglich als Deckblatt. Alle rechtsverbindlichen Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungs-

¹ Gutachterliche Stellungnahme zu einem geplanten Werksverkauf in der Stadt Halle (Westf.), BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Münster, Oktober 2014 - siehe Anlage

plans Nr. 56 bleiben ansonsten unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 3. Änderung in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 bzw. der 2. Änderung sind nachrichtlich zur Information dargestellt.

Das Änderungsverfahren für den rechtskräftigen und in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan Nr. 56 soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Vorhaben wird insofern als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ bewertet, ggf. relevante Umweltauswirkungen gemäß § 13(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. UVPG sind nach der aus Gründen der Rechtssicherheit vorsorglich erfolgten Vorprüfung des Einzelfalls mit dieser lediglich ergänzenden Festsetzung einer kleinflächigen Werksverkaufsfläche nicht verbunden.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Planungsrecht im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“, hier einen kleinen Bereich mit nur knapp 0,1 ha des *Sondergebiets Logistikzentrum mit Fabrikverkauf* gemäß 1. Änderung einschließlich der geringfügigen Grenzkorrekturen durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)* festgelegt. Auf den Bebauungsplan Nr. 56 wird verwiesen, die vorliegende 3. Planänderung bleibt in der hierdurch vorgegebenen Abgrenzung.

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 hat den Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nachgang zur gemäß § 13a BauGB durchgeführten 1. Änderung ist der Bereich als *Sondergebiet Logistikzentrum mit Fabrikverkauf* berichtigt worden. Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 ist weiterhin aus den vorbereitenden Darstellungen des FNP gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

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. Auf dieser Grundlage wurden auch die 1. und 2. Änderung durchgeführt. Als Ausgangslage für die vorliegende 3. Planänderung wird somit von der rechtskräftigen Festsetzung des SO-Gebiets sowie der Verkehrsflächen ausgegangen, auf das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 sowie dessen 1. und 2. Änderung wird verwiesen.

Die vorliegende Änderung beinhaltet nur eine geringfügige Ergänzung der im SO zulässigen umfangreichen baulichen Nutzungen.

3.5 Gewässer, Altlasten und Kampfmittel

Östlich der Patthorster Straße verläuft die Grenze des **Wasserschutzgebiets Zone IIIA**, das sich beidseits der Gemeindegrenze Halle/Steinhagen erstreckt. Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutzgebiete liegen im Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht vor.

Der Stadt Halle (Westf.) sind im Änderungsbereich keine **Altlasten** bekannt. Auch liegen bisher gemäß 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 in 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. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ wird ausschließlich und konkret vorhabenbezogen die ergänzende textliche Festsetzung für die Einrichtung bzw. Verlagerung des Werksverkaufs der August Storck KG von dem bisher vorgesehenen Standort Paulinenstraße an den Standort Ravenna-Park getroffen. Festgesetzt wird der gemäß Projektplanung (siehe Blatt 1 mit Vorhaben- und Erschließungsplan) konkret vorgesehene Standort mit einem Gebäudegrundriss von

rund 600 m², wobei allerdings der Änderungsbereich gut 1.000 m² für ggf. geringfügige Anpassungen oder Verschiebungen umfasst. Sollten - heute nicht erkennbare - darüber hinausgehende Verschiebungen erfolgen, wäre dieses bei Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenze voraussichtlich unkritisch, aber mit den Beteiligten und mit der Stadt und mit dem Kreis Gütersloh weiter abzustimmen.

Die Festsetzung des Sondergebiets gemäß Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung wird ansonsten nicht geändert, ebenso sind hiermit keinerlei Änderungen der Nutzungsmaße, der überbaubaren Grundstücksflächen etc. verbunden.

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

Die im Bebauungsplan Nr. 56 einschließlich der 1. und 2. Änderung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden durch die 3. Änderung nicht berührt.

4.3 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. Für den Standort der Gerry Weber AG ist ein detailliertes Erschließungskonzept erstellt worden. Im Zuge der i. W. parallel zur 3. Änderung erfolgenden 4. Änderung „Ravenna-Park - Erschließung des Logistikzentrums“ wird zur Entlastung des Knotenpunkts mit der Haupteerschließung eine zusätzliche Einfädungsspur aufgenommen.

Die vorliegende 3. Änderung hat keine ggf. wesentlichen Auswirkungen auf das Erschließungssystem.

4.4 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Für das Plangebiet liegt eine detaillierte Schallschutzprüfung vor². 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.

Die vorliegende, kleinflächige 3. Änderung mit insofern geringfügiger Ergänzung des Nutzungsspektrums hat keine ggf. wesentlichen Auswirkungen auf das Erschließungssystem und führt nicht zu zusätzlichen immissionsschutzfachlichen Fragestellungen oder Konflikten.

² Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ - Teil Gewerbe, November 2011, AKUS GmbH, Bielefeld.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Fragen der **Ver- und Entsorgung**, des **Brandschutzes** und der **Wasserwirtschaft** sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 geprüft und soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich berücksichtigt worden. Ggf. relevante Änderungen ergeben sich im Zuge der 3. Änderung nicht.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Im Bebauungsplan Nr. 56 wurden die großflächig zu nutzenden Bauflächen in ein Grün- und Ausgleichsflächenkonzept eingebunden. Die Bauflächen wurden 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.

Diese kleinflächige 3. Änderung betrifft eine ganz deutlich untergeordnete Nutzung innerhalb der bereits festgesetzten Bauflächen und hat keine ggf. wesentlichen Auswirkungen auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Fragen. Ein weiterer Handlungsbedarf ist unabhängig vom Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht gegeben.

4.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Für Fragen des Bodenschutzes und des Flächenverbrauchs gelten sinngemäß die Aussagen wie unter Punkt 4.6, auch hier werden keine ggf. durchgreifenden Auswirkungen durch die vorliegende 3. Änderung gesehen.

4.8 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. Auch hier werden keine ggf. durchgreifenden Auswirkungen durch die vorliegende 3. Änderung gesehen (siehe oben).

5. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56 und Auswirkungen der vorhabenbezogenen 3. 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 Industrie-

gebiet 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 Bebauungsplan Nr. 56 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 das bereits festgesetzte Sondergebiet und ergänzt die zulässige umfassende bauliche Nutzung ausschließlich um eine zusätzliche kleinflächige Nutzung innerhalb der festgesetzten Bauflächen. Immissionsschutz- oder naturschutzfachliche, grünordnerische oder andere umweltrelevante Planinhalte und Festsetzungen werden darüber hinaus nicht geändert oder berührt. Somit führt die 3. Änderung nicht zu zusätzlichen Versiegelungen oder zu anderen ggf. umweltrelevanten negativen Auswirkungen auf den Planbereich oder auf das Umfeld.

Die Stadt Halle (Westf.) führt die Planänderung wie erläutert als Maßnahme der Innenentwicklung im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 56 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchführen. Aufgrund des betroffenen SO-Gebiets mit (bereits rechtskräftig festgesetztem) Fabrikverkauf der Gerry Weber AG ist im Interesse der Rechtssicherheit zunächst eine Vorprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3c UVPG durchgeführt worden, auch wenn tatsächlich von der 3. Änderung nur eine ganz geringe Teilfläche mit einer zusätzlichen kleinflächigen Einzelhandelsnutzung mit maximal 400 m² Verkaufsfläche belegt werden kann.

Grundlage für die **Vorprüfung des Einzelfalls** war die Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 56 mit der 1. Änderung und allen entsprechend abgeprüften Eingriffswirkungen u.v.m. Hierzu wird erneut auf das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 mit 1. Änderung 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.

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Planergänzung erfolgt in Abstimmung mit den beteiligten Betrieben. Hierfür werden keine zusätzlichen Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Teilfläche/Nutzung	Fläche*
Änderungsbereich = Teilfläche des bestehenden SO	ca. 0,1 ha
Gesamtfläche Änderungsgebiet	ca. 0,1 ha

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

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 10.09.2014 die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 56 beschlossen. Die Entwurfsoffenlage gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB erfolgt im Herbst 2014.

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

Halle (Westf.), im November 2014