

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 - 1. Änderung „Kantstraße“

Entwurf, Februar 2015

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

Begründung

- 1. Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“, Ausgangslage und grundlegende Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)**
- 2. Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 und 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. 47 und Auswirkungen der 1. Änderung**
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“, Ausgangslage und grundlegende Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

Das Plangebiet Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“ liegt am westlichen Rand der Ortslage Künsebeck und schließt südlich an das großflächige Betriebsgelände der Fa. Baxter an. Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten begrenzt durch die Kantstraße bzw. durch die dort folgende Wohnbebauung Kantstraße/Lessingstraße, im Osten wird ein kleines gliederndes Wäldchen (Kiefern, Birken etc.) einbezogen. Im Süden reicht das Plangebiet bis zur Kreisstraße (K 30) bzw. bis zur dort angelegten Obstwiese, im Westen bis zum Künsebecker Weg. Die städtebauliche Situation ist geprägt durch den im Norden liegenden großflächigen Gewerbestandort Baxter und durch die Siedlungsrandlage mit Wohnbebauung im Osten der Kantstraße und verbreiteter Streubebauung im Übergang zum offenen Landschaftsraum im Westen.

Der Geltungsbereich des am 15.12.2004 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 47 umfasst eine Gesamtgröße von etwa 9,4 ha. Grundlegendes Planungsziel war die Entwicklung gut erschlossener Gewerbeflächen. Flächenbedarf, Entwicklungspotenziale und gesamtstädtische Zielsetzungen sind im Zuge der damals erfolgenden Neuaufstellung des FNP intensiv geprüft worden, im Ergebnis wurde diese sehr günstig gelegene Fläche entwickelt. Problematisch war zu dem damaligen Zeitpunkt zunächst noch die teilweise erfolgende An-/Abfahrt über die Kreisstraße im Nordosten mit der beengten Ortsdurchfahrt und dem Bahnübergang. Aus heutiger Sicht ist hervorzuheben, dass die inzwischen freigegebene Verbindung über die Entlastungsstraße und der mittelfristige Anschluss an die im Bau befindliche A 33 die Lagegunst und die konfliktarme Erschließung des Gewerbegebiets nochmals deutlich unterstreichen.

Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 47 wird ausdrücklich Bezug genommen. Das Gewerbegebiet ist heute zu einem erheblichen Teil erschlossen und bebaut worden.

2. Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 und Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 47 schließt südlich an ein großflächiges Betriebsgelände an. Im Zuge der Planentwicklung in den Jahren 2002-2004 hatte ein auf dem dortigen Betriebsgelände ansässiger Gewerbebetrieb sehr großes Interesse an dem Erwerb der nördlichen Teilfläche Gle1. Hiermit verbunden war der Wunsch, die geplanten Betriebsflächen nicht durch eine öffentliche Straße dauerhaft zu teilen, da dieses erhebliche Nachteile für den Betriebsstandort gehabt hätte (tägliche Abwicklung, Logistik, Sicherheit und Erschließung etc.). Die Straße war jedoch insofern beizubehalten, als dass die Trasse als Feuerwehrezufahrt zu dem nördlich anschließenden großen Betriebsgelände weiterhin erforderlich war. Daher war die Kantstraße im Bebauungsplan Nr. 47 überplant und mit Fahrrechten belegt worden.

Da diese Planung jedoch nicht umgesetzt worden war und heute ein anderer Betrieb dort angesiedelt worden ist soll bzw. kann heute die Kantstraße beibehalten und die damalige Überplanung aufgehoben werden. Der heute angesiedelte Betrieb wird i.W. über den Künsebecker Weg erschlossen, im Osten ist nur eine ergänzende rückwärtige Liefer- und Feuerwehrezufahrt über die Kantstraße aufgenommen worden. Die Kantstraße kann nach erfolgter Festsetzung im Zuge der 1. Änderung wieder als

öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 beinhaltet somit folgende Punkte:

- Wiederaufnahme der Kantstraße als öffentliche Straße gemäß noch bestehender Parzellierung unter Einbeziehung des im Osten vorhandenen Baumbestands auf der Trasse Kantstraße und
- entsprechende Anpassung der Baugrenze im angrenzenden Industriegebiet GI_{e1}.

Die übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 47 bleiben unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 1. Änderung in grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 sind nachrichtlich zur Information dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 umfasst kleinflächig die bestehende Straßentrasse der Kantstraße sowie den angrenzenden GI_{e1}-Randstreifen und hat insgesamt eine Größe von knapp 0,4 ha.

Das Änderungsverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 soll unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und ggf. relevante Umweltauswirkungen durch die Wiederaufnahme der nach wie vor vorhandenen Straßenführung gemäß § 13(1) BauGB i.V.m. UVPG, Anlage 1 Nr. 14 ff, nicht hiermit verbunden sind.

Der Bebauungsplan Nr. 47, 1. Änderung überplant mit seinen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“. Mit Inkrafttreten werden die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 hier überlagert. Diese Überlagerung oder Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“ bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 47, 1. Änderung.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Planungsrecht im Änderungsbereich

Die Änderung betrifft Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“ mit Festsetzung des o.g. **Industriegebiets GI_{e1}** (siehe oben). Die straßenbegleitende **Baumgruppe** im Osten wurde eingemessen und zum Erhalt festgesetzt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, sind die nördlichen Gewerbeflächen und das Plangebiet Nr. 47 als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)* dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt den Bereich des Bebauungsplans Nr. 47 als *gewerbliche Baufläche* dar. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ist aus dem 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. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“ sind nach dem damaligen Stand der Rechtslage umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Zu nennen sind neben der Standortfrage und der Gebietsentwicklung auch naturschutzfachliche Fragen einschließlich der Eingriffsregelung und des Themas Bodenschutz (Zielkonflikt Versiegelung - siehe dort). Die vorliegende Änderung betrifft nur in geringem Maße die vorhandene Straßenparzelle bzw. das bereits festgesetzte und auf dem anschließenden Grundstück bereits bebaute Gl_{e1}.

3.5 Gewässer, Altlasten und Kampfmittel

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

Der Stadt Halle (Westf.) sind im Änderungsbereich keine **Altlasten** bekannt. Auch liegen hier gemäß damaliger Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Kampfmittelbeseitigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 keine Erkenntnisse über **Bombenabwürfe oder Munitionsfunde** vor. Dennoch sind grundsätzlich alle Erdarbeiten mit großer Vorsicht auszuführen, da erstmalige Funde nie völlig ausgeschlossen werden können.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Bau- und Bodendenkmale sind im Bereich der 1. Änderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und im Umfeld keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts 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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Neufestsetzung der vorhandenen Kantstraße sowie die Anpassung der anschließenden Gl_{e1}-Fläche getroffen.

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

Das im Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzte **Industriegebiet Gl_{e1}** wird im Bereich der Kantstraße zurückgenommen und randlich aufgrund der Anpassung der Baugrenzen

(neu: i.W. 5 m-Abstand zur Parzelle Kantstraße) in die 1. Änderung einbezogen. Alle für das **GI_{e1}** geltenden Festsetzungen (immissionsschutzfachliche Gliederung, Ausschluss von Nutzungen, Grundflächenzahl GRZ, Höhenbegrenzung etc.) werden entsprechend beibehalten (siehe auch Originalplan Nr. 47) und insofern hier für diesen Randbereich nur nachrichtlich aufgenommen.

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

Die im Bebauungsplan Nr. 47 auch für die Teilfläche **GI_{e1}** festgesetzten örtlichen Bauvorschriften (siehe Originalplan Nr. 47) werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

4.3 Erschließung und Verkehr

Die **Kantstraße** wird wie heute in der Örtlichkeit nach wie vor „in Betrieb“ befindlich beibehalten und somit nur bestandsorientiert überplant.

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 47 basiert auf der äußeren Erschließung über den Künsebecker Weg und auf der Binnenerschließung durch die Stichstraße Hegelstraße (siehe auch Originalplan Nr. 47). Somit sind die Fahrverbindungen auf den Künsebecker Weg und auf die Entlastungsstraße Richtung A 33 bzw. auf die Kreisstraße nach Südwesten und die Tatenhausener Straße nach Nordwesten ausgelegt. Damit ist festzustellen, dass das inzwischen vorhandene Straßennetz mit der Entlastungsstraße eine konfliktarme Erschließung des Gewerbegebiets Künsebecker Weg sichert und die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Jahr 2004 zunächst noch teilweise erfolgende An- und Abfahrt über die Kreisstraße im Nordosten mit der beengten Ortsdurchfahrt und dem Bahnübergang insofern heute kaum noch eine Rolle spielt. Vor diesem Hintergrund wird die 1. Änderung mit Festschreibung der Kantstraße auch als im Grundsatz unproblematisch und vertretbar bewertet.

4.4 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 47 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Für das Plangebiet liegt eine detaillierte Schallschutzprüfung vor¹. Festgesetzt worden sind im Ergebnis Schallkontingente. Auf den Bebauungsplan Nr. 47 und auf die Begründung mit Schallgutachten wird ausdrücklich Bezug genommen. Die vorliegende Straßenplanung führt hier unter dem Aspekt Gewerbeemissionen und angesichts der Aufnahme der vorhandenen Kantstraße - mit Haupterschließung über Künsebecker Weg, Ortsentlastungsstraße etc. - zu keinen ggf. wesentlichen Änderungen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Fragen der **Ver- und Entsorgung**, des **Brandschutzes** und der **Wasserwirtschaft** sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 47 geprüft und soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich berücksichtigt worden. Ggf. relevante Änderungen ergeben sich

¹ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“ - Teil Gewerbe, November 2011, AKUS GmbH, Bielefeld.

im Zuge der 1. Änderung nicht. Die vorhandenen Leitungstrassen im Bereich Kantstraße sind weiterhin zu beachten.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 47 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen bezüglich Naturschutz einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Fragestellung Bodenschutz ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Im Bebauungsplan Nr. 47 wurde für die erstmals festgesetzten Bauflächen ein Ausgleichsflächenkonzept mit externen kommunalen Maßnahmen entwickelt (siehe Bebauungsplan Nr. 47).

Die vorliegende Änderung betrifft die Aufnahme der vorhandenen Kantstraße mit nur ca. 2.650 m² brutto (einschließlich Randstreifen und verbleibender Baumstandorte). Für die rückwärtige Liefer- und Feuerwehrezufahrt über die Kantstraße des heute angesiedelten Betriebs ist ein Baum entfallen, ansonsten sind die vorhandenen Bäume im Osten der Kantstraße übernommen worden. Die tatsächliche Versiegelung der Kantstraße beträgt somit einige 100 m² weniger.

Die entsprechende Rücknahme der festgesetzten Gle1-Fläche um diese 2.650 m² mit einer zulässigen GRZ von 0,8 entspricht rechnerisch einer zulässigen Versiegelung von 2.120 m². Somit wird in der überschlägigen Bilanz festgestellt, dass hier – wenn überhaupt – nur eine sehr geringe Differenz in der Versiegelung zwischen dem bisherigen Planstand gemäß Bebauungsplan Nr. 47 und der 1. Änderung besteht. Eine zusätzliche Eingriffswirkung mit einem naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis wird hierfür in dieser konkreten Situation nach heutigem Stand nicht gesehen. Die Änderung ist danach grundsätzlich vertretbar, auch weitere naturschutzfachlich relevante Fragestellungen einschließlich der Artenschutzbelange sind nicht ggf. durchgreifend betroffen.

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 1. Änderung gesehen.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Die 1. Änderung betrifft ausschließlich eine untergeordnete und vorhandene Straßenführung, auch hier werden keine ggf. durchgreifenden Auswirkungen durch die vorliegende 1. Änderung gesehen (siehe oben).

5. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 47 und Auswirkungen der 1. Änderung

Im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 47 ist nach den damaligen Anforderungen gemäß § 3b UVPG bzw. nach Anlage 1, Punkt 18.7 zunächst eine allgemeine UVP-Vorprüfung erforderlich geworden. Diese UVP-Vorprüfung ist als Anlage zum Originalplan Nr. 47

beigefügt worden (siehe dort). Danach verblieben aufgrund des Planungskonzeptes der Stadt Halle (Westf.), durch das bereits im Vorfeld ansonsten denkbare negative Auswirkungen vermieden wurden, keine *erheblichen Auswirkungen* i.S.d. § 3c UVPG, die eine UVP und ggf. weitere Maßnahmen erforderten. Auch nach den weiteren fachlichen Prüfungen im Zuge des Planverfahrens ergaben sich - mit Ausnahme der erheblichen Größe und der hiermit verbundenen Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Bodenversiegelung, Wasserwirtschaft und auf die im Umfeld teilweise vorhandene Nachbarschaft - keine weiteren Hinweise oder besondere Anforderungen. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** zum Bebauungsplan Nr. 47 geprüft und angemessen berücksichtigt (siehe dort).

Der vorliegende Änderungsbereich betrifft ausschließlich die Wiederaufnahme der vorhandenen Straßenverkehrsfläche mit Anpassung der Baugrenzen etc. im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Ggf. problematische oder besondere Umweltauswirkungen sind hiermit nicht verbunden (siehe oben). Eine weitergehende Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Für die bestandsorientierte Überplanung werden nach heutigem Stand keine zusätzlichen Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Teilfläche/Nutzung	Fläche*
Änderungsbereich mit Verkehrsfläche Kantstraße - fakt. Bestand	ca. 2.650 m ²
Randstreifen Gle1 - Bestand gemäß B-Plan und Bebauung	ca. 1.240 m ²
Gesamtfläche Änderungsgebiet	ca. 3.400 m²

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 die Einleitung des 1. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 47 beschlossen. Die Entwurfsoffenlage gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB erfolgt im Februar/März 2015. 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 Februar 2015