

/Anlage zur Begründung

Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung - Werksverkauf August Storck KG

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

0. Vorbemerkung: Ausgangslage und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56, 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“

Im Zuge der 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“ ist bereits für das rund 5,7 ha große Plangebiet eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3c UVPG gemäß Anlage 2 des BauGB durchgeführt worden (siehe dort).

Die August Storck KG hat nunmehr in enger Abstimmung mit der Gerry Weber AG den Antrag gestellt, den am Standort Paulinenstraße möglichen Werksverkauf nicht dort in der rückwärtigen Erschließungssituation für Kunden allgemein zu öffnen, sondern mit einer untergeordneten Verkaufsfläche von maximal 400 m² ergänzend zum Werksverkauf der Gerry Weber AG am Standort Ravenna-Park einzurichten. Voraussetzung für die Realisierung dieses Vorhabens ist die entsprechende textliche Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 56, hier der 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung soll mit seiner textlichen Festsetzung diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 lediglich als Deckblatt ergänzen. Alle rechtsverbindlichen Planinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 bleiben ansonsten unberührt.

1. Bebauungsplan Nr. 56 und Merkmale des Bebauungsplans Nr. 56, 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“ und der vorliegenden 3. Änderung

Grundlage für die **Vorprüfung des Einzelfalls** ist die Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“ mit dem festgesetzten SO-Gebiet. Im Vergleich hierzu wird die Planänderung mit geringfügiger Ergänzung um maximal 400 m² Verkaufsfläche trotz der Größe des gesamten SO-Gebiets von ca. 5,7 ha (zulässige Grundfläche GR ca. 45.000 m²) bewertet.¹

¹ **Hinweis als Nachtrag Oktober 2014:** Das Verfahren sollte zunächst Ende August aufgrund der noch nicht abschließend vorliegenden Gebäudeplanung für den gesamten Bereich des SO durchgeführt werden. Nach Konkretisierung auf den eigentlichen Vorhabenbereich im Oktober 2014 erfolgt die 3. Bebauungsplan-Änderung nur noch für einen ca. 0,1 ha großen Bereich. Diese bereits erstellte Vorprüfung wird jedoch - auch aus Gründen der Rechtssicherheit - weiterhin im Verfahren beigelegt.

Der Werksverkauf der August Storck KG führt ansonsten zu keinerlei Änderung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, Versiegelungen etc. Die verkehrlichen Auswirkungen sind - wenn überhaupt - minimal. Auf die UVP-Vorprüfung zur 1. Änderung zu den Merkmalen gemäß Nr. 1 der Anlage 2 des BauGB zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Satz 2 Nr. 2 BauGB wird somit verwiesen, die dort genannten Merkmale des Vorhabens werden durch die 3. Änderung nicht in ggf. relevanter Weise modifiziert.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Nachfolgend werden die möglichen Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 für die einzelnen Schutzgüter im Überblick dargestellt. Anschließend werden die zentralen Ergebnisse anhand der Gliederung der Anlage 2 des BauGB zu § 13a BauGB (Punkte 2.1-2.6) zusammenfassend bewertet.

a) Schutzgut Mensch:

Die entscheidenden Eingriffswirkungen sind durch den Bebauungsplan Nr. 56 und durch die 1. Änderung geprüft und im Ergebnis mit Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete (GE-, GI- und SO-Gebiete) und der Planstraßen vorbereitet worden. Auf die entsprechenden Prüfungen mit Schallgutachten (Gewerbe und Verkehr)² etc. wird verwiesen.

Durch das Vorhaben Werksverkauf der August Storck KG der 3. Änderung kommt es voraussichtlich nur zu allenfalls minimalen Erhöhungen der Verkehrsbelastung durch Besucherverkehre, hier Pkw-Verkehr. Diese fallen dafür in Richtung des Standorts Paulinenweg nicht an. Angesichts des direkten Anschlusses an die A 33 ohne Belastung von Wohngebieten sind hier verträgliche Rahmenbedingungen gegeben. Im Verhältnis zu den zulässigen Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung ergeben sich durch die 3. Änderung insgesamt keine Nachteile für das Schutzgut Mensch.

Schutzgüter b) bis g)

- **Tiere und Pflanzen,**
- **Boden,**
- **Wasser, Schutzgut Klima/Luft,**
- **Landschaft,**
- **Kultur-/sonstige Sachgüter**

Die geringfügige Ergänzung um maximal 400 m² Werksverkauf der August Storck KG führt zu keinerlei Änderung der bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten, Versiegelungen etc. im Plangebiet. Ggf. erhebliche Auswirkungen durch die 3. Änderung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

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

Zu 2.1: Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 auf die o.g. Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen werden nach überschlägiger Prüfung im Umfang als nicht gegeben oder bezüglich etwas geänderter Verkehrsbeziehungen (siehe oben: Schutzgut Mensch) allenfalls als gering eingeschätzt. Zur Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen ist festzuhalten, dass die wesentlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet durch eine Bebauung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 eintreten. Dieses wird durch die 3. Änderung nicht wesentlich verändert.

Auch hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. ergeben sich keine oder nur sehr geringe Änderungen zum bisherigen Planungsrecht und damit auch keine ggf. erheblichen Auswirkungen.

Zu 2.2: Kumulativer oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Im Hinblick auf die Erhöhung der Verkehrsbelastung sind kumulative Wirkungen mit den Planungen des Gesamtgebiets Ravenna-Park in begrenztem Maße möglich (geringfügig erhöhte Zahl der Besucher-Pkw durch Werksverkauf der Fa. Storck). Aufgrund der Lage an der Auffahrt zur A 33 ist dieses aber leistungsfähig und unproblematisch zu bewältigen.

Im Rahmen der geplanten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen werden ggf. besondere grenzüberschreitende Auswirkungen nicht gesehen.

Zu 2.3: Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Planinhalte führen unter Beachtung der einzuhaltenden immissionsschutzfachlichen Regelungen nicht zu erheblichen neuen oder zusätzlichen umweltrelevanten Auswirkungen oder Risiken. Auch während der Bauphase sind keine besonderen Risiken durch die 3. Änderung erkennbar.

Zu 2.4: Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang der bisher zulässigen SO-Nutzung wird im Grundsatz übernommen. Unter Beachtung der Regelungen zum Immissionsschutz etc. führt die Planänderung nicht zu maßgeblichen Änderungen der Umweltauswirkungen im Plangebiet oder über das Plangebiet hinaus.

Zu 2.5: Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets

Der Umfang der bisher zulässigen SO-Nutzung wird im Grundsatz übernommen. Die insofern nur sehr geringfügig geänderten Planinhalte für das SO-Gebiet führen nicht zu einer anderen oder zusätzlichen relevanten Betroffenheit innerhalb und außerhalb des Plangebiets. Eine besondere Sensibilität der betroffenen SO-Festsetzung ist nicht festzustellen, gegenüber dem Umfeld sind weiterhin die Schallkontingente etc. gemäß Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung einzuhalten.

Zu 2.6: Betroffenheit besonders geschützter Gebiete

FFH-Gebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie Bodenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Bau- und Bodendenkmale etc. sind durch die 3. Änderung im Plangebiet nicht betroffen.

Östlich parallel entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze des Wasserschutzgebiets Zone IIIA, das sich beidseits der Gemeindegrenze Halle/Steinhagen erstreckt und das hier im Randbereich geringfügig - wie bereits im Bebauungsplan Nr. 56 - angeschnitten wird.

Im südlichen Umfeld befindet sich das großflächige Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh, die Änderung führt hier zu keiner zusätzlichen Betroffenheit.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden, oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind ebenfalls nicht betroffen.

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

Grundlage für die **Vorprüfung des Einzelfalls** ist die Rechtslage gemäß den Bebauungsplänen Nr. 56 und Nr. 56/1. Änderung mit dem festgesetzten SO-Gebiet und allen entsprechend abgeprüften Eingriffswirkungen sowie mit dem Ausgleichs- und Maßnahmenkonzept gemäß den Anforderungen des Natur und Immissions-schutzes u.v.m. Hierzu wird auf das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 und auf die 1. Änderung mit UVP-Vorprüfung verwiesen. Im Vergleich hierzu wird die 3. Änderung mit dem zusätzlichem Werksverkauf der August Storck KG mit einer Größenbegrenzung von 400 m² Verkaufsfläche bewertet.

Als Ergebnis ist nach der Vorprüfung des Einzelfalls festzuhalten, dass keine Anhaltspunkte für eine zusätzliche Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Nach heutigem Kenntnisstand wird der **Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung „Werksverkauf August Storck KG“** zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung und in einer weiteren, konkreteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären. Somit kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a BauGB kann in diesem Fall von einer (erneuten) Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Halle (Westf.), im August 2014