STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 51

„Südliche und westliche Erweiterung der August Storck KG / A 33“

Entwurf, Juni 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1. Planungsanlass und bisherige Planungsschritte

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51

3. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen
- 4.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
- 4.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 4.3 Altlasten und Kampfmittel
- 4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Festsetzungen des Bebauungsplans
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Belange des Verkehrs
- 5.4 Belange des Immissionsschutzes
- 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
- 5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes
- 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB
- 6.1 UVP-Prüfung und Umweltbericht, Zusammenfassung
- 6.2 Schutzgut Mensch
- 6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft
- 6.4 Schutzgut Boden
- 6.5 Schutzgut Wasser
- 6.6 Schutzgut Klima / Luft
- 6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

7. Belange der Landwirtschaft

8. Militärische Belange und Belange der Flugsicherung

9. Flächenbilanz

10. Bodenordnung

11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Umweltbericht - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Südliche und westliche Erweiterung der August Storck KG / A 33“- *Gliederung siehe dort* -, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, Herford, Entwurf Juni 2015 mit Eingriffsbilanzierung und weiteren Anlagen.

Anhang und ergänzende Gutachten zum Umweltbericht:

- Anhang 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anhang 2: FFH-Vorprüfung
- Gutachten: Faunistische Untersuchung im Rahmen der geplanten Betriebserweiterung der Firma Storck in Halle (Westf.) 2015

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

A.1 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Süderweiterung der Fa. Storck / A 33“ der Stadt Halle (Westf.), 21.11.2014, AKUS GmbH, Bielefeld

Teil I: Begründung

1. Einleitung: Planungsanlass und bisherige Planungsschritte

Das Werksgelände der August Storck KG liegt im Westen der Kernstadt Halle (Westf.) zwischen der Bahnlinie Haller Willem und der inzwischen im Bau befindlichen Trasse der Autobahn A 33 und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 30 ha. Dieses Flächenpotenzial war Ende 2004 absehbar ausgeschöpft, so dass die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten geprüft worden sind. Im Ergebnis wurde zunächst im Jahr 2004 eine ca. 5 ha große Erweiterungsfläche im westlichen Anschluss an das heutige Betriebsgelände als Erweiterungsfläche vorbereitet und im Zuge einer Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Halle (Westf.) gesichert. Zwischenzeitlich sind hier erste Anlagen entlang der Hauptumfahrt errichtet worden (Reifelager für Fruchtgummierzeugnisse und technische Einrichtungen).

Angesichts der damaligen Diskussionen um die Konsenstrasse der A 33 stellte sich für die alteingesessene August Storck KG (Aufbau der Produktionsstätte in Halle (Westf.) ab 1945) die Frage, wie der weitere mittel- bis langfristige Entwicklungsspielraum am Standort Halle (Westf.) gesichert werden kann.

Eine betriebsbezogene, flächenmäßig begrenzte Erweiterung nach Norden wäre aufgrund der angrenzenden Bahntrasse und der Margarethe-Windhorst-Straße nur möglich, wenn Betriebsabläufe und Organisation der Produktionsanlagen sinnvoll entkoppelt werden könnten. Dieses ist nach wie vor nicht sinnvoll und soll daher nicht weiter verfolgt werden, zudem wären dort ebenfalls Waldbestände betroffen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der Organisation des Standorts und der Betriebsabläufe kam somit zur mittelfristigen Sicherung des Entwicklungsspielraums zunächst nur eine Erweiterung des Geländes nach Westen bis zur Holtfelder Straße in Frage. Dieses wurde folgerichtig bereits durch die o.g. FNP-Änderung aus 2003/2004 bauleitplanerisch vorbereitet (s.o.). Als ergänzende Entwicklung drängte sich darüber hinaus der Lückenschluss auf den betriebseigenen Flächen bis zur A 33-Trasse im Süden auf. Vor diesem Hintergrund war die August Storck KG im Jahr 2006 an die Stadt Halle (Westf.) und an die Fachbehörden mit der Bitte herangetreten, diese Fragestellung parallel zur Prüfung der damals abgestimmten sog. „Konsenstrasse K 1“ der A 33 zu beachten. Im Interesse der mittel- bis langfristigen Standortsicherung sollte der betriebliche Spielraum im Verhältnis zur Konsenstrasse klar abgegrenzt und gesichert werden.

In den Jahren 2006 bis 2008 erfolgte daher eine weitere Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Halle (Westf.), die bandartig südlich an das Firmengelände der Fa. August Storck KG anschloss und bis zur Trasse der A 33 reichte. Die bestehenden Außengrenzen des Betriebsgeländes wurden im Osten in Höhe Paulinenweg und im Westen an einem nicht mehr benötigten Waldwirtschaftsweg aufgegriffen (siehe Kapitel 3.2). Dieser Streifen hat somit eine Länge von fast 700 m und eine Breite von lediglich 100 bis 150 m (Flächenumfang rund 9 ha) und wurde im Zuge der A 33-Planung als Abschluss der südlichen Entwicklung der August Storck KG in diesem Bereich abgestimmt.

Die Stadt Halle (Westf.) unterstützt ausdrücklich die Standortsicherung und -entwicklung der August Storck KG am Paulinenweg. Die international tätige Firma gehört zu den großen Süßwarenherstellern und beschäftigt weltweit über 5.000 Mitarbeiter. Am Standort Halle (Westf.) sind rund 2.500 Arbeitnehmer tätig, die besondere wirtschaftliche Bedeutung der Fa. Storck für den Wirtschaftsstandort Halle (Westf.) und für die Region ist bekannt.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat im Anschluss an die o.g. Änderungen des Flächennutzungsplans (FNP) in seiner Sitzung am 21.06.2006 auch bereits die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Südliche Erweiterung der Fa. Storck / A 33“ beschlossen. Das Plangebiet des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 51 basierte zunächst auf der südlichen FNP-Änderung und umfasste zur Konkretisierung und Berücksichtigung der Planungsziele im Zuge der A 33-Planungen eine Größe von etwa ca. 10 ha.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Süderweiterung Fa. Storck / A 33“ hat daher im Herbst 2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen.

Die damalige vorgezogene Einleitung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens diente in enger Abstimmung mit der August Storck KG dazu, die grundlegende Vereinbarkeit der betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort Halle (Westf.) mit Blick auf die Trassenplanung und auf das Planfeststellungsverfahren für die A 33 vorzubereiten (verbindliche Abstimmung mit Straßen.NRW). Insofern sind die ersten Verfahrensschritte damals vorsorglich zur langfristigen Standortsicherung eingeleitet worden, konkrete Erweiterungsabsichten lagen zu dem Zeitpunkt nur für einzelne Maßnahmen in den Randbereichen vor. Bezug genommen wird ergänzend auf die Beratungen zur Einleitung des Planverfahrens mit Beschlussfassungen im Planungs- und Bauausschuss sowie im Rat am 23.05.2006 bzw. 21.06.2006 und am 29.08.2006 (siehe DS-Nrn. 00335/2006, 00374/2006 und Protokolle).

Da die August Storck KG nunmehr weitere Baumaßnahmen in diesem Planbereich vorbereitet, wird das Planverfahren in enger Abstimmung mit den Beteiligten und mit dem Kreis Gütersloh fortgesetzt. Aufgenommen wird aus Gründen der Rechtssicherheit und nach weitergehender Erörterung mit der Bauordnung des Kreises Gütersloh außerdem die Einbeziehung der westlichen, firmeneigenen Erweiterungsfläche bis zur Holtfelder Straße gemäß der dortigen FNP-Änderung. Die o. g. Änderungen des Flächennutzungsplans „Westliche Erweiterung Fa. Storck KG“ und „Südliche Erweiterung Fa. Storck KG“ sind bereits in den Jahren 2005 und 2008 abgeschlossen und wirksam geworden. Die Erweiterungsflächen befinden sich im Besitz der Fa. Storck KG und sind über die bereits errichteten einzelnen betrieblichen Anlagen hinaus bisher noch überwiegend mit Wald bestockt.

2. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51

Das Plangebiet schließt westlich und südlich an das Firmengelände der August Storck KG im Südwesten der Kernstadt Halle (Westf.) an, umfasst knapp 16 ha und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden und Nordosten durch das vorhandene Werksgelände,
- im Südosten durch Paulinenweg mit begleitendem Gehölzbestand,
- im Süden durch die Trasse der im Bau befindlichen A 33 (Geltungsbereichsgrenze im Anschluss an den planfestgestellten Bereich Abschnitt 7.1 zwischen Halle/Schnatweg und Borgholzhausen (Lückenschluss) mit 2 m-Randstreifen gemäß Mitteilung durch Straßen.NRW),[1]
- im Westen durch Waldbestände der August Storck KG und durch die Holtfelder Straße sowie
- im Nordwesten durch Grünland und einen Wohnstandort im Außenbereich am Bahnübergang Haller Willem/Holtfelder Straße.

3. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Übergeordnetes Planungsziel der Stadt Halle (Westf.) ist im Interesse der regionalen Wirtschaft und des regionalen Arbeitsmarkts die Sicherung des Standorts und des Entwicklungsspielraums des ortsansässigen Großbetriebs August Storck KG. Am Firmenstandort Paulinenweg werden eine Reihe der weltbekannten Süßwaren-Markenprodukte des Konzerns zentral hergestellt und vertrieben. Für diese Produktlinien sind im Interesse der langfristigen Standortsicherung jeweils entsprechende Ausbaumöglichkeiten vorzuhalten, damit diese nicht an einen anderen Standort verlagert werden müssen. Dieses gilt auch für Neuentwicklungen von Produkten und hiermit verbundene strategische Grundsatzentscheidungen.

Notwendig ist die Einbindung der erforderlichen baulichen Maßnahmen in die vorhandenen Betriebsabläufe, d. h. die Erweiterung im Anschluss an die vorhandenen Anlagen in Richtung Westen und Süden. Die Standortorganisation basiert auf einem Materialfluss Rohware - Produktion - Logistik vereinfacht zusammengefasst von „Nordwest nach Südost“. Die innere Organisation der Produktionsstraßen für die Markenerzeugnisse erfordert Rastermaße für die jeweiligen Produktionseinheiten, so dass für die einzelnen Erzeugnisse jeweils ganz bestimmte Hallenstandorte und -größen benötigt werden. Die zentrale Lagerung aller Produkte erfolgt dann im Südosten mit zwingend hier anzuordnenden Hochregallagern und dem anschließend zu erweiternden Logistikzentrum mit An-/Abfahrt über den Paulinenweg. Der betriebliche Spielraum muss hier auch im Verhältnis zur sog. „Konsenstrasse K 1“ der A 33 abgegrenzt und gesichert werden (siehe Kapitel 1).

Aus diesen Gründen ist jeweils auch ein bedarfsgerechter Ausbau der Produktionslinien an bestimmten Stellen auf dem Gelände erforderlich, so dass eine abschnittweise Erschließung mit räumlicher Bündelung aller Neubauvorhaben in den nächsten Jahren z.B. erst im Westen und danach im Süden grundsätzlich nicht möglich ist. Vor diesem Hintergrund sind die Ausbaupläne zu verstehen, die die vorliegende Bauleitplanung mit einer Gesamtfläche von 15 ha erfordern. Diese zusätzliche Betriebsfläche wird dann jedoch schrittweise und räumlich sehr unterschiedlich in

[1] Hinweis: Straßen.NRW hat auf Anfrage der Stadt Halle (Westf.) im November 2014 die im Randbereich zur A 33 einzuhaltende Grenze mitgeteilt. Diese ergibt sich aus dem Böschungsfuß der A 33 zzgl. eines freizuhaltenden Randstreifens von 2 m.

Anspruch genommen. Die August Storck KG hat in den letzten Jahren die Werkplanung einschließlich der Flächen bis zur A 33 schrittweise vorangetrieben und mit der Stadt Halle (Westf.) und mit dem Kreis Gütersloh vorabgestimmt. Diese - aus betrieblicher Sicht unverzichtbare - Vorgehensweise ist Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 51, die Werkplanung wird zwecks Nachvollziehbarkeit gestrichelt als sonstige Darstellung (ohne Festsetzungscharakter) aufgenommen.

Aus öffentlicher Sicht kann diese Entwicklung mit Blick z. B. auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege oder des Waldes zunächst kritisch bewertet werden. Tatsächlich hat die August Storck KG aber immer wieder bewiesen, dass ein sehr verantwortungsvoller Umgang mit den naturräumlichen Belangen am Standort erfolgt und dass diese sachgerecht im Sinne von „Natur auf Zeit“ auf dem Gelände berücksichtigt werden. Der Firmenstandort, der in den der August Storck KG gehörenden Wald (auch südlich der Trasse der A 33) eingebunden ist, ist sehr gut durchgrünt, die betrieblichen Flächenreserven werden so lange wie möglich als Wald durch den eigenen Forstbetrieb unterhalten.

Im Ergebnis betreibt die Stadt Halle (Westf.) die vorliegende Bauleitplanung ausdrücklich betriebsbezogen nur für die Erweiterung und Sicherung des Standorts Storck. Aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen wird die Bauleitplanung ansonsten jedoch angebotsorientiert als Regelverfahren gemäß BauGB erarbeitet, da eine vorhabenbezogene Konkretisierung heute zwar für einzelne Produktionseinheiten vorliegt, nicht aber für den Gesamtbetrieb mit dem jeweils nach Marktlage weiter zu entwickelnden Masterplan der Betriebsentwicklung abschließend verbindlich festgelegt werden kann. Für die weiteren Bauvorhaben, die wie dargelegt i. W. analog zu den jeweils bestehenden Produktionseinheiten für die einzelnen Süßwaren erstellt werden müssen, sind entsprechende Anforderungen an Produktionsanlagen, Anbindung, Emissionen etc. bekannt, so dass angesichts der heutigen umfassenden Kenntnisse über den Bestand auch die Umsetzbarkeit der weiteren Planung als sicher angenommen werden kann.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um den Standort Paulinenstraße der August Storck KG durch einen Bebauungsplan Nr. 51 gemäß § 30 BauGB nach den städtischen Zielsetzungen weiter zu entwickeln. Die zentralen städtebaulichen Ziele sind:

a) Betriebsbezogene Weiterentwicklung des Standorts der August Storck KG mit flexibler Grundstücksausnutzung, die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange einen sinnvollen Spielraum für den Betrieb erlaubt.

b) Leistungsfähige Erschließung über das vorhandene Werksgelände mit Erweiterung der Logistik und Anschluss an den Paulinenweg als zentraler Standorterschließung mit Anschluss an das überörtliche Hauptverkehrsnetz.

c) Verträgliche Einbindung in den Landschaftsraum durch Höhenstaffelung im Plangebiet und durch Maßnahmen zur Eingrünung sowie durch Erhalt und fachgerechte Weiterentwicklung der umgebenden firmeneigenen Waldbestände.

d) Angemessener Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und entsprechende Berücksichtigung von Artenschutzbelangen in den betroffenen Waldbeständen.

4. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Das Betriebsgelände liegt südlich der parallel zur Margarethe-Windhorst-Straße verlaufenden Bahntrasse des Haller Willem und ist im Osten, Süden und Westen weitgehend von Waldflächen umgeben. Das Betriebsgelände ist aufgrund dieser Lage gut gegenüber dem Landschaftsraum abgeschirmt. Im Osten folgen allerdings bereits vor der Umgehungsstraße erste Siedlungssplitter, weiter im Süden sowie im Westen liegen ebenfalls vereinzelte Wohnnutzungen im Bereich Steinhausener Weg und Holtfelder Straße / Lönsweg („Wohnen im Außenbereich“). Die Wohnnutzung ist z. T. (insbesondere im Bereich Lönsweg) im Zuge der Trassierung der A 33 überplant worden. Die zwischenzeitlich freigelegte Trasse der im Bau befindlichen A 33 markiert heute die südliche Gebietsgrenze. Das weitere Umfeld im Westen und Nordwesten ist durch regionaltypischen Wechsel von Feldflur, Wäldchen und Streubebauung gekennzeichnet.

Das Firmengelände wird über Paulinenstraße, Margarethe-Windhorst-Straße und Weststraße nach Norden an die B 68 angebunden. Beidseits der Weststraße folgt ein größeres Gewerbegebiet, das neben verschiedenen Betrieben auch großflächige Stellplatzanlagen und weitere Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Gerry-Weber-Stadion umfasst. Flächenreserven bestehen dort teilweise noch im Westen im Bereich Fasanenweg / Margarethe-Windhorst-Straße. Betroffen sind jedoch dort u.a. auch Waldbestände sowie Flächen, die an die Sportanlagen angrenzen.

Landschaftsräumliche Situation und Landschaftsbild werden im direkten **Umfeld** des Betriebsgeländes der Fa. Storck überwiegend durch Kiefer- und Laubholzwälder meist mittleren Bestandsalters bestimmt. Innerhalb der Waldbestände verlaufen gliedernde Wege sowie die drei landschaftsprägenden Gewässer Laibach, Ruthebach und Loddenbach. Zudem sind einzelne kleinere Teiche vorhanden. Das weitere Umfeld im Westen und Nordwesten ist durch den regionaltypischen Wechsel von Feldflur, Wäldchen und Streubebauung gekennzeichnet.

Das **Plangebiet** selbst befindet sich im Besitz der August Storck KG und ist überwiegend mit Wald bestanden. Hierbei handelt es sich v. a. im westlichen und östlichen Teil um Laubmischwald. Der zentrale Bereich ist durch Nadelmischwald sowie Schlagfluren gekennzeichnet. Im mittleren Bereich quert der naturnah verlaufende Ruthebach von Nord nach Süd das Gelände. Einzelne betriebliche Anlagen sind im Westen und Südwesten bereits in den Planbereich hinein errichtet worden, im Südosten liegt zudem der Aufgabenbereich Betriebsflächenpflege der August Storck KG mit Büro- und Sozialräumen sowie einem Wirtschaftsgebäude, Lager- und Freiflächen. Dieser Standort muss allerdings aufgrund des Baus der A 33 demnächst abgerissen und an den Paulinenweg verlagert werden.

Im mittleren Bereich quert der Ruthebach das Gelände. Dieser ist auf dem Firmengelände bisher soweit möglich offen erhalten worden, musste allerdings aufgrund des Flächenbedarfs im südlichen Abschnitt vor einigen Jahren mit einem Hallenkomplex (Hochregallager) teilweise überbaut werden.

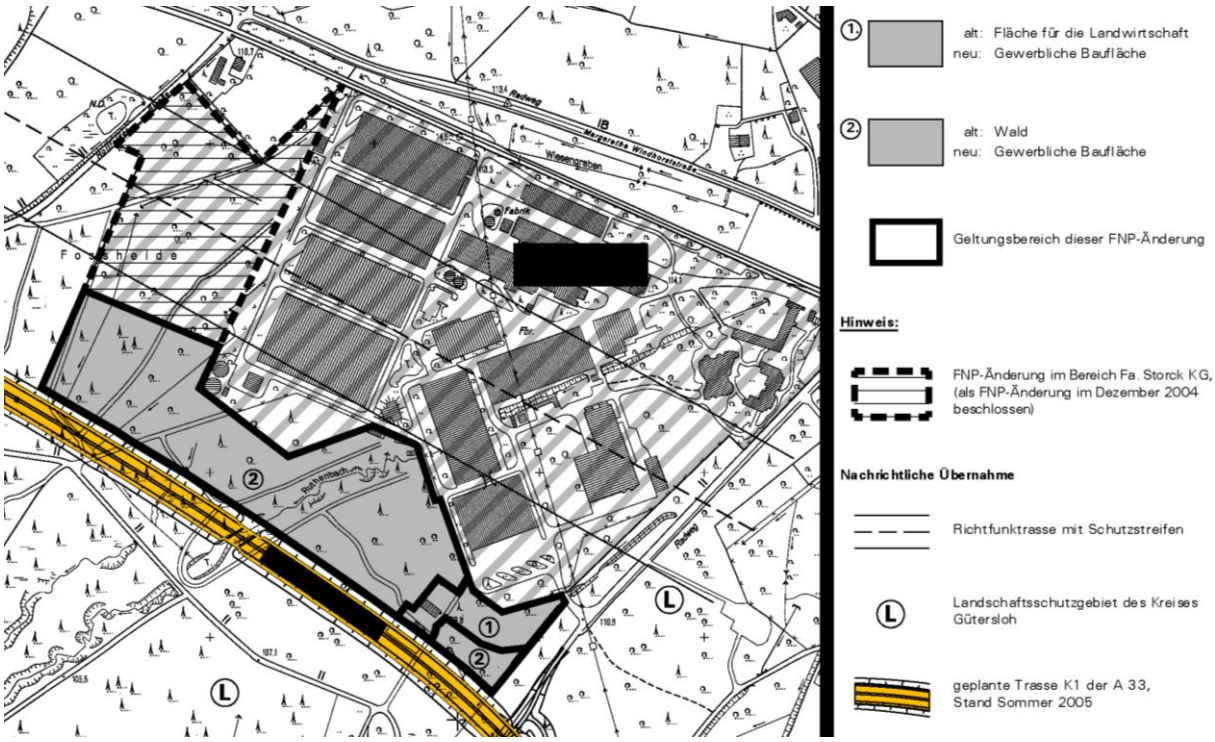
Zur Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Aspekte wird auf den Umweltbericht mit Übersichtskarten und weiteren Nachweisen verwiesen.

Mit der derzeit im Bau befindlichen A 33 wird eine erhebliche Veränderung des Landschaftsraums entlang des Firmenstandorts erfolgen. Die zwischenzeitlich erfolgten Rodungsmaßnahmen für die Trasse zeigen bereits deutlich die Auswirkungen auf. Vor diesem Hintergrund relativieren sich die Auswirkungen der Firmenerweiterung bis zur Trasse der A 33 ganz erheblich.

4.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird der bestehende Firmenstandort als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)* dargestellt. Die betrieblichen Erweiterungsflächen im Westen wurden im Zuge der 14. GEP-Änderung 1993 bereits als GIB aufgenommen. Der südliche Bereich des Plangebiets wird bisher noch als *Wald* und *Freiraum* mit Funktionen *zum Schutz der Landschaft und für landschaftsorientierte Erholung* dargestellt. Diese Funktionen werden jedoch durch den bereits erfolgenden Bau der A 33 auf dem relativ schmalen, nur rund 100 bis 180 m breiten Reststreifen zwischen bestehendem Betriebsgelände und Trasse der A 33 verloren gehen und dürfen nicht gegen eine hier abschließend mögliche Erweiterung der Fa. Storck bis zur Autobahn sprechen.

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) sind die zu entwickelnden Flächen bereits im Zuge der vorbereitenden Änderungsverfahren in den Jahren 2004 bis 2008 als *gewerbliche Baufläche* dargestellt worden (siehe Kapitel 1). Östlich, südlich und westlich an das Plangebiet bzw. jenseits der Trasse der A 33 grenzen *Flächen für Wald* an. Auf den aktuellen Stand des Flächennutzungsplans und auf die grundlegende Abstimmung der Standorterweiterung wird verwiesen:



Auszug: FNP-Änderungen im Westen und im Süden, ohne Maßstab

4.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Ein konkreter Verdacht auf **Bombenblindgänger** im Plangebiet besteht nach den Planverfahren in angrenzenden Bereichen und im Bereich der FNP-Änderungen hier bisher ebenfalls nicht. Tiefbauarbeiten sollten jedoch immer mit großer Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Südliche und westliche Erweiterung der August Storck KG / A 33“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren gewerblichen Planungen der Stadt. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Baufläche auf dem Firmengelände an, zum anderen werden aber auch Abstufungen, Eingrünungen etc. vorgenommen, um das Gebiet im Landschaftsraum angemessen einzubinden.

Der Bebauungsplan Nr. 51 wird betriebsbezogen nur für die Erweiterung des Standorts Halle (Westf.) der August Storck KG aufgestellt. Aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen (siehe Kapitel 3) wird die Bauleitplanung jedoch angebotsorientiert als Regelverfahren gemäß BauGB erarbeitet, da eine vorhabenbezogene

Konkretisierung heute zwar für einzelne Produktionseinheiten vorliegt, nicht aber für den Gesamtstandort verbindlich festgelegt werden kann. Der zu Grunde liegende Masterplan der August Storck KG soll jeweils nach Marktlage schrittweise umgesetzt und weiter entwickelt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das neu festgesetzte Baugebiet werden folgende Vorgaben und Aussagen über die Art der baulichen Nutzung und über in diesem Rahmen zulässigen Nutzungen getroffen:

a) Festsetzung als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Die Neubauflächen im Plangebiet werden angesichts der Rahmenbedingungen als **Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Diese Gebietskategorie entspricht nach dem heutigen Stand den bestehenden und geplanten Anlagen der August Storck KG am Standort. Auf Grundlage der bestehenden Betriebsanlagen und des Masterplans für die Erweiterung wurde eine schallgutachterliche Untersuchung durchgeführt[2].

Aufgabe des Gutachtens war u. a. die Prüfung, ob die weiteren Betriebsanlagen der August Storck KG als typische Gewerbenutzung zu werten und somit eine allgemeine Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet möglich ist. Zu berücksichtigen ist hierbei in besonderem Maße auch der Bestand als Vorbelastung für das Umfeld, die zusätzlichen Neubauflächen müssen sich entsprechend einfügen und grundsätzlich umsetzbar sein. Im Ergebnis wurde anhand der sehr guten Kenntnisse über den bestehenden Betrieb im Sinne einer Prognose die Tauglichkeit des Plangebiets für die angestrebte Betriebsentwicklung im Rahmen eines Gewerbegebiets festgestellt. Die überplante Fläche wird somit insgesamt entsprechend der oben dargelegten Planungsziele und aufgrund der künftig zu erwartenden Nutzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zu den Einzelheiten der schalltechnischen Bewertung wird auf Kapitel 5.4 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Eine allgemeine Festsetzung eines Industriegebiets GI gemäß § 9 BauNVO ist für den Standort nicht erforderlich. Sofern im Zuge späterer Entwicklungen hier eine andere Bewertung erfolgen sollte, sind die Rahmenbedingungen zu überprüfen, ggf. kann für Teilbereiche ein ergänzendes, projektbezogenes Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 51 durchgeführt werden.

b) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO

Das als Erweiterung der August Storck KG geplante Gewerbegebiet wird wie dargelegt betriebsbezogen entwickelt und genutzt und soll insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch nicht erheblich belästigende Betriebe vorge-

[2] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 der Stadt Halle (Westf.), 21.11.2014, AKUS GmbH, Bielefeld - siehe Kapitel 5.4

halten werden. Da der Bebauungsplan Nr. 51 nicht auf ein einzelnes Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB bezogen erarbeitet („Positivliste“), sondern aus den dargelegten Gründen allgemein als Angebotsplanung mit Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO aufgestellt wird, sollen im Interesse der Normenklarheit und der Sicherung der langfristigen städtebaulichen Ziele der Stadt in den zur Verfügung stehenden Gewerbe- und Industriegebieten in Halle (Westf.) grundsätzlich nicht erwünschte Nutzungen im Rahmen der möglichen Feinsteuerung gemäß BauNVO ausgeschlossen werden.

Hierbei ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Standorterweiterung auf die vorhandene Erschließung und Infrastruktur der August Storck KG ausgerichtet ist. Sofern wider Erwarten langfristig ggf. andere Nutzer in Teilen des Gebiets angesiedelt werden könnten, wären diese Rahmenbedingungen sowie Immissionsschutzkonzept etc. vollständig neu zu prüfen. Von Bedeutung ist auch, dass die grundsätzlich angestrebte positive Außendarstellung des Standorts nicht langfristig durch einzelne Branchen mit ggf. besonderen, i.d.R. als nachteilig oder abwertend bewerteten Auswirkungen eingeschränkt wird (Beispiel: Schrottlagerplätze).

Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzungen beeinträchtigen können, gemäß § 1(5), (6) und (9) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Auf Grund des Standorts und des Flächenbedarfs wird diese Vorgehensweise in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für sinnvoll und vertretbar gehalten. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen.

- **Allgemeiner Ausschluss von Einzelhandel**

  Im Plangebiet wird Einzelhandel für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Auf dem rückwärtig gelegenen geplanten zusätzlichen Betriebsgelände sollen firmenbezogen ergänzende Produktionsanlagen erstellt werden. Die Flächenkontingente sind in dieser Lage hierfür vorzuhalten und sollen nicht durch sonstige Nutzungen, die zudem städtebaulich sinnvoller im Siedlungsbereich unterzubringen sind, belegt werden (siehe oben).

  Bei Einzelhandelsbetrieben ist in dieser Lage ohne eigenen Bezug bzw. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zudem auf ggf. kritische Begleiterscheinungen wie zusätzliches Verkehrsaufkommen und auf die städtebaulich negativ bewertete potenzielle Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs und der Nahversorgung der Bevölkerung in der Stadt Halle (Westf.) zu verweisen.

  Ziel der Bauleitplanung ist deshalb zusammenfassend, Einzelhandel im Plangebiet generell auszuschließen. Die verfügbaren Gewerbeflächen sollen im Plangebiet zweckgebunden für produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen.

  Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning in BauR 2005, S. 1093ff auch das Randthema „Ausschluss von Kiosken und Versorgung der im Gebiet tätigen Bevölkerung“ bei einer derartigen Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten. Die Stadt Halle (Westf.) folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff. und stellt fest, dass eine (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber in dem am Standort eher unwahrscheinlichen Fall eines Ansiedlungswunsches für einen nicht firmenbezogenen Kiosk o.ä. hierüber ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden könnte.

- **Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos**

  Diese Nutzungen entsprechen ebenfalls aus den o. g. Gründen nicht der Zielsetzung der Planung als Gewerbegebiet. Diese Nutzungen müssen zudem im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden und sind daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der Aufgabenteilung z. B. in den ortsnahen, tlw. eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten etc. unterzubringen. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Kundenverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in den vorliegenden Bereich „gezogen“ werden soll.
  Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen würde.

- **Ausschluss von selbstständigen Schrottplätzen**

  Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel v. a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen u. v. m. Angesichts der o.g. Planungsziele werden diese Betriebe daher aus heutiger Sicht für das Plangebiet ausgeschlossen.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume und Gebäude für freie Berufe**

  Diese Nutzungen entsprechen ebenfalls nicht der Zielsetzung der Planung als standortbezogene Erweiterung des Gewerbegebiets und haben im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe (siehe oben). Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß auf Grund des von ihnen häufig ausgehenden „Ruheanspruchs“ - trotz einer Genehmigung in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die grundsätzlich vermieden werden sollen.

- **Werbeanlagen für Fremdwerbung**

  Diese eigenständigen gewerblichen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie der standortbezogenen Erweiterung der August Storck KG nicht entsprechen. Die Lage an der A 33 ist insofern außerordentlich attraktiv, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare, fernwirksame Fremdwerbung vermieden werden. Nicht hierunter fallen zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf den ansässigen Betrieb. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines derartigen Gebietes und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

c) Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind - Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO

Die August Storck KG wird nicht als sog. Störfallbetrieb mit einzuhaltenden „Achtungsabständen“ zu schutzwürdigen Gebieten geführt.

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen bzw. möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei zusammenfassend als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei heute insbesondere um die im Osten in rund 500 m Entfernung zur östlichen Gebietsgrenze verlaufende Umgehungsstraße L 782 und um die anschließenden Wohngebiete der Kernstadt Halle, künftig aber zudem auch um die das Plangebiet im Süden komplett begrenzende A 33 mit entsprechend hoch erwarteter Verkehrsbelastung.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen[3]. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o.g. schutzwürdigen Hauptverkehrstrassen und Nutzungen als schutzwürdige Gebiete i. S. d. § 50 BImSchG, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS eingeschränkt bzw. mit Blick auf die A 33 nicht oder nur

[3] Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013])

sehr begrenzt für Betriebe mit einem ggf. kritischen Achtungsabstand geeignet sein kann.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der hier unkritischen Zielsetzungen der August Storck KG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits klargestellt und gesichert, dass in dem vorliegenden, von einer schutzwürdigen Trasse begrenzten Gebiet **keine sog. „Störfallbetriebe“** angesiedelt werden.

Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können, wenn bestimmte bauliche und/oder technische Vorkehrungen an den Anlagen getroffen werden. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

d) Betriebswohnungen und Büronutzungen - Anforderungen im geplanten GE-Gebiet

Betriebswohnungen können in GE-Gebieten gemäß § 8(3) BauNVO **als Ausnahme** zugelassen werden. Hierfür sind jedoch im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen im Regelfall strenge Anforderungen an Standort, Bauformen bzw. Einbindung der Wohnungen in die Gewerbebauten, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. zu stellen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen werden in der vorliegenden betriebsbezogenen Erweiterung Betriebswohnungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da zwar diese Nutzungen hier kaum zu erwarten sind, langfristig aber z. B. für Wachpersonal in Höhe der östlichen Betriebserschließung oder Notdienstpersonal (periphere Lage) ggf. doch in Frage kommen könnten und andere Firmen hiervon nicht betroffen sind. Mit Blick auf die künftige Trasse der A 33 ist festzuhalten, dass im Randstreifen entlang der A 33 die Orientierungswerte für gewerbliches Wohnen ggf. überschritten werden können. Auf dem Gelände bleibt aber eine sachgerechte Anordnung möglich, jedoch besteht dort eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen. Im Bebauungsplan wird unter Punkt E.2 ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Eine ggf. frühzeitige Abstimmung mit Kommune und Baugenehmigungsbehörde wird empfohlen.

Betriebszugehörige **Büronutzungen** sind ebenfalls mit Rücksicht auf diese Randlage zur A 33 anzuordnen und ggf. mit ausreichendem Schallschutz zu errichten. Gemäß Werkplanung kommen in dem Bereich produktionsbezogene und insofern dort jeweils erforderliche Büronutzungen in Frage, die aber in den Gebäuden sachgerecht abgeschirmt untergebracht werden können.

Eine Festsetzung von allgemeinen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für diese Nutzungen wurde geprüft, wird im Ergebnis aber nicht vorgenommen, da aus Sicht des Bebauungsplans nur pauschale Regelungen möglich wären, hier aber eine besondere Situation bei jedem Gebäude im Einzelfall zu betrachten sein wird. Deren angemessene Beachtung kann in den Baugenehmigungsverfahren erfolgen, so dass der Konflikttransfer im Zuge der Ausnahme-

regelung für Betriebswohnen 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Plangebiet und in der Randlage an der im Bau befindlichen A 33 bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17(1) BauNVO für Gewerbegebiete, um auf Grund des Bedarfs und der langfristig begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zwischen Bahntrasse und A 33 eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Fläche zu ermöglichen.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ greift sinngemäß ebenso die** Obergrenze gemäß § 17(1) BauNVO auf und definiert damit eindeutig bereits auf Ebene des Bebauungsplans den zulässigen Rahmen für das Bauvolumen.

- Da für die GE-Entwicklung der August Storck KG ausdrücklich je nach Produktionslinie bzw. Lagerhaltung entsprechender Spielraum erforderlich ist, wird die **Höhe baulicher Anlagen** ausreichend bemessen zugelassen. Die zulässige Höhe wird in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf effektive Bauhöhen um etwa 20 m festgelegt. Lediglich in einem kleinen Teilbereich im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung mit Hochregallager im Norden werden Bauhöhen bis 40 m für die Erweiterung des Hochregallagers zugelassen. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NHN werden diese Obergrenzen gegenüber Außenbereich und Umfeld sowie entlang der A 33 eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt.

  Insgesamt werden die gewählten Höhen auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbebauten im Norden sowie der Trasse der A 33 und der umfassenden umgebenden Waldbestände im Süden, Westen und Osten (großflächige Abschirmung gegenüber dem weiteren Landschaftsraum) für vertretbar gehalten.

  Als Ausnahme kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 10 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie z.B. Lagerhäusern mit bestimmten Stapelhöhen zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

  Diese Regelungen können ggf. je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbin-

dung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild können z.B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden. Beispielhaft wird auf das Hochregallager der Fa. Miele in Gütersloh verwiesen, das durch eine gebänderte Farbgebung von grün aufsteigend zu hellen Farben trotz der Gesamtgröße - vom roten Schriftzug abgesehen - relativ zurückhaltend wirkt.

Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionsschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung von bis zu 20 m zugelassen werden, zumal auf Grund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung in den Landschaftsraum relativ gering ist. Die mit diesen Ausnahmen verbundene mögliche Gesamthöhe von etwa 30 m bis 40 m über Grund wird als Obergrenze gewählt, da darüber hinaus deutliche Fernwirkungen zu verzeichnen wären.

Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit verzichtet werden, da diese für Gewerbebetriebe mit Hallenbauten etc. ohnehin nicht zielführend wäre und ggf. eher flächensparende mehrgeschossige Büronutzungen erschweren könnte.

- Eine **Bauweise** wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, weil diese im betriebsbezogenen Gewerbegebiet nicht erforderlich ist und um große Flexibilität gewährleisten zu können, was z.B. auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein kann (z.B. längere, abschirmende Hallenbauten).

- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht.

  In den Randlagen werden **Pflanzmaßnahmen** bzw. der Erhalt vorhandener Gehölze auf den **nicht überbaubaren Flächen z.T. als Grünstreifen** festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber Außenbereich und Verkehrswegen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen.

5.3 Belange des Verkehrs

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets Nr. 51 erfolgt wie oben dargelegt über das bestehende Firmengelände. Über den Paulinenweg bzw. die Weststraße in deren Verlängerung sind die Verbindungen zur Bundesstraße B 68 sowie zur Ortsumgehung Theenhausener Straße (L 782) bzw. zur künftigen Auffahrt auf die A 33 und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gesichert. Paulinenweg und Weststraße sowie der Anschlusspunkt an die B 68 sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr der betriebsbezogenen Erweiterung zu bewältigen. Wohngebiete sind durch zusätzliches Verkehrsaufkommen mit erhöhten Emissionen nicht direkt betroffen. Zur Holtfelder Straße im Westen sind Regelzufahrten nicht vorgesehen, eine Sonder- bzw. Feuerwehrzufahrt kann aber zugelassen werden. In der Summe wird die geplante Erschließung für verträglich gehalten, heute absehbare Alternativen bestehen nicht.

Die **innere Erschließung** der gewerblichen Flächen erfolgt bedarfsorientiert auf den betriebseigenen Flächen. Hier besteht kein allgemeiner Regelungsbedarf im Bebauungsplan. Ausgenommen hiervon ist jedoch die Randlage zur A 33 mit der Baufreihaltezone von 40 m zur A 33 gemäß § 9 FStrG und der Randlage zur Grünbrücke mit dem zu sichernden Fledermausschutz. Hier soll durch – ansonsten nicht erforderliche – Festsetzung von Nebenanlagen und Betriebsflächen nach dem bisherigen Stand der Abstimmung insbesondere mit Straßen.NRW der für die Betriebsplanung gemäß Masterplan erforderliche Flächenbedarf eindeutig dargelegt werden. Die Anerkennung dieses Flächenbedarfs für die ergänzenden Betriebsflächen war wichtige Voraussetzung für die Zustimmung der August Storck KG zu der Trassenplanung der A 33.

Im Gewerbegebiet sind firmenbezogene **Stellplätze** nach den Vorgaben der BauNVO und nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen möglich und zulässig.

Das Firmengelände liegt an der für den **ÖPNV** in der Region wichtigen **Bahntrasse Haller Willem mit Personenverkehr** zwischen Bielefeld und dem Osnabrücker Raum. Diese verläuft nördlich des Standorts Paulinenweg parallel zur Margarethe-Windhorst-Straße. In Höhe des Firmenzugangs liegt dort auch der Haltepunkt, der von Mitarbeitern gut angenommen werden kann.

5.4 Belange des Immissionsschutzes

Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld.

5.4.1 Vorbelastungen für das Plangebiet

Folgende in der Planung bzw. in der Abwägung zu berücksichtigende **Vorbelastungen** bestehen für das Plangebiet:

- **Immissionen durch bestehendes Gewerbe:**

  Das Plangebiet schließt als betriebsbezogene Erweiterung an den bestehenden Standort der August Storck KG an. Entsprechend ist die Vorbelastung durch den großflächigen Gewerbebetrieb zu berücksichtigen. Die bestehenden Firmenanlagen verursachen jedoch keine Emissionen, die insgesamt über ein typisches GE-Niveau hinausgehen. Im näheren Umfeld der Planung befinden sich auch keine anderen Gewerbe- oder Industriebetriebe, die hier eine in der Summe ggf. kritische Vorbelastung verursachen könnten. Insofern bestehen auch keine ggf. kritischen Belastungen der als GE-Gebiet geplanten Erweiterungsfläche (siehe auch Pkt. 5.4.2 mit Aussagen zur schalltechnischen Untersuchung).

- **Immissionen durch Straßenverkehr (Lärm, Abgase):**

  Bestehende regionale Hauptverkehrsachsen mit erheblichem Verkehrsaufkommen sind die L 782 im Osten und die B 68 im Norden, die in rund 500 bzw. 1.000 m Entfernung liegen. Diese Straßen haben aufgrund der Entfernungen keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Die lokalen Erschließungsstraßen für das gesamte nördliche Gewerbegebiet – Weststraße und Margarethe-Windhorst-Straße führen ebenfalls nicht zu ggf. problematischen Immissionen für die Planung.

  Künftig wird die im Bau befindliche A 33 jedoch zu einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen in der südlichen Randlage des Standorts Storck führen. Hier ist künftig von einer starken Vorbelastung entlang der A 33 auszugehen. Diese Belastungen werden jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch angesehen. Auf die Anforderungen für die Anordnung von gemäß § 8(3) BauNVO nur als Ausnahme zulässigen Betriebswohnungen auf den Baugrundstücken wurde bereits in Kapitel 5.1.d eingegangen (siehe dort). In GE-Gebieten teilweise abzuschirmende Betriebswohnungen und Büronutzungen können im Zuge der Objektplanung und der Baugenehmigungsverfahren sachgerecht angeordnet und gestaltet werden, zusätzliche Maßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 51 nicht für erforderlich gehalten.

- **Immissionen durch die Bahntrasse:**

  Die für den ÖPNV in der Region wichtige Bahntrasse Haller Willem mit Personenverkehr (weiter zu verdichtender Taktfahrplan) zwischen Bielefeld und dem Osnabrücker Raum verläuft nördlich des Standorts Paulinenweg parallel zur Margarethe-Windhorst-Straße. Eine ggf. relevante Belastung für den Gewerbestandort ist hiermit nicht verbunden.

- **Immissionen aus der Landwirtschaft:**

  Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit umfangreicher Intensivtierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der umfassenden Waldbestände im Umfeld sind ggf. problematische landwirtschaftliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Im Ergebnis werden die o. g. Rahmenbedingungen zusammenfassend für das Planungsziel der Betriebserweiterung als nicht problematisch bewertet, zusätzliche Detailprüfungen werden nicht für erforderlich gehalten.

5.4.2 Auswirkungen der Planung und Immissionsschutzkonzept

Die möglichen **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen **Gewerbeemissionen** sowie **Emissionen von den betroffenen Verkehrswegen.** Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und die zulässigen Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Als Abwägungsgrundlage für die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen dient insbesondere auch die in der Anlage beigefügte schalltechnische Untersuchung.[4]

[4] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 der Stadt Halle (Westf.), 21.11.2014, AKUS GmbH, Bielefeld, siehe Anlage

Ausgangslage: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG:

Bei der Neuplanung von Nutzungen oder bei der Neuordnung von benachbarten industriellen und gewerblichen Nutzung sowie Wohnbebauung sind im Rahmen von städtebaulichen Planungen gemäß § 1(6) BauGB insbesondere die Grundsätze *Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung* sowie die weit gefassten *Belange des Umweltschutzes*, hier insbesondere auch im Hinblick auf umweltbezogene Auswirkungen von städtebaulichen Nutzungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu beachten.

Die im Zusammenhang damit bedeutsamen Vorgaben erfahren eine Konkretisierung u.a. durch den in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verankerten Trennungsgrundsatz, wonach Immissionskonflikte möglichst durch eine entsprechende räumliche Zuordnung potenziell konfliktträchtiger Nutzungen zu vermeiden oder zu minimieren sind. Gefordert wird eine räumliche Trennung emittierender Nutzungen einerseits und schutzbedürftiger Nutzungen andererseits. Ziel ist eine weitestgehende Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nach dem BauGB unterliegen öffentliche und private Belange, zu denen auch der Schallschutz zu zählen ist, der städtebaulichen Gesamtabwägung gemäß § 1(7) BauGB. Daher sind die Belange, die im Widerspruch zueinander stehen, mit dem ihnen jeweils zukommenden Gewicht zu berücksichtigen. Zielkonflikte sind zu prüfen und zu entscheiden, die (begründete) Zurückstellung einzelner Belange oder Interessen ist im Zuge einer städtebaulichen Planung häufig unvermeidbar.

Entsprechend ist im Rahmen der Gesamtabwägung über die Belange des Immissionsschutzes sowie über dazu in Konkurrenz oder ggf. im Widerspruch stehende andere städtebauliche Belange in Rechnung zu stellen, dass die Verpflichtung zur Vermeidung von Immissionen - u.a. aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Grund und Boden sowie angesichts der Sicherung von nutzbaren Gewerbeflächen und der wichtigen Schaffung von Arbeitsplätzen - nicht uneingeschränkt gelten kann. Dieses wird durch die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verdeutlicht: *„Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt allerdings auf Grenzen, vor denen auch der Gesetzgeber nicht die Augen verschließt. So soll nach § 1(2) Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten [...] wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen [...] schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. [...]“* (BVerwG, Urteil vom 22. März 2007 - 4 CN 2/06 –, Rn 15, juris).

Damit ist der Trennungsgrundsatz nicht als eine die städtebauliche Planung unmittelbar bindende Vorgabe - etwa im Sinne eines Verbots der Unterschreitung bestimmter Mindestabstände zwischen Wohnen und Gewerbe - zu verstehen, sondern vielmehr als ein planerisches Prinzip, zu dessen Anwendung sich die planende Gemeinde im Hinblick auf die jeweils zu betrachtende konkrete örtliche Situation in der bauleitplanerischen Abwägung zu positionieren hat.

Wenn in Einzelfällen zwischen potenziell unverträglichen Nutzungen nur begrenzt räumliche Abstände eingehalten werden können, infolge derer schädliche Umwelteinwirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können, muss deren Auftreten auf andere Weise vermieden werden. In der vorgenannten Entscheidung vom 22. März 2007 führt das Bundesverwaltungsgericht darauf bezogen weiter aus: *„Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen [...] dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.“*

Standort und Erweiterung der August Storck KG:

Der Standort Paulinenweg der August Storck KG liegt südlich des Gewerbegebiets Weststraße und ist durch Waldbestände im Osten, Süden und Westen sehr gut eingebunden. Im Plangebiet selbst ist keine Streubebauung vorhanden. Die Wohn- und Mischgebiete der Kernstadt Halle liegen im Osten ab rund 400 bis 500 m Entfernung und folgen erst östlich der Umgehungsstraße L 782. Die Entfernung bis zu den Wohnbauflächen der untergeordneten Ortslage Hesseln im Nordwesten beträgt rund 1.000 m. Die Betriebserweiterung gemäß Bebauungsplan Nr. 51 liegt insofern unproblematisch südlich und südwestlich der vorhandenen Anlagen. Diese Entfernungen verdeutlichen die grundsätzlich günstige Lage des Firmenstandorts Paulinenweg im Sinne des **Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG.**

Dagegen rückt die Betriebsentwicklung auf regionaltypische Streubebauung im Außenbereich zu:

- Im Süden liegen 3 Wohngebäude am Steinhauser Weg (Verlängerung Paulinenweg südlich der Trasse der A 33) in mindestens rund 170 m Entfernung zum Plangebiet.
- Im Westen folgt eine Splitterbebauung entlang Lönsweg / Holtfelder Straße, der mittlere Teil ist allerdings direkt von dem Bau der A 33 betroffen. Die Entfernung beträgt hier mindestens rund 160 m.
- Im Nordwesten schließt ein Anwesen im Außenbereich in Höhe des Bahnübergangs Holtfelder Straße an das Plangebiet an.
- Im Osten liegt in rund 250 bis 400 m Entfernung zum Paulinenweg der Siedlungssplitter Arrode.

Da eine derartige Streubebauung aus siedlungshistorischen Gründen im gesamten Stadtgebiet und in der Region Ostwestfalen-Lippe stark verbreitet ist, sind diese Konflikte im Grundsatz in der Region immer wieder gegeben und häufig unvermeidbar. Hier liegt also keine besondere Konfliktlage vor.

Festzuhalten ist zunächst auch, dass der vorhandene Bestand der August Storck KG hier zu keinen heute bekannten, ggf. erheblichen Problemen führt.

Schalltechnische Untersuchung, Plankonzept und sonstige Emissionen:

Die Stadt Halle (Westf.) hat angesichts der planerischen Rahmenbedingungen gemeinsam mit der August Storck KG im Zuge der Grundlagenarbeit eine frühzeitige Abstimmung mit den beteiligten Fachbehörden gesucht und eine schalltech-

nische Untersuchung zur Prüfung der bestehenden Geräuschemissionen und der unter Einbeziehung der Erweiterung gemäß Bebauungsplan Nr. 51 geplanten Gesamtsituation erstellen lassen[5]:

- Im Rahmen des Gutachtens wurden zunächst die bestehenden Betriebsanlagen der Fa. Storck soweit wie möglich messtechnisch erfasst (siehe Gutachten, Kapitel 1 bis 3). Aufgrund des bestehenden 24 h-Betriebs sind die Werksgeräusche/Produktion tags und nachts teilweise relativ ähnlich, ausgeliefert wird dagegen i. W. tagsüber.
- Die Geräuschemissionen der geplanten Erweiterung wurden auf Grundlage der vorliegenden, oben genannten Werkplanung prognostisch-rechnerisch ermittelt. Einbezogen wurden hierbei auch diejenigen Quellen, die wie der Lkw-Verkehr auf dem Paulinenweg messtechnisch nicht vollständig erfasst werden konnten (siehe Gutachten, Kapitel 4). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Anlagen und der bereits vorliegenden Werkplanung hierdurch ein sehr sinnvoller, realitätsnaher Ansatz für die einzelnen Aggregate, Lkw-Fahrten etc. vorliegt.
- Die den Planbereich umgebenden Immissionsorte (= Wohnhäuser im Außenbereich mit Immissionsrichtwerten von regelmäßig 60/45 dB(A) tags/nachts) wurden ermittelt (siehe dort, Kapitel 5).
- Die oben erläuterten Schallausbreitungsrechnungen für Bestand + Planung haben ergeben, dass die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten I1 bis I4 im Osten, Süden und Westen tags wie nachts bei Werten um 41 bis 45 dB(A) liegen. Die Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts werden also tags ganz erheblich unterschritten und nachts eingehalten.
  Am Immissionspunkt I5 im Nordwesten ergibt sich dagegen nachts bei 46 dB(A) eine rechnerische Überschreitung um 1 dB(A). In der konkreten Projektplanung können hier laut Gutachter entsprechende geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden (siehe dort, Kapitel 5).
- Ggf. kritische Spitzenpegel sind an den Immissionsorten nicht zu erwarten (siehe dort, Kapitel 6).
- Im Ergebnis stellt der Gutachter für die Ebene des Bauleitplanverfahrens fest, „dass die betrieblichen Erweiterungsabsichten der Firma Storck vom Grundsatz her umsetzbar sein werden. Mit anderen Worten: Der Bebauungsplan wird vollziehbar sein.“ Ggf. im Einzelfall für einzelne Werksanlage erforderliche Schallschutzmaßnahmen können geeignet in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ermittelt und abgestimmt werden (siehe dort, Kapitel 5 unten sowie Kapitel 7).

Zusammenfassend ergibt sich hieraus, dass die Werkserweiterung der August Storck KG mit dem heute bereits sehr guten Kenntnisstand gemäß Werkplanung und im Vergleich zu den vorhandenen Anlagen als typische Gewerbenutzung zu werten und somit eine allgemeine Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet möglich ist. Die überplante Fläche wird somit insgesamt entsprechend der oben

[5] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 der Stadt Halle (Westf.), 21.11.2014, AKUS GmbH, Bielefeld, siehe Anlage

dargelegten Planungsziele und aufgrund der künftig zu erwartenden betriebsbezogenen Nutzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da zudem im relevanten Umfeld der Erweiterung keine ggf. um Immissionskontingente bei schutzbedürftigen Nutzungen „konkurrierenden“ Betriebe bestehen und die Wohngebiete wie dargelegt in erheblicher Distanz liegen, ergibt sich nach heutigem Stand in dieser speziellen Fallkonstellation kein zusätzliches Regelungserfordernis für weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan. Ein sog. „Windhundrennen“ mehrerer Betriebe um Flächenanteile bzw. Immissionskontingente ist hier nicht zu befürchten. Insofern ist ein Transfer der Detaillösungen auf das einzelne Baugenehmigungsverfahren möglich und im Interesse der Flexibilität des Betriebes sinnvoll und vertretbar (planerische Zurückhaltung). Eine ansonsten von der Stadt Halle (Westf.) in Angebotsplanungen angestrebte **Gliederung der GE- oder GI-Gebiete durch eine Geräusch-Kontingentierung** mit dem Instrument der flächenbezogenen Lärmkontingentierung wird hier nicht erforderlich. Auch eine **Gliederung gemäß Abstandserlass NRW** wird hier in dieser betriebsbezogenen Situation nicht für erforderlich gehalten.

Die Zulässigkeit bzw. Regelung von sonstigen ggf. kritischen Emissionen wie **Gerüchen** kann für die August Storck KG angesichts der Rahmenbedingungen ebenso auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sachgerecht geregelt werden.

Die günstige **verkehrliche Erschließung** des Plangebiets Nr. 51 über das bestehende Firmengelände, Paulinenweg und Weststraße bis zur Bundesstraße B 68 sowie zur Theenhausener Straße (L 782) bzw. zur künftigen Auffahrt auf die A 33 ist gesichert. Das durch die Erweiterung ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen belastet keine Wohn-/Siedlungsgebiete. In der Summe wird auch die geplante Erschließung für verträglich gehalten.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der August Storck KG und der Stadt Halle Westf. bzw. der Versorgungsunternehmen.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die **betriebliche Wasserversorgung** erfolgt derzeit über eigene Brunnen. Im Rahmen der mittelfristig denkbaren Baumaßnahmen ist hier ausreichender Spielraum gegeben. Mittel- bis langfristig sind jedoch bei größeren Erweiterungen und auf Grund auslaufender Rechte zusätzliche Versorgungsanlagen erforderlich.
  Die erforderlichen Löschwassermengen ergeben sich unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405. Wenn sich im Zuge einer Objektplanung ergeben sollte, dass nach der Industriebaurichtlinie (IndBauR) ggf. ein höherer Löschwasserbedarf entstehen kann, ist dieser durch einzelfallbezogene Maßnahmen zu sichern. Die Abstände zwischen Hydranten oder Löschwasserzisternen oder -teichen richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh "Brandschutz in der Bauleitplanung" zu entnehmen. Eine frühzeitige Abstimmung der Objektplanungen mit den zuständigen Brandschutzingenieuren wird empfohlen.

- Die **Abwasserentsorgung** der Fa. Storck wurde in der Vergangenheit insgesamt neu geordnet. Die in Künsebeck errichtete Kläranlage wird von der Gelsenwasser AG betrieben und bietet mittel- bis langfristig Spielraum. Durch die Erweiterungsplanung kann sich langfristig ggf. ein zusätzlicher Bedarf in der Kläranlage in Künsebeck ergeben.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet** oder in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine **Versickerung unverschmutzten Regenwassers** auf den Betriebsflächen ist gemäß Umweltprüfung auf Grund der teilweise guten Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden i. A. denkbar. Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in örtliche Vorfluter eingeleitet werden. Im Zuge der betriebsbezogenen Entwicklung können hier entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Im Bebauungsplan Nr. 51 werden daher hierzu keine Regelungen getroffen.

Eine **Brauchwassernutzung** kann ggf. anfallendes Regenwasser reduzieren und bleibt unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen zulässig.

5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes

a) Grünordnung:

Das grünordnerische Konzept basiert auf den Ergebnissen der Umweltprüfung und beinhaltet den überwiegenden Erhalt des Ruthebachs sowie die angemessene Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum u. a. durch Erhalt bzw. Neuanlage von randlichen Gehölzstrukturen. Die verfügbare Erweiterungsfläche soll ansonsten möglichst flexibel und weitgehend genutzt werden können, Grundlage ist die bereits genannte Werkplanung der August Storck KG. Folgende Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Umweltprüfung vorgesehen (zu Einzelheiten siehe Umweltbericht, insbesondere Kapitel 2.3):

- Als Ergebnis der Umweltprüfung wird der gebietsquerende naturnahe **Ruthebach** einschließlich eines Uferstreifens innerhalb des festgesetzten GE (= überlagernde Festsetzung) durch konkrete Regelung im Bebauungsplan gemäß § 9(1)20 BauGB weitgehend erhalten. Im Randbereich zum heutigen Hochregallager benötigt die Fa. Storck jedoch einen gewissen Spielraum für eine eventuelle Erweiterung des Lagers. Auf einer Tiefe von rund 30 m muss daher dort eine

Überplanung erfolgen. Ebenso wird eine betriebliche Umfahrt benötigt, auch hier sind bereits Abstimmungen mit dem Kreis Gütersloh erfolgt.

- Die Plankonzeption sieht aus Artenschutzgründen sowie zur Abschirmung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Betriebsanlagen, Rangierfahrten oder Kfz-Stellplätze eine randliche **Eingrünung nach Süden** entlang der im Bau befindlichen Trasse der A 33 mit Laubgehölzen vor. Festgesetzt ist hier gemäß § 9(1)25 BauGB der Umbau bzw. die Entwicklung des Bestands oder eine Neuanpflanzung und Entwicklung als nicht geschnittene Baumhecke. Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen werden hier ausgeschlossen, um eine geschlossene Anlage zu sichern. Die Festsetzung erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen, so dass flächensparend eine Anrechnung auf die GRZ der Betriebsgrundstücke möglich ist.
- Analog erfolgt im Nordwesten eine Entwicklung als Baumhecke zur Eingrünung und als Leitstruktur für Fledermäuse. Diese ist innerhalb des GE-Gebiets gemäß § 9(1)25 BauGB festgesetzt, außerhalb im Randbereich zur Grünbrücke mit angrenzendem Flugkorridor und zusätzlichen Anforderungen wird der Bereich als eigenständige Fläche gemäß § 9(1)20 BauGB festgesetzt.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes, Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan Nr. 51 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die auf Grund der Festsetzungen durch Erschließung und umfangreiche Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Belange des Waldes insbesondere nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

In der Umweltprüfung wurde sorgfältig umfangreiches Material einschließlich artenschutzrechtlicher Bewertung und FFH-Verträglichkeitsprüfung zu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege und des Waldes zusammengetragen und ausgewertet, damit eine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden kann. Die ersten Prüfungen erfolgten bereits im Rahmen der Verfahren zu den FNP-Änderungen mit südlicher und westlicher Erweiterung der Fa. August Storck KG. Im Zuge der weitergehenden Umweltprüfung erfolgten nunmehr v. a. in den Jahren 2014 und 2015 eine Reihe von weiteren Untersuchungen. Zu Einzelheiten wird ebenso auf den Umweltbericht als Teil II der Unterlagen Bezug genommen.

Im Rahmen dieser Begründung zum Bebauungsplan werden folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

- **Bestand**

  Die umfassenden **Bestandsaufnahmen im Rahmen der Umweltprüfung** für den Untersuchungsraum werden im Umweltbericht dargelegt (siehe dort), der Untersuchungsraum schließt das Umfeld des Geltungsbereiches ein. Das Plangebiet Nr. 51 ist i. W. mit Wald bestanden. Im mittleren Bereich quert der teilweise naturnah verlaufende Ruthebach von Nord nach Süd das Gelände, der ein **geschütztes Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW** ist. Auf Grund seiner Funktion als bedeutende Leitstruktur für Fledermäuse wurde er als maßgeblicher Gebietsbestandteil des FFH-Gebiets bzw. der Erhaltungsziele (Biotopverbund)

angesehen. Auf die Beschreibung im Umweltbericht sowie in der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird verwiesen.

Im Süden des Plangebietes grenzt das **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** (Nr. DE-3915-303) im Bereich Ruthebach an die Trasse der A 33 an. Die geplante Autobahn trennt somit die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche und das FFH-Gebiet. Über die damalige FNP-Änderung hinaus wurde in Abstimmung mit den Fachbehörden für diesen Bereich die FFH-Vorprüfung durchgeführt[6].

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

  Zur Deckung des anerkannten gewerblichen Flächenbedarfs und des Entwicklungsspielraums der August Storck KG und auf Grundlage der Standortdiskussion im Zuge der FNP-Änderung ergibt sich in Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange die Begründung für dieses Planvorhaben. Auf die Rahmenbedingungen und auf die Standortentscheidung im FNP wird verwiesen. Bestandsaufnahme und Bewertung zeigen, dass unter weitgehender Vermeidung einer Überbauung des Ruthebachs eine Überplanung als Ergebnis der Prüfung aus Sicht der Stadtentwicklung für vertretbar gehalten wird.

  Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplans „Halle-Steinhagen“** und innerhalb des dort festgesetzten **Landschaftsschutzgebietes „Wälder des Ostmünsterlandes“**. Der Ruthebach ist als **Landschaftsschutzgebiet „Tatenhauser Wald“** mit besonderen Festsetzungen ausgewiesen. Auf den Landschaftsplan wird verwiesen. Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten FNP-Änderung und der abgestimmten Planungsziele hat die Untere Landschaftsbehörde (ULB) dem Vorhaben im Vorfeld jedoch zugestimmt und eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.

- **Planungskonzept, Eingriffsminderung, Grünordnung und Ausgleich**

  Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie das Landschaftsbild durch Gliederung der Bauflächen mit **Höhenfestsetzungen,** durch **Eingrünungsvorschriften** im Süden und Westen etc. Der **Ruthebach** als Leitlinie für den Flugweg der im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten sowie als besonders bedeutsamer Bereich für die Vegetation und daran angepasste Tierarten wird bis auf den nördlichsten Abschnitt und einen Brückenschlag nicht überbaut und inklusive eines Randstreifens freigehalten. Der Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet werden darüber hinaus auf Grund des Flächenbedarfes jedoch keine zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen getroffen.

  Die zu erwartenden umfangreichen Eingriffswirkungen in den Waldbestand werden i. W. durch Waldverlust, durch Verlust der Fläche als weitere Pufferzone

---

[6] FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“, Ersteinschätzung aufgrund der Flächeninanspruchnahme, Landschaft und Siedlung GbR, Recklinghausen, August 2006 – siehe auch FNP-Änderung für die südliche Erweiterung sowie
FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 51, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Mai 2015

zu den Schutzgebieten sowie durch Versiegelung und Überbauung offenen Bodens und betriebsbedingte Emissionen verursacht.

Im Zuge der Umweltprüfung wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz beigefügt. Die festgesetzten Maßnahmen leisten einen kleinen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet, auf Grund der Größe verbleibt aber ein erhebliches Defizit. Die Bauflächen sollen jedoch innerhalb des Gebietes aus wirtschaftlichen Gründen und zur Begrenzung des weiteren Flächenverbrauchs möglichst weitgehend genutzt werden können (s.o.). Daher werden derzeit umfassende externe Ersatzaufforstungen und Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt, die die August Storck KG als Verursacherin rechtlich gesichert hat (siehe Umweltbericht).

Darüber hinaus erfolgen i. W. auf Flächen der August Storck KG im Tatenhauser Wald umfassende vorgezogene Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes für Fledermäuse, die ebenfalls in Kapitel 2.3.3 des Umweltberichts erläutert werden (sog. CEF-Maßnahmen).

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die oben dargelegten Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Zu beachten ist neben den Auswirkungen auf den Außenbereich auch die künftige Perspektive von der A 33 aus. Deshalb werden rahmensetzende Vorgaben zu den Aspekten Fassadengliederung, Werbeanlagen, Einfriedungen und Stellplätzen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der August Storck KG nicht übermäßig ein:

- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist im Regelfall eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Orts- und Landschaftsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.

  Andererseits kann im Rahmen eines architektonischen Gesamtkonzepts auch eine andere Vorgehensweise mit hochwertiger Außenhautgestaltung und bei einer sorgfältigen Farbauswahl für die Baukörper z. B. mit horizontaler Farbgliederung oder mit einer im Landschaftsraum zurückhaltenden einheitlichen Farbgestaltung zu guten Ergebnissen im Sinne der Planungsziele führen. Derartige Lösungen sollen ausdrücklich möglich werden, daher wird eine Abweichung zugelassen.

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Orts-/Landschaftsbild und bauliches Umfeld haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die Randlage zum Freiraum berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

Abweichungen von den vorgegebenen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der A 33 nicht zu befürchten ist.

- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

- **Einfriedungen** entlang der A 33 sind zur gestalterischen Gliederung zwischen Baugrundstücken und Verkehrsraum sowie zur Sicherung des Verkehrs auf der A 33 mit Mindestanforderungen geboten und werden entsprechend aufgenommen.

6. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

6.1 UVP-Prüfung und Umweltbericht - Zusammenfassung

Gemäß BauGB 2004 ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** für den Bebauungsplan Nr. 51 wird in Teil II zur Begründung den Planunterlagen beigefügt. Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation im Gebiet und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern dargestellt. Zu Anforderungen und zu den umweltrelevanten Grundlagen sowie zur Vorgehensweise wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Auf Grund des direkten Zusammenhangs zwischen der geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen und den Planungen zur A 33 sowie angesichts der Überplanung von Waldflächen im Tatenhauser Wald wurde im Rahmen der FNP-Änderung „Südliche Erweiterung der Fa. Storck“ bereits eine frühzeitige Erörterung der Umweltbelange und des notwendigen Umfanges und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung im Jahr 2005 durchgeführt (Scoping). Darauf aufbauend wurde zum damaligen Stand der Bauleitplanung der *umweltbezogene Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Bewertung*[7] als Teil des Umweltberichts erarbeitet. Dem Konkretisierungsgrad der FNP-Ebene entsprechend sind in der Umweltprüfung zunächst nur Aspekte der Flächeninanspruchnahme Richtung Süden berücksichtigt worden. Im Ergebnis wurde diese FNP-Änderung - vor dem Hintergrund der damals absehbaren Schließung der Randlage bis zur inzwischen im Bau befindlichen A 33 - für vertretbar gehalten. Damit ist die grundsätzliche Flächenbeanspruchung geklärt worden.

[7] Landschaft + Siedlung GbR, Recklinghausen, August 2006

Auf Basis der damaligen Untersuchungen erfolgte die weitergehende Umweltprüfung für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51. Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass das geplante Gewerbegebiet einen i. W. mit Wald bestandenen Teillandschaftsraum beansprucht, der sich nach Aufgabe der früheren Verrieselung von Produktionsabwässern heute standortgerechter entwickelt, der aber durch die vorhandene gewerbliche Bebauung randlich bereits vorbelastet ist und auf den durch Bau und Betrieb der A 33 erhebliche Auswirkungen und langfristige Emissionen zukommen werden.

Die vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft die Größe des Vorhabens mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Bodenversiegelung, Wasserwirtschaft und auf die im weiteren Umfeld teilweise vorhandene Nachbarschaft mit Streubesiedlung und Hofstellen. Auf die Bearbeitung in der Umweltprüfung und auf die Ausführungen in Kapitel 4 und 5 dieser Begründung wird verwiesen. Der Eingriff ist nach den Ergebnissen des Büros Kortemeier & Brokmann unter der Voraussetzung von wirksamen vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) und entsprechenden Ersatzaufforstungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vertretbar und im weiteren Naturraum sachgerecht ausgleichbar. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der **bauleitplanerischen Abwägung** geprüft und angemessen berücksichtigt.

Auf die ausführliche Bearbeitung in der Umweltprüfung wird Bezug genommen. Nachfolgend werden zusammenfassend die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 BauGB auf Grundlage der Umweltprüfung und abwägungsrelevante Aspekte für den Bebauungsplan Nr. 51 nach dem aktuellen Planungsstand dargelegt:

6.2 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch umfasst v. a. die Aspekte **Wohnen/Gesundheit** und **Erholung**:

- Die **Belange des Immissionsschutzes** besitzen in der Umweltprüfung und in der planerischen Abwägung ein hohes Gewicht. Das eigentliche Plangebiet ist frei von wohnbaulichen Nutzungen, im Umfeld ist jedoch einzelne Streubesiedlung im Außenbereich vorhanden. Besonders problematische Emissionsquellen z.B. durch Intensivtierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die bestehende gewerbliche Bebauung und nachgeordnet die Landesstraße L 782 und die Bahnstrecke Haller Willem stellen eine - insgesamt aber relativ geringe - Vorbelastung für den Planbereich dar. Eine massive Veränderung bringen dagegen künftig der Straßenbau und die Inbetriebnahme der A 33 mit sich. Grundsätzlich bestehen somit gute Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Standorts Paulinenweg der August Storck KG. Die Auswirkungen auf das Wohnen im Umfeld durch gewerbliche Emissionen, aber auch Einwirkungen auf das Plangebiet sind begrenzt. Auf Kapitel 5.4 wird verwiesen.

- Der Untersuchungsraum mit dem Waldbestand ergänzte bisher auch die umfassende **Erholungsnutzung im Tatenhauser Wald** (landschaftsbezogene Erholung durch Fußgänger, Radfahrer etc.). Durch die Trasse der A 33 werden jedoch

künftig erhebliche Einschränkungen bzw. Vorbelastungen durch Lärmimmissionen sowie Zerschneidungs- und Barrierewirkungen erfolgen. Das Plangebiet Nr. 51 als Streifen zwischen bestehendem Betriebsgelände und der A 33 wird insofern dann vom weiteren Außenbereich isoliert sein.

Die Planung wird somit als vertretbar für das Schutzgut Mensch eingestuft.

6.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

Die überplanten Freiflächen sind heute weitgehend mit Wald bestanden. Zur detaillierten Bestandsaufnahme auch in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden artenschutzrelevanten Tierarten, insbesondere Fledermäuse, wird auf den Umweltbericht mit Artenschutzprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung etc. verwiesen.

In der Umweltprüfung werden die Biotopkomplexe im Plangebiet und im Umfeld in der Bedeutung für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** als bedeutsam und die Eingriffe als erheblich bewertet. Auch ist allerdings die massive Einwirkung durch die künftige Trasse der A 33 zu berücksichtigen, die die Auswirkungen der Planung deutlich relativieren wird.

Die Beeinträchtigungen durch Überbauung sind für die betroffenen Tierarten und Waldbestände frühzeitig durch entsprechende vorgezogene Maßnahmen v. a. zur Kompensation des Lebensraumverlustes für Fledermäuse sowie durch das Maßnahmenpaket mit Ersatzaufforstungen und Ausgleichsflächen zu kompensieren (sieh Kapitel 5.6 der Begründung und Umweltbericht). Neben der angestrebten Kompensation wird im Bebauungsplan Nr. 51 als Ergebnis der Umweltprüfung zudem weitgehend auf eine Überbauung des Ruthebachs verzichtet. Unter diesen Voraussetzungen wird die Planung insgesamt als vertretbar eingestuft.

Unter dem Begriff **Landschaft bzw. Landschaftsbild** werden gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Funktionen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft erfasst, welche als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung nachhaltig zu sichern und zu entwickeln sind. Eine Landschaft kann eine visuelle Beeinträchtigung unterschiedlich gut „verkraften“. Ein Eingriff selbst durch höhere Gewerbegebäude wird in einer kleinteiligen, vielfältigen Landschaft mit Waldparzellen, Hecken etc. weniger stark als Verletzung des Landschaftsbildes empfunden, als auf einem ausgeräumten, weithin sichtbaren Standort. Zusätzliche Eingriffe in einer bereits stark technisch geprägten Landschaft bewirken relativ geringe zusätzliche Überprägungen.

Der Untersuchungsraum weist eine relativ hohe Vielfältigkeit und Naturnähe auf. Mit Blick auf die Empfindlichkeit des Schutzguts Landschaft sind die Vorbelastungen durch das Betriebsgelände der Fa. Storck, die Freileitung und die im Bau befindliche A 33 zu berücksichtigen. Die Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts ist im Osten, Süden und Westen weitgehend von Wald umgeben bzw. von der A 33 begrenzt, so dass ggf. bedeutsame visuelle Beeinträchtigungen im Nahbereich nicht auftreten werden. Eine Fernwirkung wird durch die Erweiterung des Hochregallagers erfolgen, die Auswirkungen der Neuplanung sind aber insofern begrenzt.

Das Gesamtvorhaben wird bei Freihaltung des Ruthebaches und Durchführung entsprechender Kompensationsmaßnahmen in der Umweltprüfung, bezogen auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**, insgesamt als zulässig eingestuft. Auf den Umweltbericht wird Bezug genommen.

6.4 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[8] stehen im Plangebiet i. W. Sandböden als Gley-Podsol, Gleye oder Pseudogleye aus Flugsanden an, die z.T. tiefreichend humos sind. Die Böden mit geringer Sorptionsfähigkeit und gering nutzbarer Wasserkapazität haben eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit und besitzen eine geringe Ertragsleistung (Bodenwertzahlen 15 bis 25). Im Bereich des Ruthebachs stehen Gleye aus Sand der Niederterrasse und aus sandigen Bachablagerungen mit geringer Sorptionsfähigkeit, gering nutzbarer Wasserkapazität und hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit an. Die Podsole sind schutzwürdig aufgrund des Biotopentwicklungspotenzials. Eine genauere Beschreibung ist im Umweltbericht enthalten (siehe dort).

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. Bei zu schützenden Böden ist dieses in der Abwägung neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung zusätzlich zu beachten.

Vorbelastungen durch Altlasten bestehen im Plangebiet nicht. Die im Bau befindliche A 33 ist jedoch auch als erhebliche Belastung der Böden im Einwirkungsbereich zu beurteilen.

Grundsätzlich ist die Stadt Halle (Westf.) bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete (Gewerbe-)Brachflächen vorrangig zu reaktivieren und Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Für die langfristige Sicherung des Betriebsstandorts der August Storck KG ist der Ausbau der Produktion im Zusammenhang mit den bestehenden Anlagen aber ohne durchgreifende Alternative. Hierfür eignet sich der Bereich südlich anschließend an das Betriebsgelände bis zur A 33 aufgrund der Randlage und der Zäsur durch die A 33 in besonderem Maße. Die für die innerbetrieblichen Abläufe günstig gelegene Fläche stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich und betrieblich sinnvolle Erweiterung der Betriebsflächen dar. Zudem kann diese Fläche über das bestehende Betriebsgelände mit Anschluss an den Paulinenweg ohne Belastung anderer Anlieger erschlossen werden.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber der Sicherung des Betriebsstandortes und der Arbeitsplätze vor Ort, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 1 und 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele

[8] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1991

wird die Überbauung für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten. Zudem werden die Auswirkungen durch die Flächenversiegelung u. a. durch Freihalten des wertvollen Bereichs um den Ruthebach begrenzt.

6.5 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verläuft im zentralen Bereich von Nord nach Süd der Ruthebach als **Fließgewässer** natürlichen Ursprungs. Dieser ist als bedingt naturnah einzustufen und zeigt eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber (weiterer) Verschmutzung. Die **hydrogeologischen Gegebenheiten** werden in der Umweltprüfung dargestellt. Als Ergebnis der Umweltprüfung wird auf eine Überbauung und Verrohrung des Ruthebaches weitgehend verzichtet. Der Bachlauf wird i. W. einschließlich Uferstreifen als naturnaher Bachabschnitt gesichert.

6.6 Schutzgut Klima / Luft

Das **Klima** im Raum Halle (Westf.) ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Geländeklimatisch zählt der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes zur Zone des Waldklimas. In Hinblick auf die umliegenden Siedlungsbereiche von Halle (Westf.) weisen die Flächen im Untersuchungsraum ein klimatisches Potenzial und eine lufthygienische Funktion auf.

Das mit dem Planvorhaben verbundene Gesamtrisiko für das Schutzgut Klima/Luft wird auf Grund der im Bereich noch großflächig vorhandenen Waldbestände und der Ersatzaufforstungen im weiteren Umfeld zusammenfassend als vertretbar gewertet.

6.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. **Allgemeine denkmalpflegerische Belange** sind im Umfeld nach gegenwärtigem Planungsstand ebenfalls nicht durchgreifend berührt.

7. Belange der Landwirtschaft

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Eingriffe selbst beanspruchen keine **landwirtschaftlich genutzten Flächen**. Durch die Planung wird jedoch ein Bedarf an umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst, die u. a. durch Aufforstungen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Standorten realisiert werden müssen. Dieses wird zu Flächenverlusten für die Landwirtschaft und zu Beeinträchtigungen der Agrarstruktur führen. In der Abwägung sind die berührten Belange der Landwirtschaft einerseits und des Naturschutzes und der Landschaftspflege andererseits zu berücksichtigen.

Aufgrund des Flächenbedarfs für den Bau der A 33 ergeben sich die bekannten Zielkonflikte zwischen Straßenbau, Forst- und Landwirtschaft sowie Naturschutz. Nach Änderung des Landschaftsgesetzes NRW (LG) vor einigen Jahren ist die damalige 1:2-Bewertung des Ersatzaufforstungsbedarfs allerdings nicht mehr aufrecht zu erhalten. Diese Fragestellungen sind mit den Fachbehörden wiederholt intensiv erörtert worden. Die August Storck KG bemüht sich schon seit längerer Zeit intensiv und in Abstimmung mit den Fachbehörden, vertretbare Ersatzaufforstungsflächen zu sichern. Das zwischenzeitlich vorbereitete Gesamtkonzept wird im weiteren Verfahren entsprechend abgestimmt.

Im Zuge der FNP-Änderung für die südliche Erweiterung erfolgte im Februar 2008 ein Erörterungstermin mit Forstbehörde, unterer Landschaftsbehörde, Straßen.NRW und mit Vertretern der August Storck KG, um die weitere Vorgehensweise möglichst einvernehmlich abzustimmen. Zusammenfassend wurden folgende Ergebnisse erzielt:

- **Ausgleichsbedarf und Umfang der Ersatzaufforstung:** Für künftige Eingriffe in den Waldbestand wird nach gemeinsamer Einschätzung der damaligen Teilnehmer im Regelfall eine Ersatzaufforstung von 1:1 erforderlich.

- **Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzaufforstungen:** Als Suchraum für künftige Ersatzaufforstungen kommt nach den rechtlichen Rahmenbedingungen ggf. nicht nur das Stadtgebiet Halle (Westf.) in Frage, sondern auch das Gebiet der Nachbarkommunen im Landschaftsraum, sofern dieses im Einzelfall mit den Belangen der Stadt Halle (Westf.) und der anderen Beteiligten vereinbar ist. In besonderem Maße sind hierbei Belange der Landwirtschaft und artenschutzrechtliche Fragen gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu beachten, ggf. sind (auch) entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Nahbereich des Eingriffes erforderlich. Im näheren Umfeld der August Storck KG sind in den nächsten Jahren voraussichtlich i. W. nur kleinere Wald-Arrondierungsflächen als Einzelfalllösung möglich. Größere Maßnahmen wären jedoch wünschenswert, die in ein Gesamtkonzept eingebunden werden könnten.

- **Ersatzgeld:** Ersatzgeld kam im Sinne des § 5 LG aus Sicht der Fachbehörden nur als „Notnagel“ in Frage, wenn nachweislich nach gemeinsamen Bemühungen keine sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen gefunden werden können.

Im Ergebnis wurde auf dieser Grundlage die FNP-Änderung für die südliche Erweiterung bis zur A 33 abgeschlossen. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 51 wird wie im Umweltbericht dargelegt ein umfangreiches Flächenkonzept in Abstimmung mit den Beteiligten parallel zum weiteren Verfahren erarbeitet.

8. Militärische Belange und Belange der Flugsicherung

Die Wehrbereichsverwaltung West hat im Zuge der FNP-Änderungen mitgeteilt, dass das Plangebiet im **Wirkungsbereich der Flugsicherungsanlagen** des bisherigen Flugplatzes Gütersloh liegt. Sofern bei späteren Baugenehmigungsverfahren Anlagen errichtet werden sollen, die eine **Höhe von 30 m über Grund** erreichen

bzw. überschreiten, wird im Einzelfall um frühzeitige Beteiligung gebeten, um die Prüfung der militärischen Flugsicherungsbelange zu veranlassen. Nach endgültiger Aufgabe des Flugplatzes Gütersloh wird diese Anforderung voraussichtlich entfallen.

9. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
GE-Gebiet insgesamt, davon - *Pflanzflächen gemäß* § 9(1)25 BauGB - *Maßnahmenfläche Ruthebach gemäß* § 9(1)20 BauGB = Teilfläche a	15,87 *0,96* *0,48*
Straßenverkehrsfläche, hier Zufahrtbereich im Osten	0,06
Eigenständige Fläche gem. § 9(1)20 BauGB (Randstreifen im Westen = Teilfläche c)	0,27
Gesamtfläche Plangebiet	**16,20**

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

10. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Firma August Storck KG und verbleiben beim jetzigen Eigentümer, der hier seine langfristige betriebliche Erweiterung plant. Nach den bisherigen Abstimmungen mit den Beteiligten werden Maßnahmen zur Bodenordnung nach heutigem Stand nicht notwendig.

11. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

a) Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 51 regelt die langfristige städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten firmenbezogenen Erweiterung zwischen den bestehenden Firmenanlagen der August Storck KG und der im Bau befindlichen Trasse der A 33 im Süden bzw. der Holtfelder Straße im Westen. Es erfolgt eine umfassende Festsetzung als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO. Die Erschließung über das bestehende Firmengelände mit Anschluss an den Paulinenweg ist ohne Alternative. Diese Anbindung mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet bis zur B 68 bzw. bis zur L 782 und bis zur künftigen A 33 ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

Für den umfangreichen Eingriff in den bisherigen Waldbestand und im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein umfassendes Konzept erstellt, das parallel zur Entwurfsoffenlage mit den Beteiligten abgestimmt wird.

b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen. Verwiesen wird zudem auf den Umweltbericht sowie auf die in der Anlage beigefügten Gutachten, die weitere zentrale Beratungsgrundlagen für die Entwicklung des Plangebiets und für die Abwägung in der Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) bilden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Süderweiterung Fa. Storck / A 33“ hat bereits im Herbst 2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Die damalige vorgezogene Einleitung des Planverfahrens diente dazu, die grundlegende Abstimmung der mittel- bis langfristigen betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten der August Storck KG am Standort Halle (Westf.) mit Blick auf die Trassenplanung und auf das Planfeststellungsverfahren für die A 33 vorzubereiten (verbindliche Abstimmung mit Straßen.NRW). Insofern sind die ersten Verfahrensschritte damals vorsorglich zur langfristigen Standortsicherung eingeleitet worden, konkrete Erweiterungsabsichten lagen zu dem Zeitpunkt nur für einzelne Maßnahmen in den Randbereichen vor. Bezug genommen wird ergänzend auf die Beratungen zur Einleitung des Planverfahrens mit Beschlussfassungen im Planungs- und Bauausschuss sowie im Rat am 23.05.2006 bzw. 21.06.2006 und am 29.08.2006 (siehe DS-Nrn. 00335/2006, 00374/2006 und Protokolle).

Die entsprechenden Änderungen des Flächennutzungsplans „Westliche Erweiterung Fa. Storck KG“ und „Südliche Erweiterung Fa. Storck KG“ sind in den Jahren 2005 und 2008 abgeschlossen worden.

Da die August Storck KG nunmehr weitere Baumaßnahmen in diesem Planbereich vorbereitet, wurde das Planverfahren in enger Abstimmung mit den Beteiligten und mit dem Kreis Gütersloh im Jahr 2014 fortgesetzt. Vorgeschlagen wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und nach weitergehender Erörterung mit der Bauordnung des Kreises Gütersloh außerdem die Einbeziehung der westlichen, firmeneigenen Erweiterungsfläche gemäß wirksamer FNP-Änderung. Hierzu wird auf die Beratungen mit Beschlussfassungen im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss sowie im Rat am 11.11.2014 bzw. 17.12.2014 Bezug genommen (siehe DS-Nr. 00103/2014 und Protokolle).

Halle (Westf.), im Juni 2015