

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung mit Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48**

„Logistikzentrum Weststraße“

**Vorentwurf zu den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB,
September 2007**

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

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“

Teil I: Begründung¹

- 1. Planungsanlass, Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Belange des Bodenschutzes
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)

- A.1 Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-01.01 zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft des geplanten Logistikzentrums an der Weststraße in Halle (Westf.), Kötter Consulting Engineers, Rheine, 20.07.2007
- A.2 Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-02.01 zur Verkehrslärmsituation [...], verursacht durch den Ausbau des Knotenpunktes an der B 68 in Halle (Westf.), Kötter Consulting Engineers, Rheine, 05.09.2007

¹ Stand: Vorentwurf September 2007

Teil I: Begründung

Hinweis: Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB werden die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf ausgearbeitet.

1. Planungsanlass, Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Die Friedrich Schulze Spedition und Logistik GmbH beabsichtigt, westlich der Alten Weststraße auf einem Teilbereich der heutigen Stellplätze für das Gerry Weber Stadion ein Logistik-Center für Halbfertig- und Fertigprodukte des Süßwarenherstellers Storck zu errichten. Durch die Realisierung der Planung kann der jetzige Speditionsverkehr durch die Innenstadt zwischen der Fa. Storck und dem Gewerbegebiet in Künsebeck verringert werden.

Die Friedrich Schulze GmbH & Co. hat somit beim Kreis Gütersloh einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung gestellt. Das Grundstück ist nach Auffassung der Stadt Halle (Westf.) als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben entspricht i.W. den Planungen zu denen die Stadt Halle (Westf.) mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 29.08.2006 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Jedoch unterschreitet der geplante Baukörper auf Grund der inneren Logistik und der erforderlichen Rangierflächen vor dem Gebäude den nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhaltenden Mindestabstand von 20 m zwischen Bundesstraßen und Hochbauten jeder Art.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh soll zur Realisierung der Planung ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt werden. Mit Schreiben vom 05.06.2007 hat die Firma Friedrich Schulze GmbH & Co. daher um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich gebeten.

Die Stadt Halle (Westf.) unterstützt ausdrücklich diese Zielsetzung der Friedrich Schulze GmbH & Co. Das bundesweit tätige Unternehmen mit Schwerpunkt im Bereich Lagerung und Transport von Lebensmitteln gehört zu den großen deutschen Speditionen. Sie beschäftigt ca. 1.000 Mitarbeiter an 16 Standorten. Am Standort Halle (Westf.) werden in Spitzenzeiten bis zu 100 Arbeitskräfte benötigt.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher in seiner Sitzung am 13.06.2007 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ einzuleiten.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ basiert auf dem Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan der Sasse & Junghans GmbH Hochbau, Groß Schierstedt. Der Geltungsbereich umfasst die eigentlichen Betriebsflächen zwischen Bundesstraße 68 (Osnabrücker Straße) liegen und Betriebsgelände der Arno General Holzbau GmbH. Gemäß § 12(4) BauGB werden neben den Flächen des Vorhabenträgers zudem Flächen für Knotenpunkt-ausbau / Verbreiterung der B 68, die neue Zufahrt / Planstraße, die Alte Weststraße

sowie die bereits vorhandenen Stellplatzanlagen im westlichen Anschluss an die Betriebsflächen des Logistikzentrums in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6,55 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

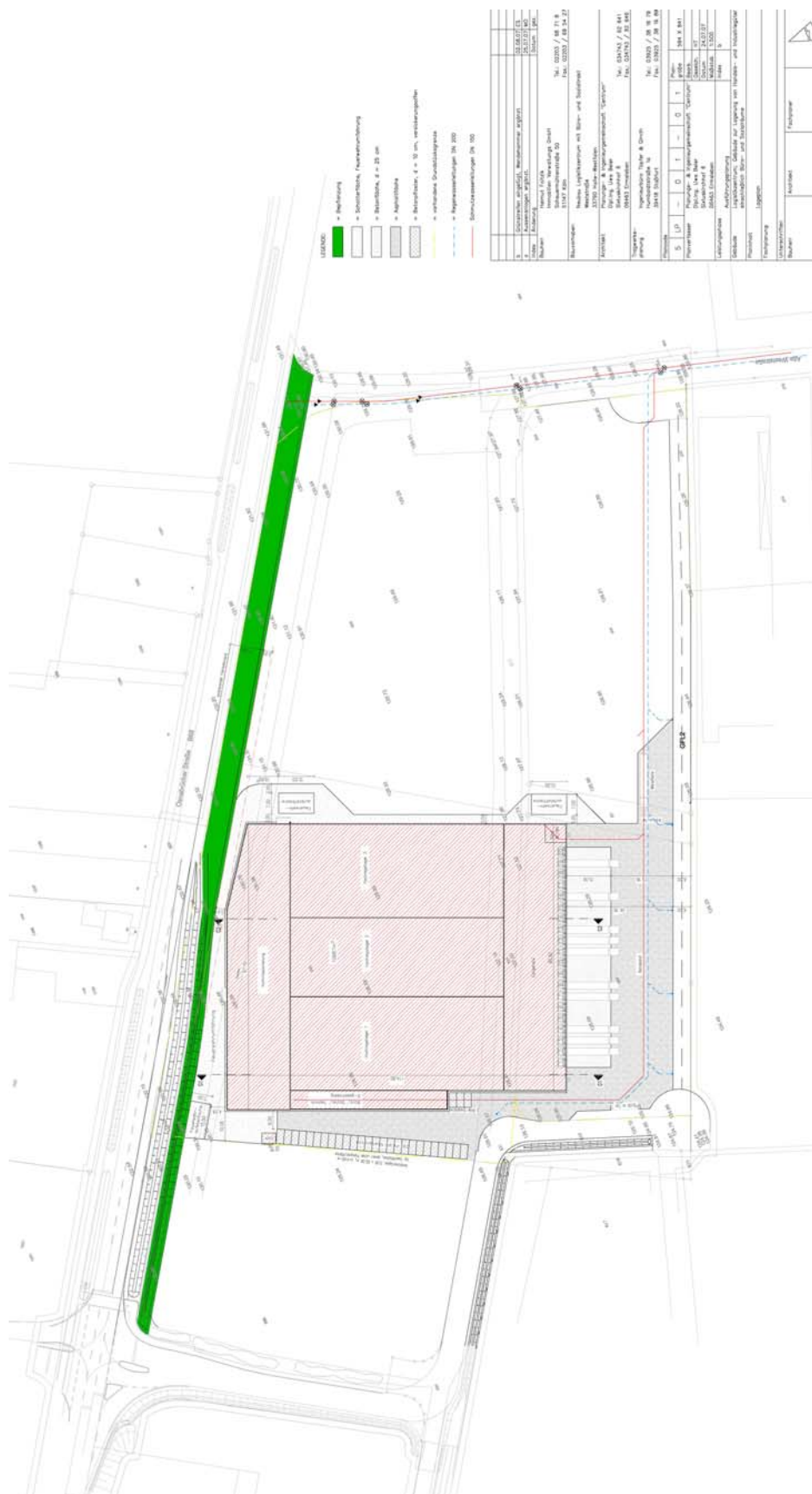
Übergeordnetes Planungsziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für den Neubau eines Logistikzentrums am Standort Halle (Westf.). Durch die Realisierung der Planung sollen die innerstädtischen Lkw-Verkehre zwischen dem Gewerbegebiet in Künsebeck und der Fa. Storck reduziert werden.

Das geplante Bauvorhaben sieht im ersten Bauabschnitt den Neubau eines Hallenkomplexes mit ca. 10.000 m² Grundfläche im westlichen Grundstücksbereich vor. Vorgesehen ist hier die Unterbringung eines Hochregallagers (Realisierung in 3 Baubschnitten), eine Bearbeitungshalle (Kommissionierung) mit Büro- und Sozialtrakt und eine Umschlaghalle (Cargohalle). Der Betriebshof umfasst Rangier- und Aufstellflächen für Lkw, Feuerwehrumfahrt sowie Pkw-Stellplätze.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Standort durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB nach den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Die zentralen städtebaulichen Ziele sind:

- a) Entwicklung des Betriebsstandortes der Friedrich Schulze GmbH & Co. mit flexibler Grundstücksausnutzung, die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange einen sinnvollen Spielraum für den Betrieb erlaubt.
- b) Übernahme des neuen Anschlusses (Kreuzung mit LSA-Anlage) an die B 68 (Büro Röver, Gütersloh) und leistungsfähige Erschließung über eine neue Planstraße.
- c) Einbeziehung der Alten Weststraße und Sicherung einer Wendemöglichkeit als Abschluss.
- d) Sicherung einer Verbindung zwischen Alter Weststraße und Planstraße für einen begrenzten Nutzerkreis.
- d) Verträgliche Einbindung in die Umgebung durch Höhenstaffelung im Plangebiet und durch Maßnahmen zur Eingrünung entlang der Bundesstraße.
- e) Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen.

Die Objektplanung des Logistikzentrums wird von der Sasse und Junghans GmbH erstellt. Aufbauend auf Lageplan, Grundriss und Schnitten des Büros sind die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen worden.



Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan (Sasse und Junghans GmbH, Juli 2007), Maßstab i.O. 1:500

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städtebauliche Situation** in der Ortsrandlage westlich der Weststraße zwischen B 68 und Bahnlinie des Haller Willem ist durch vorhandene Gewerbebetriebe (u.a. Holz Speckmann), größere temporär genutzte Stellplatzanlagen i.W. für Großveranstaltungen im Gerry-Weber-Stadion und durch die Tennisanlage des Tennisclubs Blau-Weiß Halle e.V. geprägt. Westlich der Tennisanlage und südwestlich des Fasanenweges folgen Waldparzellen.

Nördlich der B 68 befinden sich im Bereich Industriestraße gewerbliche Bauflächen, westlich daran schließen nach § 35 BauGB zu beurteilende Wohngebäude an. Westlich des Plangebietes sind ebenfalls Wohngebäude im Außenbereich vorhanden.

Das **Plangebiet** selber ist nicht bebaut und wird i.W. als Stellplatzfläche für das Gerry Weber Stadion genutzt. Der südliche Teilbereich wurde als Acker genutzt, ist aber zwischenzeitlich brachgefallen. Die Bundesstraße 68 und die umgebenden Gewerbegebiete stellen eine deutliche Vorbelastung dar. Die Flächen im Plangebiet sind von der Bundesstraße durch einen mit Gehölzen bewachsenen Wall optisch abgeschirmt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird der bestehende Gewerbestandort zwischen B 68 und Bahntrasse als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)* dargestellt.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) sind die zu entwickelnden Flächen als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* dargestellt, der Randstreifen entlang der B 68 ist als *Grünfläche* aufgenommen.

Östlich und südlich sind die bestehenden Gewerbebetriebe als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt, die Tennisplätze im Westen sind als *Grünfläche „Tennisplatz“* aufgenommen. Nördlich der B 68 grenzen im Bereich Industriestraße ebenfalls *Gewerbliche Bauflächen* an. Auf den FNP wird verwiesen.

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich. Die FNP-Änderung im Bereich Weststraße ist somit im Juni 2007 eingeleitet worden. Der Flächennutzungsplan wird die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als *Gewerbliche Baufläche* darstellen. Da die für die Errichtung des Logistikzentrums entfallenden Stellplätze auf eine südlich angrenzende Fläche verlagert werden, wird dieser z.Z. im wirksamen FNP als *Gewerbliche Baufläche* dargestellte Bereich künftig als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 48 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Auf die FNP-Änderung im „Bereich Weststraße“ wird verwiesen.

3.3 Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden als Braunerden bzw. Podsol-Braunerden im Plangebiet an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Planerisches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Überplanung der heute als temporäre Stellplatzanlage genutzten Bereiches zu Gunsten der Ausweisung eines Gewerbegebietes „Logistikzentrum“. Die Möglichkeit der Reaktivierung der innerhalb des Siedlungsraumes zwischen bestehenden gewerblichen Bauflächen gelegenen Fläche kann den Druck auf weiteren Gewerbeflächenbedarf im Außenbereich reduzieren. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird hierdurch entsprochen. Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Aus diesen Gründen, auf Grund der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches und angesichts der vorliegenden Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

3.5 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 Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt und richten sich aus Gründen der Gleichbehandlung und Nachvollziehbarkeit formal weitgehend nach § 9 BauGB sowie nach BauNVO und Planzeichenverordnung. Ausgenommen sind nur einzelne vorhabenbezogene Regelungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der künftige Betriebsstandort der Spedition Friedrich Schulze wird im Rahmen eines **Gewerbegebietes** gemäß § 8 BauNVO überplant und durch das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage des § 12(3) BauGB **projektbezogen konkretisiert**. Ziel ist ausdrücklich die zweckgebundene Nutzung durch den Betrieb und die Zulassung des im Zusammenhang mit der Spedition absehbaren Nutzungsspektrums und Dienstleistungspaketes, um die notwendige Flexibilität für den Betrieb zu sichern.

Betriebszugehöriges Wohnen kann angesichts der besonderen Anforderungen an einen Speditionsbetrieb mit Lagerhaltung (Sicherheit, nächtliche Kontrollen etc.) ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich im Sinne des § 8 BauNVO entsprechend unterordnet und Rücksicht auf die gewerbliche Nachbarschaft, die privaten Stellplatzanlagen und die vom Verkehr auf der B 68 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen nimmt.

Abschließend sei ausdrücklich vermerkt, dass **Einzelhandel** auf dieser Grundlage angesichts der Zweckbestimmung Spedition unzulässig sein wird.

Werbeanlagen für Fremdwerbung

Diese gewerblichen Nutzungen werden ausdrücklich ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes im Regelfall widersprechen würden. Insbesondere die Lage an der B 68 ist außerordentlich attraktiv, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen. Die Festsetzung wird zur Klarstellung, dass Werbeanlagen nicht eigenständig zulässig sein sollen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines derartigen Firmengeländes und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung der heutigen Stellplatzflächen erfolgt bedarfsorientiert unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Ortseingangsbereich und in der Lage entlang der B 68. Die folgenden Festsetzungen sollen den Rahmen für die Objektplanungen vorgeben:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aufgrund der flächenintensiven Betriebserfordernisse und im Sinne einer flächensparenden Nutzung vorhandener Gewerbeflächen mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt.
- Die Größe bzw. Höhe der geplanten Baukörper wird durch Festsetzung der maximal zulässigen **Gesamthöhe** unter Berücksichtigung der Lage an der B 68 (Ortseingang) städtebaulich vertraglich festgelegt. Die zulässige Höhe wird nach den Vorgesprächen in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf effektive Bauhöhen von etwa 13 bis 16 m festgelegt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NN werden diese Obergrenzen gegenüber dem Umfeld sowie entlang der B 68 eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt.

Insgesamt werden die gewählten Höhen auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbebauten im Umfeld für vertretbar gehalten. Zudem liegt das Betriebsgelände ca. 1,0 m tiefer als die Bundesstraße., so dass die Gesamthöhe optisch nochmals reduziert wird.

Als Ausnahme kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 5 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/Hochregallagern 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 vertraglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld können z.B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden. Beispielfa. wird auf das Hochregallager der Fa. Miele in Gütersloh verwiesen, dass 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 immissionschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung von ebenfalls bis zu 5 m zugelassen werden, zumal auf Grund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung relativ gering ist.

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 Gewerbegebiet nicht erforderlich ist und um große Flexibilität gewährleisten zu können, was z.B. auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein kann (z.B. längere Hallenbauten).

- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen 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. Der gemäß FstrG einzuhaltende Abstand von 20 m zwischen äußerem Rand der befestigten Fahrbahn und Hochbauten wird hier in Abstimmung zwischen Fachbehörden, Stadt und Vorhabenträger aus den in Kapitel 1 genannten Gründen unterschritten.

Zur B 68 im Norden werden **Pflanzmaßnahmen** auf den **nicht überbaubaren Flächen** festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber der B 68 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** der Betriebsflächen erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die B 68 im Norden. Eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist hierüber gegeben (B 68 Bielefeld – Osnabrück, L 782 sowie Anschlussstelle A 33). Langfristig wird das Gebiet nach einem weiteren Ausbau der A 33 gut in das Fernstraßennetz eingebunden sein. Der Anschluss an die B 68 erfolgt über den Ausbau der heute bereits bestehenden Zufahrt mit Aufweitung der Bundesstraße für eine Linksabbiegespur. Der neue Knotenpunkt mit Ampelanlage ist gemäß den Detailplänen der Ingenieurgesellschaft Röver, Gütersloh in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

Durch den Ziel- und Quellverkehr des Logistikzentrums ergibt sich eine **zusätzliche Verkehrsbelastung** auf der Bundesstraße. B 68 sowie der neue Anschlusspunkt sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr der Spedition zu bewältigen. Wohngebiete sind durch zusätzliches Verkehrsaufkommen mit erhöhten Emissionen nicht direkt betroffen. In der Summe wird die geplante Erschließung für verträglich gehalten, Alternativen bestehen z.Z. nicht. Ein langfristig ggf. denkbarer Ausbau der B 68 wird durch die Planung nicht erschwert.

Zu- und Abfahrtsverbote und eindeutige Abgrenzungen durch private Grünfläche bzw. Pflanzmaßnahmen sowie der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen etc. und Vorgaben für Einzäunungen auf den privaten Flächen entlang der B 68 sind in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW aufgenommen worden und sollen Gefährdungen des Verkehrs auf der B 68 durch Zugänge, wildes Parken etc. vermeiden.

Nachrangig Bedeutung besitzt die **Erschließung über die Alte Weststraße**. Die Alte Weststraße wird bis zur Einfahrt der Fa. Holz Speckmann als öffentliche Verkehrsfläche vorgehalten und erhält auf Höhe der Einmündung der privaten Erschließungsstraße (s.u.) eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m als Abschluss.

Die **innere Erschließung** der gewerblichen Flächen erfolgt über eine neue öffentliche Planstraße im Westen (siehe Ausbauplanung der Ingenieurgesellschaft Röver, Gütersloh). An der Einfahrt zum P 3 / Tennisclub ist eine Wendeanlage mit einem Außendurchmesser von 21 m vorgesehen, die das Wenden für Pkw und Lkw ermöglicht.

Die westlich des Knotenpunktes bestehenden Wohnhäuser erhalten eine neue Erschließung von Süden, hier wird ein Feg-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen.

Alte Weststraße und öffentliche Planstraße werden durch eine private Erschließungsstraße verbunden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs soll bei Großveranstaltungen im Gerry Weber Stadion der Parkplatz P 3 hierüber angebunden werden, um nach Auffüllung der Parkplätze P 1 und P 2 den Parsuchverkehr unmittelbar auf den P 3 weiterleiten zu können. Zudem erhalten die Fa. Schulze und der Tennisclub Blau-Weiss Halle e.V. hierüber eine zweite Anbindung. Der erforderliche Wendekreis für Lkw im Bereich Alte Weststraße / Privatstraße ist durch die Wendeanlage gegeben.

Im Gewerbegebiet sind ausreichende private **Stellplätze** nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken erforderlich und zulässig.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden. Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch Ansiedlung des Logistikzentrums sowie Ausbau des Knotenpunktes auf die Nachbarschaft (Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe) sind zwei schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben worden.

- Beurteilung der Geräuschemissionen durch die **Errichtung des Logistikzentrums**:

Der schalltechnische Bericht⁴ ermittelt die von der geplanten Nutzung Logistikzentrum verursachten Geräusch-Immissionen in der Nachbarschaft und prüft die durch Reflexion am geplanten Baukörper der Spedition verursachten Pegelerhöhungen des Verkehrslärmes an den gegenüberliegenden Wohnhäusern.

Im Ergebnis werden *tags* und *nachts* die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen Immissionsorten deutlich eingehalten. Durch den anlagenbezogenen Verkehr ist zudem keine Erhöhung des Verkehrslärmes um mehr als 3 dB zu erwarten, weitere Maßnahmen werden somit nicht erforderlich. Die Pegelerhöhungen durch den Baukörper durch Reflexion betragen rechnerisch 0,2 dB und sind somit schalltechnisch nicht relevant. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Die Rahmenbedingungen und das Gutachten wurden mit den Fachbehörden und Stadt vorbesprochen, nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine besonderen Probleme bekannt. Somit ist das Vorhaben aus heutiger Sicht grundsätzlich vertretbar.

- Beurteilung der Geräuschemissionen durch den **Ausbau des Knotenpunktes** mit der B 68:

Der schalltechnische Bericht⁵ ermittelt die durch den Ausbau des Knotenpunktes (mit Abbiegespuren und Ampelanlage) an der B 68 auf die relevanten Immissionsorte zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen. Für das nächstgelegene Wohnhaus Nr. 65 wurde hierbei ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall in die Berechnung eingestellt.

⁴ Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-01.01, Kötter Consulting Engineers, Rheine, 20.07.2007

⁵ Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-02.01, Kötter Consulting Engineers, Rheine, 05.09.2007

Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BimSchV an allen Immissionsorten eingehalten. Der bauliche Eingriff in die Bestandsstrecke stellt laut Gutachten keine wesentliche Änderung im Sinne des 16. BimSchV dar. Die v.g. geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Knotenpunktes werden somit als ausreichend bewertet. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Der Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Straßenniveau der B 68 wird somit als Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet ist bereits z.T. durch Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 68 sowie durch die umgebenden Gewerbebetriebe vorbelastet, wesentliche Konflikte werden auf Grund der gewerblichen Nutzung jedoch nicht gesehen. Betriebszugehöriges Wohnen ist ggf. entsprechend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen und zu schützen.

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

a) Ver- und Entsorgung

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** und die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch vorhandene Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 voraussichtlich eine **Mindestlöschwassermenge** von 3.200 l/min (192 m³/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als ca. 100 m entfernt sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass im Gewerbegebiet im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung sollten entsprechende Maßnahmen im betreffenden Bereich vorgesehen werden.

- In Verlängerung der Alten Weststraße im Osten sind Abwasserkanäle im Bestand vorhanden. Hierfür wird ein **Leitungsrecht** einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger aufgenommen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

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

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 ortsnahe einem Vorfluter

zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Der Umgang mit dem **unverschmutzten Regenwasser** wird z.Z. geprüft, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Südlich der Privatstraße 1 ist gemäß den Ausbauplänen der Ingenieurgesellschaft Röver bereits eine Fläche zur Regenwasserentwässerung vorgesehen. Ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung:

Die verfügbare Betriebsfläche für die Spedition sowie die Stellplatzanlagen soll möglichst weitgehend genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird in der Plankonzeption eine umfassende Überplanung und Ausweisung gewerblicher Bauflächen bzw. privater Stellplatzflächen vorgenommen.

Entlang B 68 sind Hecken als **sichtabschirmende Pflanzung** vorgesehen, die den Straßenzug einfassen und Blendwirkungen von den Stellplatzflächen oder Flächen auf denen regelmäßige Rangierfahrten erfolgen vermeiden sollen. Die Pflanzung kann mit einer Verwallung entlang der B 68 kombiniert werden.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan Nr. 48 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die auf Grund der Festsetzungen durch Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden zunächst folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

▪ Bestand

Das Plangebiet Nr. 48 wird heute bereits i.W. temporär großflächig als Stellplatzanlage genutzt und ist unregelmäßig mit jungen Laubbäumen bestanden. Die Abgrenzung zur Bundesstraße bildet ein mit Gehölzen begrünter Wall. Der südliche Teilbereich wurde als Acker landwirtschaftlich genutzt, auf Grund der bekannten Planungsabsichten wurde die Fläche in letzter Zeit nicht weiter bewirtschaftet. Gehölzbewuchs ist nur vereinzelt in den südlichen Randbereichen vorhanden.

▪ Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung

Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, sondern befindet sich zwischen den Gewerbeflächen im Bereich Industriestraße und Fasanenweg und ist im FNP bereits als Straßenverkehrsfläche „Zentraler Stellplatz“ vorgesehen. Zur Deckung des Entwicklungsspielraumes der Friedrich Schulze GmbH & Co. ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und auf die Standortentscheidung über den FNP wird

verwiesen. Die Überplanung ist auf den bereits als Stellplatz befestigten bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen vertretbar.

▪ **Planungskonzept, Maßnahmen der Eingriffsminimierung und Grünordnung / Ausgleich**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt im Grundsatz durch Gliederung der Bauflächen, durch Höhenfestsetzungen und Eingrünungsvorschriften die örtliche Situation am Ortseingang. Im Plangebiet werden darüber hinaus auf Grund des Flächenbedarfes jedoch keine zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen getroffen.

Die zu erwartenden Eingriffswirkungen werden i.W. durch durch Versiegelung und Überbauung offenen Bodens verursacht. Nach Auffassung der Stadt Halle (Westf.) ist das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten und damit grundsätzlich bebaubar. Planungserfordernis i.S. des § 1(3) BauGB und Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich im vorliegenden Fall auf Grund der Unterschreitung des nach Bundesfernstraßengesetz einzuhaltenden Mindestabstandes baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Plangebiet sind nach heutigem Stand daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.7 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 o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Es werden rahmensetzende Vorgaben zu Fassadengliederung, Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Einfriedungen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild 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.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die Lage entlang der B 68 berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse des Gewerbebetriebes an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

- **Einfriedungen** entlang der B 68 sind zur gestalterischen Gliederung zwischen Baugrundstücken und Verkehrsraum sowie zur Sicherung des Verkehrs auf der B 68 erforderlich.
- **Quartierinterne Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben ggf. Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Zudem ist das Plangebiet bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung im Umfeld sowie die B 68 bereits vorbelastet. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

Die Fachbehörden werden im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB ausdrücklich um die Nennung weiterer, ggf. umweltrelevanter Informationen gebeten. Die abschließende Bewertung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Bodenordnung

Umfassende Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht notwendig. Zur Realisierung der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche müsste die Stadt Halle (Westf.) die Flächen nach Abstimmung des Planungskonzeptes mit den Beteiligten erwerben.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
GE-Baufläche	3,95
Private Stellplatzanlage	1,19
Private Verkehrsfläche	0,31
Öffentliche Verkehrsfläche	1,07
Private Grünfläche	0,03
Gesamtfläche Plangebiet	<u>6,55</u>

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

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

a) Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Gewerbefläche für das Logistikzentrum zwischen B 68 und den bestehenden Gewerbeflächen. Angestrebt wird eine möglichst umfassende Festsetzung eines vorhabenbezogen konkretisierten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Der Bebauungsplan soll zudem Flächen für private Stellplatzanlagen sichern.

Die Erschließung über eine neue Planstraße mit Anschluss an die B 68 über einen neuen Knotenpunkt ist ohne Alternative, sie ist nach Ausbau des Knotenpunktes ausreichend leistungsfähig. Nachrangig erfolgt der Anschluss an die Alte Weststraße. Durch das Logistikzentrum werden gemäß Schallgutachten keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwartet. Die Auswirkungen auf die (Wohn)Nachbarschaft durch den Ausbau des Knotenpunktes werden z.Z. geprüft. Im Plangebiet sind gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB nach heutigem Stand keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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 auf die Tischvorlage (DS-Nr. 482/2007) zu den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses und des Rates der Stadt Halle (Westf.) im Juni 2007 zum Aufstellungsbeschluss.

Verwiesen wird zudem auf das in der Anlage beigefügten Gutachten, das die weitere zentrale Beratungsgrundlage für die Entwicklung des Plangebietes und für die Abwägung in der Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) bildet.

Halle (Westf.), im September 2007