

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 56 – 5. Änderung „Erweiterung Ravenna-Park“

Mai 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung: Bebauungsplan Nr. 56, Ausgangslage und grundlegende Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)**
- 2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich**
- 3. Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen und Planungsziele der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56**
- 4. Planungsgrundlagen**
 - 4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsrecht im Änderungsbereich
 - 4.2 Landes- und Regionalplanung
 - 4.3 Flächennutzungsplan
 - 4.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 4.5 Gewässer und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel
 - 4.7 Land- und Forstwirtschaft
 - 4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.9 Freizeit und Erholung
 - 4.10 Sonstige planungsrechtliche Bindungen, Leitungstrassen
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Streuguthalle für den Betrieb der A 33
 - 5.6 Immissionsschutz
 - 5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht: 12. Änderung des Flächennutzungsplans und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Erweiterung Ravenna Park“ mit Anhang und Anlagen, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Januar 2018

Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Bebauungsplan Nr. 56, Plankarte und Begründung
- A.2 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ der Stadt Halle (Westf.) – Teil Gewerbe, November 2011 und Teil Verkehr, Dezember 2011, AKUS GmbH, Bielefeld
- A.3 Eingriffsbilanzierung: 12. Änderung des Flächennutzungsplans und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Erweiterung Ravenna Park“, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Januar 2018

Teil I: Begründung

1. Einführung: Bebauungsplan Nr. 56 – Ausgangslage, übergeordnete Planungsziele und bisherige Änderungsverfahren

Das interkommunale Gewerbegebiet „Ravenna Park“ der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther liegt im Südosten des Haller Stadtgebiets nahe der Grenze zur Gemeinde Steinhagen und unmittelbar nördlich der im Bau befindlichen A 33 mit der Anschlussstelle Schnatweg. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat am 09.05.2012 den Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ als Satzung beschlossen. Der Bauleitplanung ist eine umfassende Standortdiskussion und landesplanerische Abstimmung im Zuge der Regionalplan-Änderung vorausgegangen. Ausschlaggebende Gründe für diese Bauleitplanung waren die Zielsetzungen,

- ein **regional bedeutsames Gewerbe- und Industriegebiet** zur mittel- bis langfristigen Sicherung des Gewerbestandorts und zur Sicherung eines entsprechenden Arbeitsplatzangebots im Kreis Gütersloh zu entwickeln und
- eine **Entlastungsstraße** zu bauen, die langfristig zur Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs zwischen dem Süden des Haller Stadtgebiets und der Auffahrt Schnatweg/A 33 dient und die kurzfristig eine Entlastung des örtlichen Straßennetzes bei (Teil-)Sperrungen der B 68 durch das Land NRW und bei einer nur abschnittweisen Inbetriebnahme der A 33 bietet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 80 ha. Hiervon wurden jedoch nur ca. 35 ha als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, da neben der geplanten Entlastungsstraße umfangreiche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen einbezogen worden sind, um die Gliederung zwischen Autobahn A 33, Gewerbe- und Industriegebiet, Entlastungsstraße und Wohnnutzungen im nördlichen und nordöstlichen Umfeld auch für die Wohnbevölkerung eindeutig nachvollziehbar zu gestalten und zu sichern. Auf die Planverfahren mit Begründung und Beratungsunterlagen wird Bezug genommen.

Der kurzfristige Bau der Entlastungsstraße war von besonderer Bedeutung, da die städtebauliche und verkehrliche Situation in Halle (Westf.) sehr stark durch den **fehlenden Lückenschluss der A 33** geprägt worden ist und da sich die Konfliktlage im Bereich der B 68 durch den Haller Stadtkern in den vergangenen Jahren immer mehr zugespitzt hatte. Die Wohnbevölkerung ist durch die B 68 in der eng bebauten Innenstadt massiv belastet worden. Die erhebliche, dauerhafte **Überschreitung des Grenzwerts von 40 µg für Stickstoffdioxid (NO₂)** in den letzten Jahren führte dazu, dass auf Grundlage des 2013 in Kraft getretenen Luftreinhalteplans die B 68 (zunächst einseitig) für Lkw in Fahrtrichtung Bielefeld gesperrt werden musste. Dieses war auch mit entsprechenden Zusatzbelastungen auf der Umleitungstrecke über Steinhagen und Gütersloh verbunden.

Ohne den Bau der Entlastungsstraße im Zusammenhang mit der Realisierung des Gewerbegebiets Ravenna-Park wäre die Verkehrsbelastung für die Stadt Halle (Westf.) und für die benachbarten Kommunen bei der geplanten abschnittweisen Inbetriebnahme des Bauabschnitts 6 der A 33 von Bielefeld bis zur Auffahrt Schnatweg ab dem Jahr 2017 bis zur erst im Jahr 2019 angestrebten vollständigen Freigabe bis zur Anschlussstelle Borgholzhausen nochmals massiv verschärft worden, da der dort ankommende Verkehr ohne Alternative über die B 68 hätte geführt werden müssen.

Die vorzeitige Freigabe der A 33 bis zum Schnatweg hätte ohne Lückenschluss bis Borgholzhausen faktisch zu einer katastrophalen und nicht vertretbaren Gesamtbelastung der Ortsdurchfahrt der B 68 in Halle geführt. Die Stadt Halle (Westf.) hatte daher auch immer wieder begründet gefordert, dass die A 33 mit der Anschlussstelle Schnatweg erst nach dem Lückenschluss bis Borgholzhausen freigegeben wird.

Die entsprechende 8. Flächennutzungsplan-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ wurden intensiv in den Jahren 2011 und 2012 erarbeitet. Nach Inbetriebnahme der Entlastungsstraße im Herbst 2014 und Anschluss des umgebauten Schnatwegs an die B 68 kann der Lkw-Verkehr nunmehr südlich um die Kernstadt herumgeführt und wieder über die B 68 geleitet werden, die Entlastung in der Innenstadt Halle (Westf.) und entlang der zwischenzeitlichen Umleitungsstrecken ist deutlich spürbar. Die Anforderungen an die Luftreinhaltung und die verkehrlichen und städtebaulichen Ziele konnten somit durch die Gesamtkonzeption Städtebau und Verkehr und durch den intensiven Einsatz aller Beteiligten verbessert werden. Grundlage war der im Zuge der Variantendiskussion entwickelte städtebauliche Rahmenplan (siehe folgende Abbildung).

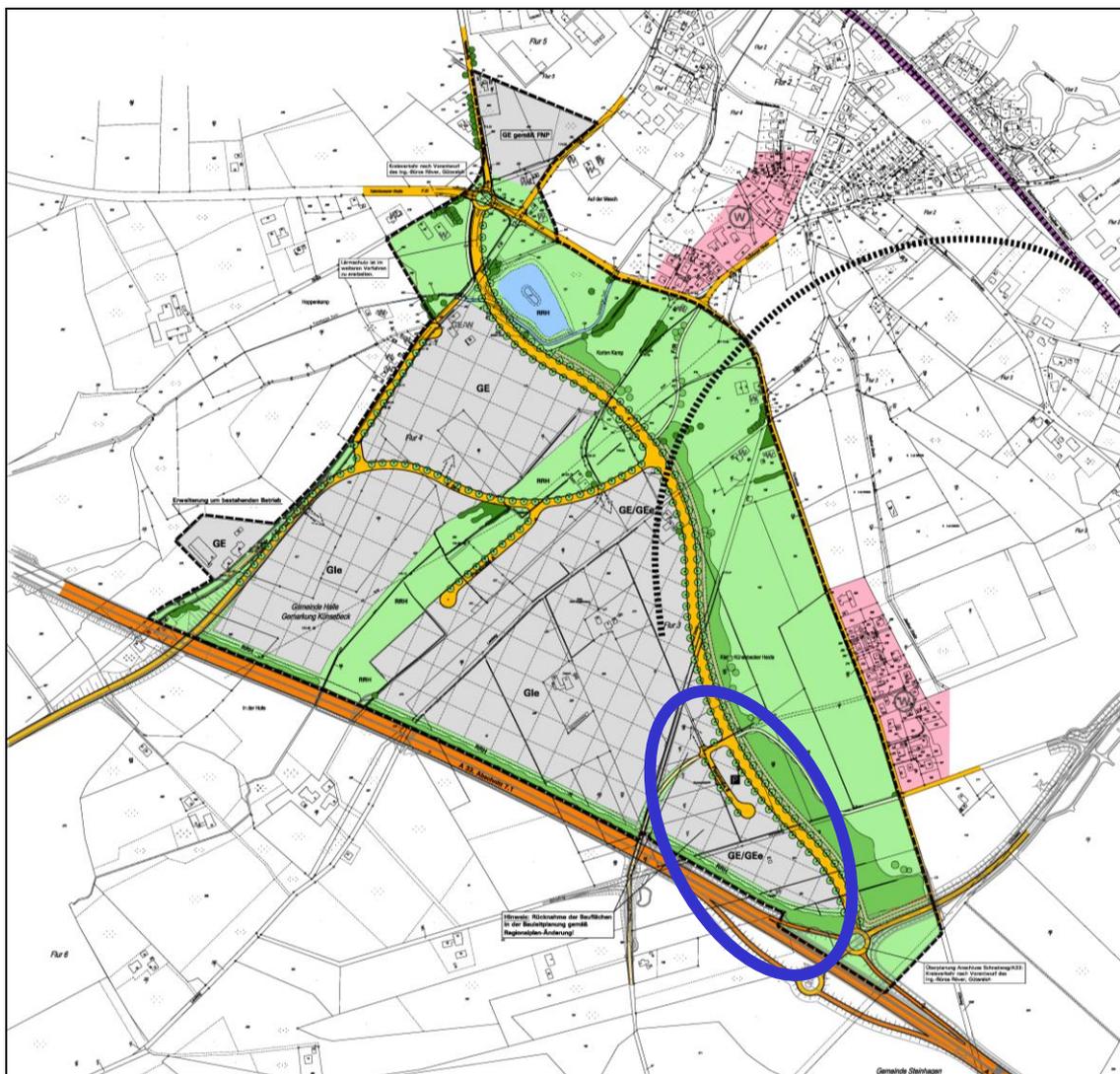


Abb.: Städtebauliche Rahmenplanung – Variante I/Vorentwurf
mit Einbindung der vorliegenden GE-/GI-Erweiterung im Südosten
Grundlage: Katasterkarte mit A 33 gemäß Planfeststellungsverfahren, ohne Maßstab



Das Plankonzept der kommunalen Bauleitplanung umfasste somit

- das eigentliche Gewerbegebiet Ravenna-Park mit rund 40 ha Gewerbe- und Industriegebiet gemäß §§ 8, 9 BauNVO einschließlich Entlastungsstraße und Neutrassierung der Kreisstraße K 30n (ca. 35 ha Nettobauland) sowie
- umfangreiche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen mit ebenfalls etwa 40 ha, um die Gliederung zwischen Autobahn A 33, Gewerbe- und Industriegebiet, Entlastungsstraße und Wohnnutzungen im nördlichen und nordöstlichen Umfeld zu sichern.

Der Bau der Entlastungsstraße ist abgeschlossen worden. Derzeit erfolgen die gewerblich-industrielle Erschließung des Ravenna-Parks und die weiteren Arbeiten für den Bau der A 33 bis zum Anschluss Borgholzhausen/Versmold. Die Arbeiten für den Bauabschnitt 6 der A 33 bis zur Auffahrt Schnatweg stehen kurz vor dem Abschluss, die Freigabe soll im Frühjahr 2018 erfolgen. Der Lückenschluss bis zum Anschluss Borgholzhausen/Versmold wird im Jahr 2019 angestrebt. Alle Planverfahren hierzu nach BauGB und nach Straßenrecht haben Rechtskraft erlangt und sind insofern der konkreten Beurteilung der vorliegenden 12. Änderung zu Grunde zu legen. In der Standortdiskussion und in den Bauleitplanverfahren ist ausführlich der sich durch den Bau der A 33 erheblich ändernde Landschaftscharakter beschrieben und bewertet worden. Dieses war u. a. auch ausschlaggebend für die Entwicklung des Ravenna-Parks an diesem durch die A 33 künftig klar gegenüber dem Außenbereich abgegrenzten Standort.

Für den Bebauungsplan Nr. 56 sind im Zuge der Entwicklung zwischenzeitlich im Zusammenhang mit der Entwicklung des für die Stadt besonders bedeutsamen Planvorhabens *Logistikzentrum Gerry Weber AG 4* Änderungsverfahren durchgeführt worden. Im vorliegenden Änderungsbereich betrifft die zuletzt erfolgte 4. Änderung die ergänzende Anlage einer zweiten Straßenanbindung auf die Entlastungsstraße zur Entflechtung des Lkw- und Pkw-Verkehrs.¹

2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebiets an der Grenze zur Gemeinde Steinhagen, umfasst im Bereich des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ (Interkommunales Gewerbegebiet Ravenna-Park der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther) eine Fläche von ca. 6,5 ha und wird wie folgt begrenzt – die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plankarte des Bebauungsplans:

- Im Westen durch die bisherige GIB-Darstellung bzw. durch das im Bau befindliche Logistikzentrum der Gerry Weber AG sowie durch die Patthorster Straße,
- im Nordosten und Osten durch die neu errichtete Entlastungsstraße sowie
- im Südosten durch die Anschlussstelle Schnatweg / A 33 und im Süden durch die Trasse der im Bau befindlichen A 33.

¹ Hinweis: Die in der Plankarte im Umfeld der 5. Änderung in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 bzw. der 1. bis 4. Änderung sind nachrichtlich zur besseren Information dargestellt. Maßgeblich ist jedoch alleine der jeweilige Original-Satzungsplan.

3. Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen und Planungsziele der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine sehr hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität. Der aktuelle Strukturbericht des Kreises Gütersloh zeigt deutlich auf, dass der Kreis eine überaus positive Wirtschaftsentwicklung genommen hat und hier für Ostwestfalen, aber auch für das Land NRW eine sehr wichtige Rolle spielt.² Die Stadt Halle (Westf.) verzeichnet wie andere Kommunen im Kreisgebiet entsprechend eine bislang positive Bevölkerungsentwicklung.

Nach dem Lückenschluss der A 33 zwischen Bielefeld/Steinhagen und Borgholzhausen ab dem Jahr 2019 und durch die Erschließung des regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park wird die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) weiter steigen.

Die Stadt hat in den letzten Jahren die Problematik der überplanten, aber zu einem erheblichen Teil nicht verfügbaren Flächen intensiv aufgearbeitet. Neben den Flächen für Wohn- und Mischnutzungen wurden ebenso ggf. gewerblich nutzbare Brach- und Reserveflächen geprüft. Grundsätzliches Ziel war und ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – Nachverdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Halle (Westf.) eine aktive Baulandpolitik, hat eine Reihe von älteren Bebauungsplänen überarbeitet und nachverdichtet – auch durch Mobilisierungen im Zuge von Umlegungsverfahren – und versucht auch im gewerblichen Bereich insbesondere über den Zwischenerwerb der potenziellen Fläche deren zielgemäße Nutzung sinnvoll zu steuern.

Sonderstandorte oder Konversionsflächen (Bahnflächen, militärische Standorte, altindustrielle Standorte), die größere Umnutzungspotenziale bieten, bestehen in Halle (Westf.) nicht. Die einzige tatsächliche Gewerbebrache befindet sich im Bereich Klingenhausen auf dem ehemaligen Gelände Borgers. Die Fläche ist aber nur etwa 1 ha groß, sehr ungünstig zugeschnitten und liegt innerhalb der Wohngebiete der Kernstadt.

Die Nachfrage nach den Gewerbe- und Industrieflächen im Ravenna-Park war bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans und ohne Vermarktungsaktivitäten der beteiligten Kommunen enorm. Im Sommer 2016 waren die Flächen fast vollständig vergeben, so dass es folgerichtig ist, nunmehr auch die sehr gut geeignete, bisher regionalplanerisch zurückgestellte Ergänzungsfläche im Südosten planerisch zu entwickeln. Die beteiligten Kommunen bewerten diese Entwicklung ausdrücklich auch als wichtigen Beitrag zur grundsätzlichen Standortsicherung der Betriebe im Raum Gütersloh/Bielefeld, da diese an den bisherigen Standorten v. a. aufgrund der Lage und der Konflikte im Bereich Immissionsschutz und Verkehr mit umgebender Wohnbebauung keinen ausreichenden Entwicklungsspielraum mehr hatten und offenbar auch eine weitere Abwanderung aus der Region möglich war.

² Strukturbericht 2015 für den Kreis Gütersloh, Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH 2015 – siehe dortige Homepage (http://www.erfolgskreis-gt.de/fileadmin/user_upload/Wirtschaft/Kreis_GT_in_Zahlen_Strukturbericht/Strukturbericht_Kreis-Guetersloh-2015.pdf)

Die FNP-Neuaufstellung, die großräumigen Standortdiskussion über Gewerbenutzungen in den letzten 10 Jahren und die Aufstellung des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts der Stadt Halle (Westf.)³ haben gezeigt, dass sich die – neben der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich – künftig dennoch erforderlichen Neuentwicklungen der Stadt Halle (Westf.) sowohl für Wohnbauflächen als auch für zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen aus landesplanerischen, naturräumlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen vorrangig auf den Bereich südlich der Kernstadt bis in Richtung Künsebeck und bis zur Trasse der A 33 konzentrieren werden. Diese Entwicklungsperspektive ist für die zusätzliche Neubautätigkeit in Halle (Westf.) aus gesamtstädtischer Sicht ohne tragfähige Alternative. Ergänzend wird auf das in der Folge als Fachbeitrag für die anstehende Regionalplan-Neuaufstellung erarbeitete Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017 des Kreises Gütersloh Bezug genommen.⁴

In der Standortdiskussion im Zuge der 5. Regionalplan-Änderung und in den anschließenden Bauleitplan-Verfahren für den Ravenna-Park ist ausführlich der sich durch den Bau der A 33 erheblich ändernde Landschaftscharakter im Raum Halle beschrieben und bewertet worden. Dieses war u. a. auch ausschlaggebend für die Entwicklung des Ravenna-Parks an diesem durch die A 33 künftig klar gegenüber dem Außenbereich abgegrenzten und sehr gut erschlossenen Standort.

In der damaligen Rahmenplanung (siehe oben) wurde folgerichtig im Südosten auch die Entwicklung der künftig zwischen Entlastungsstraße, A 33 und Auffahrt Schnatweg eingeschlossenen Restfläche als Gewerbe-/Industriegebiet geprüft. Dieser Bereich war im damaligen Regionalplan-Verfahren jedoch v. a. aufgrund der noch ausstehenden Klärung der wasserwirtschaftlichen Fragen entgegen der Beantragung durch die Kommunen nicht in die 5. Regionalplan-Änderung mit einbezogen worden. Entsprechend wurde die Fläche im Zuge der 8. Flächennutzungsplan-Änderung sowie im Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ zunächst noch als *Fläche für die Landwirtschaft* aufgenommen (siehe dort).

In den umfassenden Planungsarbeiten für das Vorhaben Ravenna-Park (schallgutachterliche Prüfungen, Erschließungsplanung etc.) wurde der Bereich aber aufgrund der Lage und der erwarteten künftigen Eignung für eine ergänzende gewerblich-industrielle Nutzung bereits jeweils als potenzieller Erweiterungsbereich mit berücksichtigt. Die Fläche wird künftig durch die Straßentrassen deutlich vom weiteren Umfeld abgegrenzt, alternative (Freiraum-)Nutzungen kommen entsprechend hier auf Dauer kaum sinnvoll in Frage. Da bei der Entwicklung neuer Gewerbe- und Industrieflächen die sinnvolle Erweiterung von bestehenden Ansätzen möglichst auch in ohnehin vorbelasteten Bereichen ein vorrangiges städtebauliches und regionalplanerisches Ziel ist, ist diese Überplanung folgerichtig.

Im Regionalplan-Verfahren wurde vorgetragen, dass andererseits aufgrund dieser Lage und Vorbelastung gerade auch eine Freiraumnutzung z. B. mit Gehölzanlage auch Vorteile für die Schutzgüter haben könnte. Dieses wäre lokal sicher denkbar. Aufgrund der vorliegenden Umweltprüfungen bestehen hier aber keine Belastungen,

³ Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.), Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, Entwurf August 2016.

⁴ Kreis Gütersloh, Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017, Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT und CIMA Beratung + Management GmbH, 2017.

die eine konkrete Maßnahme „vor Ort“ erfordern. Somit wäre ein Verzicht auf die gut geeignete, voll erschlossene Fläche zu Gunsten einer alternativen Ausweisung von Bauflächen an einem neuen Standort deutlich nachteiliger zu werten.

Aufgrund der weitestgehend erfolgten Vermarktung der bisher in der Bauleitplanung entwickelten Flächen des Ravenna-Parks und der zwischenzeitlich vorliegenden positiven gutachterlichen Aussagen zu den wasserwirtschaftlichen Fragestellungen (siehe Kapitel 4.5) betreibt die Stadt Halle (Westf.) nunmehr die planerisch folgerichtige, ergänzende und insoweit abschließende Entwicklung der brutto rund 6,5 ha großen verbliebenen Restfläche bis zur Autobahnauffahrt als **Teil des Interkommunalen Gewerbegebiets der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther**. Aufgrund der Berücksichtigung dieser Fläche in den Vorplanungen und der vorbereiteten Verfügbarkeit für die Stadt Halle (Westf.) sind wichtige fachtechnische Fragen bereits berücksichtigt worden, so dass der Bereich entsprechend weiter entwickelt werden kann.

Die Fläche kann gemäß Ergebnis des schalltechnischen Plankonzepts für den gesamten Ravenna-Park als **eingeschränktes Industriegebiet oder als Gewerbegebiet** gemäß §§ 8, 9 BauNVO entwickelt werden. Eine Ausweisung als uneingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ist nicht möglich, da die schalltechnische Kontingentierung zentrale GI-Flächen v. a. für das Logistikzentrum der Gerry Weber AG vorgesehen hat und weiter östlich der Siedlungssplitter Delbrügge-Siedlung liegt.

Zu berücksichtigen ist in der Planung ein **Standort für eine Salzlagerhalle**, die Straßen.NRW insbesondere zur Unterhaltung im Bereich der A 33 benötigt. Der Standort im Süden in Höhe des Anschlussbereichs Schnatweg ist hier folgerichtig, benötigt allerdings auch etwa 0,6 ha sonst gewerblich verfügbarer Fläche. Der Bereich wird im Bebauungsplan als **Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9(1) Nr. 9 BauGB)**, hier: **Streuguthalle der Straßenbauverwaltung** festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung überplant in dem Geltungsbereich gemäß Plankarte mit seinen Festsetzungen den **Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“**. Mit Inkrafttreten werden im Geltungsbereich dieser Änderung die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 in diesem Änderungsbereich durch den Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung überlagert. Diese **Verdrängungsfunktion** soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Das frühere Recht tritt nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“ bei einer eventuellen Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 56, 5. Änderung.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsrecht im Änderungsbereich

Der Standort Ravenna-Park liegt im Stadtteil Künsebeck südwestlich des Siedlungsbands entlang der B 68 und der Bahntrasse „Haller Willem“. Der Planbereich liegt bereits in relativ ebener Lage im Übergang zum offenen Landschaftsraum des Ostmünsterlands. Das Gelände im Umgriff der Straßentrassen fällt leicht von etwa 109 m über NHN im Norden auf rund 107/108 m über NHN in Richtung A 33. Das Änderungsgebiet und umgebende Flächen wurden bisher i. W. landwirtschaftlich

genutzt. Neben überwiegenden Ackerflächen bestanden auch einige Grünlandparzellen und Gehölzgruppen; Hofstellen oder Wohngebäude im Außenbereich bestehen hier nicht (siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56, hier Kapitel 4 sowie Umweltbericht). Im Osten befindet sich an der Flurstraße der Siedlungssplitter Delbrügge-Siedlung.

Künftig liegt der Planbereich in der südöstlichen Randlage des großflächigen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park und in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschlusspunkt Schnatweg zwischen der Trasse der A 33 und der bereits unter Verkehr genommenen Entlastungsstraße. Nach dem Stand der Bauarbeiten für die A 33 und nach Errichtung der ersten Gewerbe-/Industriebauten mit dem großvolumigen Baukörper der Gerry Weber AG ist deutlich erkennbar, dass diese verbliebene Freifläche langfristig weder landwirtschaftlich noch naturschutzfachlich größere Bedeutung haben kann und dass eine gewerbliche Nutzung hier im Verhältnis zu anderen neu in Anspruch genommenen Flächen eine vergleichsweise geringe Auswirkung auf die relevanten Schutzgüter gemäß UVPG haben wird.

Der Änderungsbereich betrifft Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ sowie kleinflächig den Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung „Erschließungsstraße Ravenna-Park (Ravenna-Park – Wegfall der inneren Erschließungsstraße“. Festgesetzt sind im Bereich der geplanten Anbindung bisher der Anschluss an den *Wirtschaftsweg „Patthorster Straße“*, *Flächen für die Landwirtschaft* und straßenbegleitende *öffentliche Grünstreifen als Verkehrsgrün*.

4.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Halle (Westf.) wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Änderungsbereich liegt in dem im LEP dargestellten *Freiraum*, überlagert durch *Gebiete zum Schutz des Wassers* und in Randlage zur Patthorst als *Gebiet zum Schutz der Natur* – tatsächlich aber hiervon getrennt durch die Trasse der A 33 und das umfangreiche Bauwerk des Anschlusses Schnatweg.

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld (Detmold 2004) liegt die Stadt Halle (Westf.) an der großräumigen, verbindenden Achse A 33, B 68 und Bahntrasse Haller Willem zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück. Der Planbereich wurde vor Einleitung der Planverfahren als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* mit überlagernder Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz* sowie *Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung* dargestellt. Im Norden bzw. Nordwesten grenzt der großflächige *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) Ravenna-Park an, weiter im Norden und Osten folgen beidseits der Bahntrasse des Haller Willem die GIB-Flächen Torington/Koyo und Gartnischer Weg sowie die Ortslage Künsebeck als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB). Die Trasse der im Bau befindlichen A 33 mit dem Anschluss Schnatweg (*Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr*) grenzt den Bereich eindeutig von dem weiteren Außenbereich im Süden und Westen ab.

Somit ist im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung ein Änderungsverfahren für die **32. Regionalplan-Änderung „Ravenna-Park“** zur Erweiterung des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als interkommunales Gewerbegebiet der Kom-

munen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther erforderlich geworden. Der Aufstellungsbeschluss ist im Regionalrat am 05.12.2016 gefasst worden, die Rechtskraft ist mit Bekanntmachung vom 14.03.2017 eingetreten. Auf dieser Grundlage werden die Bauleitplanverfahren durchgeführt. Die Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz ist mit Datum vom 13.03.2018 erteilt worden.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Westf.) wurde im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebiets Ravenna-Park im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB im Rahmen der 8. Änderung in den Jahren 2011 und 2012 überarbeitet und an den Stand der Abstimmung gemäß Bebauungsplan Nr. 56 angepasst. Der geplante gewerblich-industrielle Erweiterungsbereich ist aufgrund der Lage zwischen der damals abgestimmten, neu dargestellten *Gewerbefläche* und den Hauptverkehrsstraßen A 33 und Entlastungsstraße mit einbezogen worden, aber wie oben erläutert, zunächst noch weiterhin als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt worden. Im Umfeld werden im Norden und Nordosten *gewerbliche Bauflächen*, *Wohnbauflächen* und *Grünflächen* dargestellt. Die Delbrügge-Siedlung als Siedlungssplitter im Außenbereich ist ebenfalls als *Wohnbaufläche* aufgenommen worden. Ansonsten werden im weiteren Umfeld *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

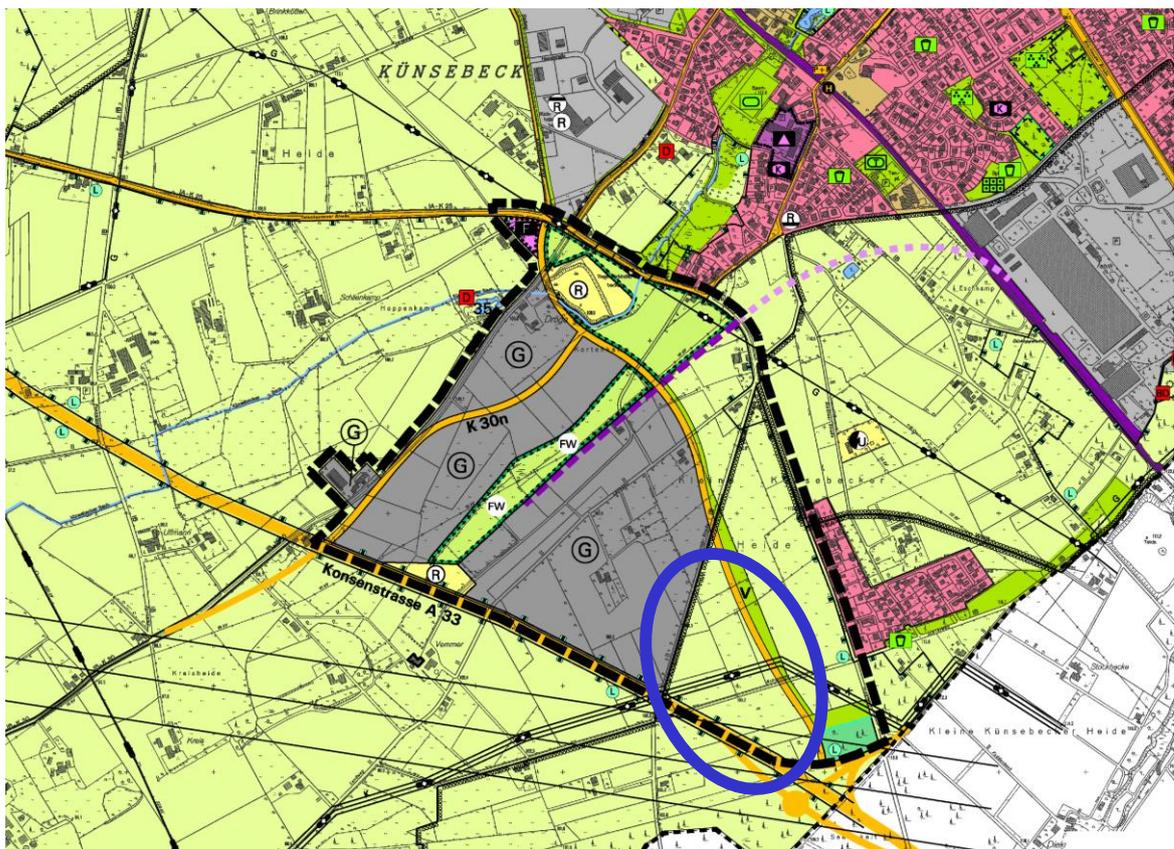


Abb.: 8. FNP-Änderung „Gewerbefläche an der A 33“ und aktueller Erweiterungsbereich
Auszug, verkleinert, Maßstab i. O. 1:10.000



Parallel zur vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 wird somit auch die 12. FNP-Änderung zur Neudarstellung einer *gewerblichen Baufläche* durchgeführt.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächen im aktuellen Erweiterungsbereich wurden vor Beginn der Bauarbeiten für die A 33 und für den Ravenna-Park landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen, Grünland). Derzeit wird die verbliebene Fläche zwischen Entlastungsstraße und Trasse der A 33 als Grünland bzw. liegt zeitweise brach genutzt. Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Halle-Steinhagen des Kreises Gütersloh. Von der Planung betroffen sind Flächen der *Landschaftsschutzgebiete 2.2.1 Halle-Steinhagen* und *2.2.2 Bäche des Ostmünsterlands*. Die an der Anschlussstelle Schnatweg folgenden Waldflächen außerhalb des Plangebiets sind als *Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 Wälder des Ostmünsterlands* festgesetzt worden. Im Plangebiet liegen keine nach § 62 Landschaftsgesetz geschützten Biotope.

Naturschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld nicht festgesetzt worden.

Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Zu nennen sind neben der Standortfrage und der Gebietsentwicklung hier insbesondere auch der Artenschutz und naturschutzfachliche Fragen einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und des Themas Bodenschutz (Zielkonflikt Versiegelung). Auf dieser Grundlage wurden auch die bisherigen 4 Änderungen durchgeführt. Zur vorliegenden 5. Änderung wird ebenfalls eine aktualisierte Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Als Ausgangslage für die vorliegende 5. Planänderung wird von der rechtskräftigen Festsetzung einer *Fläche für die Landwirtschaft* zwischen den Hauptverkehrsstraßen ausgegangen. Hierfür wird im Planverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Verwiesen wird auf das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 mit Umweltprüfung sowie auf die 32. Regionalplan-Änderung, ebenfalls mit Umweltprüfung. In diesen Verfahren haben sich für den vorliegenden Planbereich keine grundsätzlich kritischen Fragestellungen aus Sicht von Natur und Landschaft und aus Sicht des Bodenschutzes ergeben, die grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen.

4.5 Gewässer und Wasserwirtschaft

Im Änderungsbereich bestehen **Wegeseitengräben**. Ein **Grabenzug**, der Flächen nördlich der Entlastungsstraße entwässert, wird im Zuge der Projektentwicklung im Plangebiet verlegt und aufgeweitet und als Regenrückhaltung ergänzend ausgebaut.

Östlich entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze der **Zone IIIA des Wasserschutzgebiets** Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten. Das Schutzgebiet erstreckt sich beidseits der Gemeindegrenze Halle/Steinhagen. Der Änderungsbereich mit Anschluss an die Auffahrt Schnatweg liegt innerhalb dieses Wasserschutzgebiets.

Zur Prüfung der wasserwirtschaftlichen Belange des Grundwasserschutzes für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Steinhagen und der potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens GIB hat die Stadt Halle (Westf.) im Vorfeld der beantragten Regionalplan-Änderung eine hydrogeologische Prüfung veranlasst.⁵ Als Ergebnis wird festgestellt, dass sich die Änderungsfläche zwar formal in der zurzeit geltenden Wasserschutzzone IIIA befindet, fachlich jedoch außerhalb des Einzugsgebiets des Wasserwerks „Patthorst“ liegt. Der Planbereich befindet sich außerhalb des tatsächlichen Zustrombereichs der Brunnen des Wasserwerks Patthorst, im Falle einer Neuausweisung des Wasserschutzgebiets würde der Planbereich aus der bisherigen formalen Abgrenzung sogar ggf. herausgenommen werden. Aus Sicht des Fachgutachters bestehen somit keine Bedenken gegen die nunmehr erfolgende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets (siehe dort und Teil B Umweltstudie zur Regionalplan-Änderung, Kapitel 4.5 und 5.2.4).

Die Bezirksplanungsbehörde hat zudem im Regionalplan-Änderungsverfahren bzgl. der vorgetragenen Sorgen und Anregungen der Gemeinde Steinhagen und der Gemeindewerke Steinhagen festgestellt, dass die Ausweisung eines GIB innerhalb der Wasserschutzzone IIIa nicht ausgeschlossen ist, im Rahmen der Bauleitplanung sowie bei der konkreten Genehmigung von Betrieben sind die Vorgaben der WSG-VO zu beachten, solange die Abgrenzung nicht zurückgenommen wird. Eine Pflicht zur Anpassung besteht hierbei i. Ü. ebenfalls nicht. Das Dezernat 54 der Bezirksregierung hatte im Vorfeld hierzu wie folgt Stellung genommen: *Die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Steinhagen-Patthorst" vom 24.01.1980 gilt nach den Regelungen des neuen LWG unbefristet. Änderungen bezüglich des Umfangs des WSG sind zukünftig möglich, wenn bestimmte Brunnen nach dem für Herbst 2016 vorgesehenen Konzept zur Wasserversorgung der Gemeindewerke Steinhagen nicht oder nicht mehr mit der derzeitigen Fördermenge weiterbetrieben werden sollen.* Aufgrund der fachlichen Diskussion konnte so im Regionalplan-Änderungsverfahren ein Ausgleich der Meinungen erzielt werden. Somit wurde auch die Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) fortgeführt.

Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor.

4.6 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Gemäß Bodenkarte NRW⁶ wird die Fläche durch z. T. tiefreichend humose Sandböden geprägt (Podsol, Gley-Podsol). Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁷ treffen auf die Podsolböden im südlichen Abschnitt des Plangebiets zu, hier *schutzwürdiges Biotopentwicklungspotenzial, Stufe 1*. Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, die nach Angaben des Geologischen Dienstes als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten sind, wenn auch die klimatischen und topographischen Standortfaktoren diese Nutzung stützen, sind von der Planung nicht betroffen. Die Bodenzahlen der Böden liegen zwischen 15 und 25.

⁵ Bebauungsplan Nr. 56 Gewerbegebiet „Ravenna-Park“: Hydrogeologische Fachstellungnahme zur geplanten Nutzungsänderung einer Teilfläche innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs, Schmidt + Partner beratende Hydrogeologen BDG, beratende Ingenieure VBI, Bielefeld, Oktober 2014.

⁶ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004.

Der Stadt Halle (Westf.) sind im Änderungsbereich keine **Altlasten** bekannt.

Auch liegen gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Kampfmittelbeseitigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 bisher keine Erkenntnisse über **Bombenabwürfe oder Munitionsfunde** vor.

4.7 Land- und Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich wird bisher noch **landwirtschaftlich** genutzt (ztw. Grünland). Durch die Baumaßnahmen im Umfeld ist der Bereich jedoch überprägt und wird durch Straßentrassen eingeschlossen. Die frühere landwirtschaftliche Nutzung musste im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben bereits aufgegeben werden. Die Stadt hat die Fläche auch nicht mehr verpachtet, landwirtschaftliche Betriebe sind durch das Vorhaben insofern auch nicht mehr direkt betroffen.

Die ehemals im Planbereich vorhandene **Waldfläche** wurde bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 56 umgewandelt. Der geschlossene Waldbestand Patthorst liegt südlich der Trasse der A 33.

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und in seinem Umfeld keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Kommune enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Durch die Lage des als Ergänzungsfläche bewerteten Plangebiets zwischen A 33 und Entlastungsstraße werden keine ggf. kritischen Auswirkungen auf die schützenswerte Kulturlandschaft gesehen.

4.9 Freizeit und Erholung

Im Plangebiet zwischen A 33 und Entlastungsstraße bestehen keine **Einrichtungen für Freizeit und Erholung**. Die Trasse der Patthorster Straße mit der Brücke über die künftige A 33 (Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer, Naherholung) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Landschaftsraum südwestlich bzw. südlich Künsebeck verlaufen mehrere Radwanderwege (Radrundwanderweg 12 – Rund um Halle, Radrundwanderweg 17 – von Steinhagen durch die Ströhen nach Brockhagen, Radfernwanderweg Bad Pymont – Haaksbergen). Das engere Plangebiet hat Bedeutung für die Naherholung im Ortsteil Künsebeck und für die Streubesiedlung im Außenbereich. Diese werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

4.10 Sonstige planungsrechtliche Bindungen, Leitungstrassen

Entlang der **Trasse der A 33** sind gemäß Fernstraßengesetz Einschränkungen für Baumaßnahmen zu beachten. Entlang der A 33 einschließlich Anschlussbereich sind Hochbauten jeglicher Art und Werbeanlagen in der **Anbauverbotszone (Streifen von 40 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand)** gemäß § 9(1) i. V. m. 9(6) FStrG und nach den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig. Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 m bis 100 m vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9(2) FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßen-Baubehörde.

Straßen.NRW plant im Südosten des Plangebiets an der Autobahnzufahrt den **Neubau einer Streuguthalle mit Salzlager** für den Unterhaltungsdienst der A 33. Diese Fläche umfasst eine Größenordnung von etwa 0,6 ha zu Lasten des Gewerbestandorts und wird im Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung, als **Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9(1) Nr. 9 BauGB), hier: Streuguthalle der Straßenbauverwaltung** festgesetzt.

Die das Plangebiet querende **ehemalige Nato-Kraftstoffleitung (Erdgashochdruckleitung)** sollte zunächst aufgegeben werden. Diese Ferngasleitung soll jedoch heute mit Schutzstreifen im Plangebiet verlegt werden (GASCADE Gastransport GmbH), für den Bau der A 33 ist diese bereits teilweise verlegt worden.

Parallel hierzu wird auch eine Trasse für eine **Wasserleitung** der technischen Werke Osning vorgesehen.

Das Stadtgebiet wird von **Richtfunktrassen** verschiedener Unternehmen überlagert. Soweit der Stadt bekannt ergeben sich aus den heutigen Rahmenbedingungen und aufgrund der begrenzten Bauhöhen im Plangebiet voraussichtlich keine zusätzlichen Konflikte. Die Unternehmen wurden im Planverfahren beteiligt und um entsprechende Auskunft gebeten.

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets „Ravenna-Park“ gemäß den zu Grunde liegenden Rahmenplanungen getroffen (siehe oben, Kapitel 2 und 3). Die Planänderung umfasst die ergänzende Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets GIN, dessen Systematik und Detailregelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur baugestalterischen Vorgaben etc. sich insgesamt aus dem **Bebauungsplan Nr. 56** ergeben und die entsprechend sinngemäß übernommen werden. Aus diesem Grund wird nachfolgend in dieser Begründung – soweit möglich und sinnvoll – zur Erläuterung auf die entsprechenden Kapitel in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 Bezug genommen. Das Plangebiet umfasst eine Netto-Baufläche als GIN6 von etwa 4,8 ha. Hier wird davon ausgegangen, dass aus heutiger Sicht die Nutzung der Fläche i. W. durch einen Betrieb in Frage kommt. Sofern ein zweiter Betrieb angesiedelt werden sollte, könnte dieses durch eine – ggf. auch private – Binnenerschließung erfolgen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung des Baugebiets

Die geplante Baufläche wird gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gesamtgebiet Nr. 56 und mit Blick auf die dort vorgenommene Gebietsgliederung als **eingeschränktes Industriegebiet „GIN“ gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt, entsprechend der Gliederung im Bebauungsplan Nr. 56 erfolgt die Festsetzung als GIN-Teilfläche 6. Diese Gliederung ist auch im Verhältnis zur Gesamtsituation in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet gewählt worden.

Planungsziel ist die vielfältige gewerblich-industrielle Nutzung der Baufläche unter angemessener und sicherer Beachtung der Belange der in Künsebeck im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, der Nachbarschutz in Bezug auf Lärm wird durch die Geräusch-Kontingentierung sichergestellt. Vor diesem Hintergrund wurde nach Entscheidung über das Plankonzept Nr. 56 ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt, in dem die mögliche Kontingentierung durch sog. „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP) ermittelt wird⁸. Durch die Ausweisung von IFSP erfolgt eine **Gliederung des Plangebiets Nr. 56 gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO** nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften. Im Gutachten wird eine Gesamtbetrachtung für den „Ravenna-Park“ durchgeführt, in der die bestehende gewerbliche Vorbelastung durch die Festsetzung von entsprechenden IFSP-Kontingenten im Bebauungsplan Nr. 47 „Gewerbegebiet Künsebecker Weg“ im Norden einbezogen worden ist. Andere maßgebliche gewerblich-industrielle Lärmvorbelastungen sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Ergebnis erfolgt im Bebauungsplan Nr. 56 eine Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen:

- a.a) Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von „**immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln**“ (kurz: IFSP) in dB(A) je m² Betriebsgrundstück und
- a.b) ergänzend für sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube Gliederung gemäß **Abstandsliste nach dem Abstandserlass NRW 2007**.

Hiernach sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn (a) deren gesamte Schallemission ggf. nach Einbeziehung flexibel zu ergreifender Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils zulässige Geräusch-Kontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreitet und wenn (b) für sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube ergänzend die Grobgliederung gemäß Abstandserlass NRW eingehalten wird.

Einbezogen wurde damals bereits auch die nunmehr überplante Erweiterungsfläche zwischen Entlastungsstraße, Patthorster Straße und A 33, da diese Fläche in dieser „eingeschlossenen“ Situation als Baugebiet folgerichtig mit vorgesehen worden war und daher (auch angesichts der Randlage zur Delbrügge-Siedlung im Osten) vorsorglich bei der Verteilung der Emissionskontingente entsprechend berücksichtigt worden

⁸ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ der Stadt Halle (Westf.) – Teil Gewerbe, November 2011 und Teil Verkehr, Dezember 2011, AKUS GmbH, Bielefeld.

ist. Im Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung werden auf Basis des Schallgutachtens die entsprechenden Schalleistungspegel IFSP für die Teilfläche festgesetzt.

Auch bei aus schalltechnischer Sicht zur Tages- und Nachtzeit nur eingeschränkt nutzbarer GI-Fläche (Emissionsniveau analog zu einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) nimmt die Stadt die Festsetzung als GIN-Gebiet vor, da hierdurch unabhängig vom Thema Schall ein größeres Betriebsspektrum zulässig wird. Die Problematik „Lärm“ kann häufig schon mit vertretbarem Mehraufwand, z. B. durch geschickte Anordnung von Hallenbaukörpern als abschirmende Maßnahme, angemessen bewältigt werden, so dass die Fragestellung Schall kein alleiniges Kriterium für GI- oder GE-Tauglichkeit ist. Damit werden jedoch weitere Anlagen gemäß §§ 4 ff. BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in dieser Lage zwischen den Hauptverkehrsstraßen ggf. möglich.

Durch die ergänzende Gliederung gemäß Abstandsliste NRW können auch sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube allgemein bereits auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Maßgebliche Kriterien sind weiterhin die angestrebte Flexibilität zu Gunsten von Industrie/Gewerbe, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Verwiesen wird insgesamt auf das **Schallschutzkonzept gemäß Bebauungsplan Nr. 56 mit Gutachten** (siehe dort, insbesondere Kapitel 5.2 und 5.7 der Begründung mit weiteren Erläuterungen zur immissionsschutzfachlichen Gliederung).

b) 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

In der Rechtsprechung des OVG NRW, 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/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Nähe des Gewerbe- und Industriegebiets zu den Siedlungsbereichen im Norden und Osten und zu den umgebenden künftigen Verkehrsstraßen als sog. *schutzwürdige Gebiete* i. S. d. § 50 BImSchG hat sich die Stadt im Bebauungsplan Nr. 56 entschieden, hier einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG vorzunehmen. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbe- und Industriegebiet keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden. Die Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG stellt in der dicht besiedelten Region OWL einen besonderen städtebaulichen Belang dar, dem mit der vorliegenden Planung nachgekommen wird. An anderer Stelle im Stadtgebiet bestehen für bestehende Betriebe und Gewerbe-/Industrieflächen keine entsprechenden konkreten Vorgaben, dort können im Einzelfall die Anforderungen und Möglichkeiten geprüft werden.

Diese Regelung wird in der vorliegenden 5. Änderung übernommen, verwiesen wird ebenfalls auf Kapitel 5.2 und 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56.

c) Betriebswohnungen und Büronutzungen – besondere Anforderungen im GI

Betriebswohnungen können gemäß § 9(3) BauNVO als **Ausnahme** zugelassen werden. Hierfür sind jedoch im Interesse der gewerblich-industriellen Nutzungen im gesamten Plangebiet Nr. 56 - und entsprechend auch in dieser 5. Änderung und Erweiterung des GI - strenge Anforderungen an Standort, Bauformen bzw. Einbindung der Wohnungen in die Gewerbebauten, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. zu stellen, da sich gemäß Schallgutachter – zumindest theoretisch – bei Ausschöpfung aller IFSP innerhalb des Plangebiets Pegel ergeben können, die oberhalb der Richtwerte der TA Lärm liegen. Angrenzende Betriebe dürfen jedoch nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden. Hier besteht eine Pflicht zum Selbstschutz bei Betriebswohnungen. Auch im Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung wird unter Punkt F.1 ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Eine frühzeitige Abstimmung mit Kommune und Baugenehmigungsbehörde wird ausdrücklich empfohlen.

Aufgrund schlechter Erfahrungen mit betriebsbezogen genehmigten Wohnnutzungen, die im Nachhinein zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Industrie-/Gewerbebetrieben geführt haben und z. T. sogar als reine Wohnnutzungen umgenutzt worden sind, wird die Stadt Halle (Westf.) in der Vermarktung die Ansiedlungskonzepte sorgfältig prüfen und mit dem Kreis Gütersloh als Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

Dieses gilt entsprechend auch für die Frage der **Belastung durch Verkehrslärm**: In den Randstreifen der Baufläche entlang der geplanten A 33 und in der Nähe zur Auffahrt Schnatweg können die Orientierungswerte für gewerblich-industrielles Wohnen überschritten werden. Aufgrund der großflächigen Nutzungsmöglichkeiten ist die Fragestellung aber in diesem Streifen überschaubar, genügend Alternativen bestehen. Auch entlang der Entlastungsstraße wird insofern angesichts der bei Betriebsansiedlungen im Regelfall vorgelagerten Grünstreifen, Stellplatzanlagen etc. keine besondere Problematik gesehen.

Büronutzungen sind ebenfalls mit Rücksicht auf umgebende Bauflächen und Betriebe anzuordnen und mit ausreichendem Schallschutz etc. zu errichten. Eine Festsetzung von allgemeinen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan für die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde geprüft, im Ergebnis aber nicht vorgenommen, da aus Sicht des Bebauungsplans nur pauschale Regelungen möglich wären, hier aber eine besondere Situation in jedem Einzelfall zu betrachten sein wird. Deren angemessene Beachtung kann in den Baugenehmigungsverfahren erfolgen, so dass der Konflikttransfer im Zuge der Ausnahmeregelung 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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass selbst bei nachgewiesener Betriebsbezogenheit kein Rechtsanspruch auf Genehmigung einer Betriebswohnung, sondern

lediglich ein Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung besteht (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO – Kommentar, 11. Auflage 2008, § 9 Rn. 9.2).

Ein Ausschluss von Betriebswohnungen im Plangebiet wurde aufgrund der o. g. negativen Erfahrungen zunächst erwogen, um dauerhaft dort die o. g. Konflikte zu vermeiden und eine sinnvolle Ausnutzung gewährleisten zu können. Nach Prüfung und angesichts der Rechtslage wurde hiervon jedoch abgesehen. Im Einzelfall kann z. B. Notdienstpersonal angesichts der Lage des Plangebiets außerhalb der Siedlungsbereiche durchaus wünschenswert sein und sinnvoll auch auf einem GI-Grundstück untergebracht werden. Zudem kann Betriebswohnen in einem GI nach der Rechtsprechung keine weitergehenden Schutzansprüche als andere zulässige GI-Nutzungen beanspruchen. Hier bestehen rein rechtlich auf Dauer keine Abwehransprüche gegen emittierende Betriebe.

Neben Lärmimmissionen sind allerdings auch andere Immissionen zu beachten. Nach der Geruchsimmisionsrichtlinie GIRL sind Arbeitnehmer eines benachbarten Betriebs (Vollzeitarbeitsplätze und z. B. Büronutzungen) ebenso wie Bewohner als „Nachbarn“ mit ähnlichen Schutzansprüchen anzusehen (hier Schutzanspruch bis 15 % Geruchsbelastung in GE- und GI-Gebieten).

Der Bauaufsicht stehen rechtlich die Mittel zur Sicherung der plangemäßen Nutzung zur Verfügung (siehe oben) – auch wenn in der Praxis hier unstrittig häufig Probleme entstehen. In jedem Fall ist eine restriktive Vorgehensweise der Kommune und der Baugenehmigungsbehörde erforderlich.

d) Ausschluss weiterer Nutzungen im GIN6 gemäß § 1, Absätze 5, 6, 9 BauNVO

Die im Bebauungsplan Nr. 56 vorgenommenen Detailregelungen über zulässige Nutzungen bzw. über den Ausschluss von **Nutzungen**, die die Planungsziele beeinträchtigen können, **gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO** werden für die vorliegende GI-Erweiterungsfläche übernommen, um die Baufläche zweckgebunden durch Gewerbe und Industrie mit entsprechenden Standortanforderungen hinsichtlich Größe, Erschließung und zulässiger Emissionen, dauerhaft nutzen zu können.

Verwiesen wird hierzu auf Kapitel 5.2.d der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56. Neue Aspekte, die ggf. abweichende Regelungen im vorliegenden Erweiterungsbereich zur Folge haben könnten, haben sich bisher nicht ergeben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Grundlegendes Planungsziel ist die Entwicklung flexibel zu nutzender und großflächiger Gewerbe- und Industriegrundstücke. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden somit analog zum Bebauungsplan Nr. 56 unter Beachtung der Rahmenbedingungen in der Randlage zur Trasse der A 33 bedarfsorientiert entwickelt. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

a) Grundflächenzahl GRZ und Baumassenzahl BMZ

Die Grundflächenzahl GRZ und die Baumassenzahl BMZ orientieren sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um aufgrund des Bedarfs und der schwierigen Gewerbe-/Industrieflächenentwicklung eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baufläche zu ermöglichen. Dieses ist in dieser zwischen Verkehrsflächen „eingebundenen“ Grundstückssituation städtebaulich vertretbar und sinnvoll.

b) Höhe baulicher Anlagen

Wie dargelegt ist für die GE-/GI-Entwicklung ausdrücklich erheblicher Spielraum erforderlich. Daher soll die Höhe baulicher Anlagen trotz der Randlage an der A 33 nicht zu eng begrenzt zugelassen werden. Die zulässige Höhe wird in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf eine Bauhöhe um etwa 15 m über Entlastungsstraße festgelegt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NHN wird diese Obergrenze gegenüber Außenbereich und Umfeld eindeutig festgelegt. Der Bebauungsplan Nr. 56 umfasst ein gestaffeltes Höhenkonzept, die Regelung entspricht diesem. Insgesamt werden die gewählten Höhen aufgrund der Lage an der A 33 sowie aufgrund der großflächigen Grünflächen im Norden und Osten mit umfangreichen Eingrünungen für vertretbar gehalten.

Als Ausnahme kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle, Schornsteine etc. sowie durch Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie z. B. Lagerhäuser/Hochregallager mit bestimmten Stapelhöhen zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene, innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.⁹

Je nach Sachverhalt können diese Regelungen im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild können z. B. durch Anordnung auf dem Grundstück und im Verhältnis zu anderen Baukörpern, durch Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden. Beispielhaft 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.

Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit verzichtet werden, da diese für Gewerbe-/Industriebetriebe mit Hallenbauten etc. ohnehin nicht zielführend wäre und ggf. eher flächensparende mehrgeschossige Büronutzungen erschweren könnte. 3 bis 5 Geschosse müssen flächensparend für Büronutzungen in einem größeren Gebiet möglich sein, zumal Hallenbauten ohnehin entsprechende

⁹ Hinweis: Die Wehrbereichsverwaltung West hatte im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 56 darauf hingewiesen, dass gegen die Planung aus militärischer Sicht für Bauwerke bis zu einer Bauhöhe von 50 m über Grund grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Der Planbereich liegt jedoch innerhalb des Betriebsbereichs der Stelle für Flugsicherheit des militärischen Flugplatzes Gütersloh. Hier wurde gebeten sicherzustellen, dass im späteren Bebauungsverfahren für alle schmalen und optisch wenig auffälligen Bauwerke die Bauunterlagen bereits für Bauhöhen ab 30 m über Grund zugeleitet werden, damit eine mögliche Kennzeichnungspflicht geprüft werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der zulässigen Bauhöhen und der Aufgabe des Flugplatzes Gütersloh dieses Fragen künftig keine Rolle mehr spielen.

Gesamthöhen erreichen können. Die Gesamthöhe erlaubt diese und im Regelfall ausreichend bemessene Produktionsstätten und Hallenbauten.

c) Bauweise

Eine Bauweise soll gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt werden, weil diese in Gewerbe- und Industriegebieten i. A. nicht erforderlich ist und um Flexibilität wahren zu können, was z. B. auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein kann (z. B. längere Hallenbauten). 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.

d) Baugrenzen und überbaubare bzw. nicht überbaubare Flächen

Aus den o. g. Gründen werden die überbaubaren Flächen ebenfalls möglichst großzügig bemessen, zumal die Nutzung der Fläche durch einen Betrieb in Frage kommt. Auch unter diesem Aspekt sind bauordnungsrechtliche Anforderungen im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Eventuelle städtebauliche Konflikte werden durch diese planerische Zurückhaltung nicht gesehen.

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

Die im Bebauungsplan Nr. 56 für die GI festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen der 5. Änderung übernommen. Zur Begründung wird auf Kapitel 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 Bezug genommen. Neue Aspekte, die ggf. abweichende Regelungen im Gln6 erfordern könnten, haben sich nicht ergeben.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nr. 56 basiert auf der äußeren Erschließung über die Entlastungsstraße und deren Anbindung an die A 33 im Süden bzw. an die Kreisstraße und an die Ortslage Halle sowie an das weitere Straßennetz im Norden. Diese wird ergänzt durch Stichstraßen zur Binnenerschließung des Gewerbestandorts.

Das Änderungsgebiet grenzt im Südosten an die **Autobahnauffahrt Schnatweg** an, die noch zu dem im nächsten Schritt in Betrieb gehenden Abschnitt 6 Bielefeld/Steinhagen mit Anschluss an den Schnatweg und an die Entlastungsstraße gehört. Der direkte Anschluss an die A 33 bietet eine hervorragende und sehr kurze Anbindung an die A 33. Wohngebiete werden nicht oder nur vergleichsweise wenig belastet. Der innerörtliche oder regionale Verkehr durch Arbeitnehmer und wirtschaftliche Verflechtungen aus bzw. mit dem Plangebiet kann gut über Kreisstraße (Richtung Westen), Tatenhausener Straße und Künsebecker Weg abgewickelt werden.

Die **vorliegende Erweiterung durch die Teilfläche Gln6** wird durch den bereits erfolgten Anschluss u. a. für das Logistikzentrum Gerry Weber an die Entlastungsstraße angebunden, die den durch das Plangebiet zu erwartenden Verkehr sehr gut aufnehmen kann. In Höhe dieses Knotenpunkts besteht auch eine Querungsmöglichkeit

für **Fußgänger und Radfahrer** mit attraktivem Anschluss an die Flurstraße im Osten und weiter Richtung Künsebeck und Halle/Gartnisch zur Infrastruktur und zu den Siedlungsgebieten. Über die Brücke Patthorster Straße bestehen auch Richtung Süden bzw. nach Steinhagen gute Anschlussmöglichkeiten. Die Teilfläche GN6 wird über den im Norden vorgesehenen Stich mit Anschluss an dem im Zuge der 4. Änderung (siehe dort) aufgenommenen „Bypass“ mit Ausfahrt Richtung Südosten erschlossen:

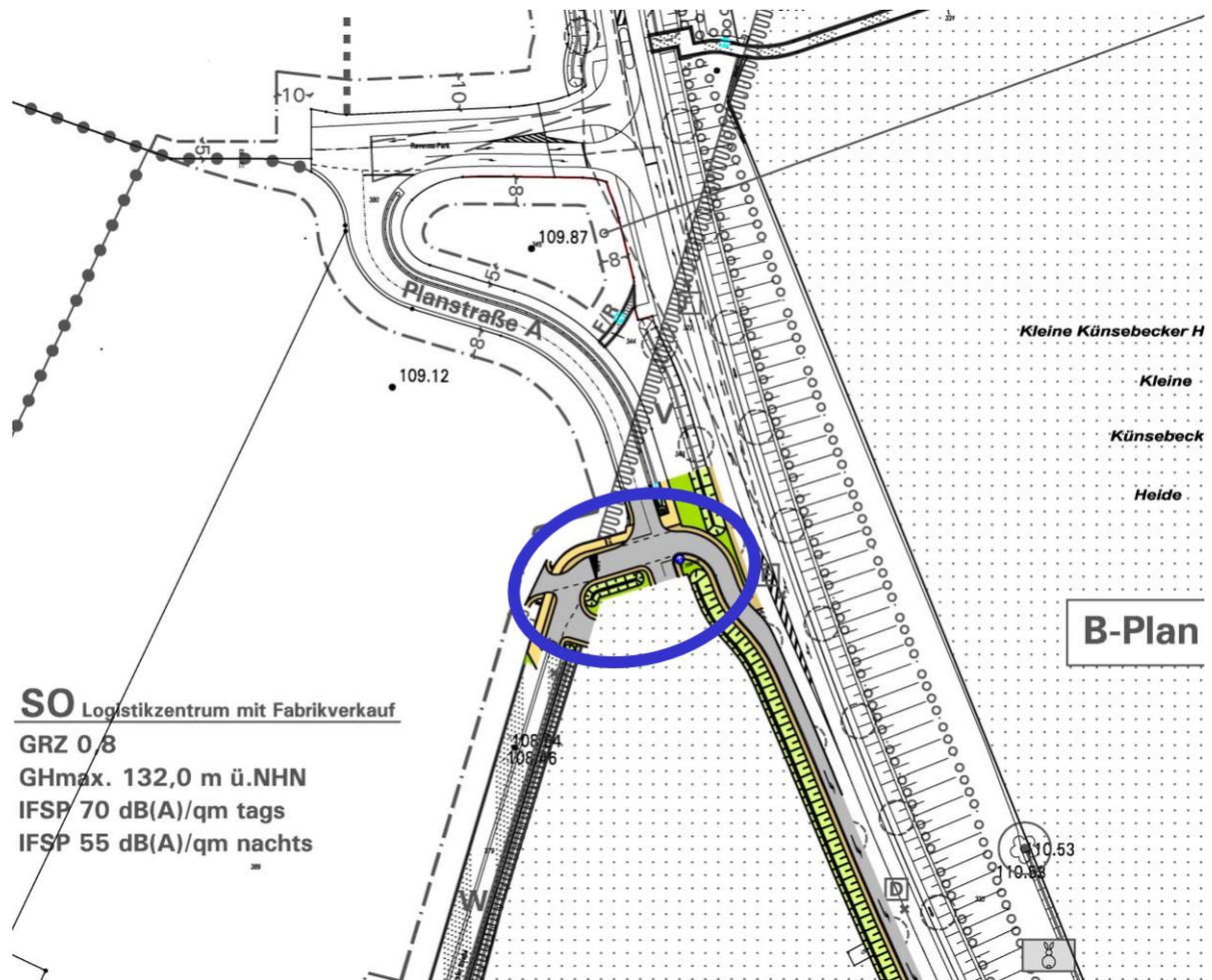


Abb.: Entwurf „Bypass“, RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, ohne Maßstab



Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Nutzung der Fläche mit einer Netto-Baufläche von etwa 4,8 ha durch einen Betrieb zu erwarten ist, der Anschluss im Norden ohne weitere innere Straßentrasse also ausreichend ist. Sofern ein zweiter Betrieb angesiedelt werden sollte, könnte dieses durch eine – ggf. auch private – Binnenerschließung erfolgen.

Der Anschluss der Trasse der Patthorster Straße nach Süden wird beibehalten. Die Patthorster Straße ist weiterhin nur als öffentlicher Wirtschaftsweg mit Verbindung in den Außenbereich und zur Naherholung vorgesehen. Eine Zufahrt im Osten zur Entlastungsstraße ist aus verkehrlichen Gründen nicht vorgesehen. Ausgenommen ist hiervon jedoch die Zufahrt zur Streuguthalle (Straßen.NRW) mit ergänzend aufgenommenem Überfahrtrecht für Unterhaltungs- und Notfallfahrzeuge.

5.5 Streuguthalle für den Betrieb der A 33

Straßen.NRW plant an der Autobahnzufahrt den **Neubau einer Streuguthalle mit Salz-lager** für den Unterhaltungsdienst der A 33, der Standort wird gemäß Abstimmung im Südosten des Planbereichs aufgenommen. Diese Fläche umfasst eine Größenordnung von etwa 0,6 ha und wird im Bebauungsplan aufgrund der besonderen Anforderungen und der Standortgebundenheit als **Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9(1) Nr. 9 BauGB), hier: Streuguthalle der Straßenbauverwaltung** festgesetzt.

Die überbaubare Fläche umfasst den benötigten Bereich mit Erweiterungsspielraum. Das Gelände soll in dieser Senke im Zufahrtsbereich zur A 33 und neben dem als Regenrückhaltung ausgelegten Grabenzug um rund 1,5 bis 2 m angehoben werden. Die zulässige Bauhöhe von 123,0 m über NHN erlaubt in diesem Rahmen einen Spielraum mit Gebäudehöhen bis zu etwa 12,5 m. Die eigentliche Salzhalle soll eine Gebäudehöhe von etwa 7,5 bis 8 m erhalten, nicht ausgeschlossen sind aber ergänzende Anlagen, die durchaus auch eine etwas größere Höhe umfassen könnten und ebenfalls angesichts der Nutzungsziele möglich sein sollen.

Nach der immissionsschutzfachlichen Prüfung des Vorhabens für das Genehmigungsverfahren sind mit dem Vorhaben nur sehr geringe Auswirkungen verbunden, die deutlich unterhalb von üblichen gewerblichen Emissionen liegen. Die Halle soll ohne dort ansässiges Personal betrieben werden. Im Winterhalbjahr werden die Streufahrzeuge dort Salz und Salzsole aufnehmen. Die Befüllung mit diesen Materialien wird voraussichtlich einmal im Jahr erfolgen. Somit kann das Vorhaben auf Grundlage dieser rahmensetzenden Vorgaben im Bebauungsplan umgesetzt werden.

5.6 Immissionsschutz

Im Erweiterungsbereich selbst befinden sich keine Hofstellen oder Wohnnutzungen im Außenbereich, auch nicht im direkten Umfeld. Im Osten an der Flurstraße liegt der als Wohngebiet zu bewertende Siedlungssplitter Delbrügge-Siedlung. Südwestlich der A 33 liegen Hofstellen und Wohnnutzungen im Außenbereich.

Im Bebauungsplan Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Für das Plangebiet liegt eine detaillierte Schallschutzprüfung vor¹⁰. Festgesetzt worden sind im Ergebnis Schallkontingente und Abstandsregelungen für sonstige Emissionen gemäß Abstandserlass NRW. Auf Kapitel 5.1 dieser Begründung mit entsprechenden zusammenfassenden Erläuterungen und auf den Bebauungsplan Nr. 56 mit Begründung und Schallgutachten wird ausdrücklich Bezug genommen. In diesem Rahmen ist der Änderungsbereich bereits mit berücksichtigt worden, angesetzt worden sind hier GE-typische Emissionspegel mit IFSP von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Auch bei aus schalltechnischer Sicht zur Tages- und Nachtzeit nur eingeschränkt nutzbarer GI-Fläche (Emissionsniveau analog zu einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) nimmt die Stadt die Festsetzung als GIN-Gebiet vor, da somit ein größeres Betriebsspektrum zulässig wird. Die Problematik „Lärm“ kann häufig schon mit ver-

¹⁰ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ – Teil Gewerbe und Teil Verkehr, November 2011, AKUS GmbH, Bielefeld.

trebarem Mehraufwand, z. B. durch geschickte Anordnung von Hallenbaukörpern als abschirmende Maßnahme, angemessen bewältigt werden, so dass die Fragestellung Schall kein alleiniges Kriterium für GI- oder GE-Tauglichkeit ist.

Durch die ergänzende Gliederung gemäß Abstandsliste NRW können auch sonstige Emissionen wie Gerüche und Stäube allgemein bereits auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Maßgebliche Kriterien sind weiterhin die angestrebte Flexibilität zu Gunsten von Industrie/ Gewerbe, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Bezüglich der Vorbelastungen bzw. Auswirkungen durch andere Immissionen ist nach heutigem Stand festzuhalten:

- Der Änderungsbereich ist bereits durch die **gewerblichen Nutzungen** im Umfeld vorbelastet, dieses wird aber für die vorgesehene Gewerbe-/Industrienutzung im Plangebiet als vertretbar bewertet.
- Der Änderungsbereich grenzt direkt an die Entlastungsstraße und an die A 33 bzw. an die Auffahrt Schnatweg an, auch nach dem Lückenschluss der A 33 wird die Entlastungsstraße noch überörtliche Zubringer- und Verteilerfunktionen besitzen. Eine **Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm** ist somit gegeben (siehe auch Kapitel 5.1.c). Eine besondere oder zusätzliche Problematik ergibt sich aufgrund der geplanten gewerblichen Erweiterung jedoch nicht. Angesichts der bestehenden und der künftigen Verkehrsbelastungen, der begrenzten Größe der Erweiterungsfläche sowie der damit im untergeordneten Umfang hinzukommenden Neubebauung werden relevante Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld **durch zusätzlichen Kfz-Verkehr** nicht erwartet.
- Das weitere Umfeld des Plangebiets südlich der A 33 wird auch durch **umfangreiche landwirtschaftliche Nutzungen** (Acker-, Grünlandnutzung, Rinder- und Schweinehaltung) geprägt, diesbezügliche ggf. besondere Beeinträchtigungen über das heute bekannte ortsübliche Maß hinaus sind nach bisheriger Kenntnis nicht anzunehmen.
- Kenntnisse über **sonstige relevante Immissionen** (z. B. Gerüche, Stäube, Erschütterungen), die ggf. durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen oder die gewerbliche Erweiterung verschärfen könnten, liegen bislang nicht vor.

5.7 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Fragen der **Ver- und Entsorgung**, des **Brandschutzes** und der **Wasserwirtschaft** sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 56 geprüft und soweit auf Ebene des Bebauungsplans möglich berücksichtigt worden. Die Erweiterung der Bauflächen durch die 5. Änderung ist hier im Grundsatz bereits mit berücksichtigt worden.

Im Änderungsbereich bestehen **Wegeseitengräben**. Der **Grabenzug**, der Flächen nördlich der Entlastungsstraße entwässert, wird im Zuge der Projektentwicklung verlegt und als Regenrückhaltung parallel zur Autobahntrasse ergänzend naturnah ausgebaut. Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die

erstmalig bebaut werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Östlich entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze der **Zone IIIA** des **Wasserschutzgebiets** Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten (s. auch Kapitel 4.5). Der Änderungsbereich mit Anschluss an die Auffahrt Schnatweg liegt innerhalb dieses Wasserschutzgebiets. In Zone IIIA besteht eine Genehmigungspflicht für Baumaßnahmen, Ableiten von Grund- oder Oberflächenwasser etc. Im Zuge der Baumaßnahmen sind ggf. erhebliche und dauerhafte Grundwasserabsenkungen zu vermeiden, Grundstücke sind nach Möglichkeit oberhalb des Grundwassers ohne Dränagen zu entwickeln. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und mit der Stadt Halle (Westf.) ist erforderlich.

5.8 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bebauungsplan Nr. 56 wurden die großflächig zu nutzenden Bauflächen in ein Grün- und Ausgleichsflächenkonzept eingebunden. Die Bauflächen wurden gegenüber dem weiteren Siedlungs- und Landschaftsraum im Norden und Osten durch die Entlastungsstraße und durch einen anschließenden Grünzug wirksam abgegrenzt. Weiter gliedert ein von Nord nach Süd verlaufender Grünzug die Gewerbe- und Industriegebiete. Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen bezüglich Arten- und Naturschutz einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Fragestellung Bodenschutz ermittelt, geprüft und abgewogen worden.

Die 5. Änderung betrifft die Erweiterung der Bauflächen zu Lasten der dort im Bebauungsplan Nr. 56 – gemäß Rahmenplanung im Sinne einer Zwischennutzung zunächst – festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Verfahren auf Grundlage der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung berücksichtigt, für diese zusätzlichen Eingriffe wird eine **Eingriffsbewertung** als Anlage zu den Planunterlagen erstellt, **Ausgleichsmaßnahmen** werden erarbeitet (siehe Kapitel 6).

6. Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Bebauungsplan-Verfahren Nr. 56 ist entsprechend eine umfassende Umweltprüfung erfolgt. Zusammenfassend hat diese Prüfung ergeben, dass das geplante großflächige Gewerbe- und Industriegebiet einen überwiegend intensiv agrarisch genutzten Landschaftsraum beansprucht, der künftig im Süden durch den derzeit erfolgenden Neubau der A 33 erheblich umgestaltet wird. Dieses Großvorhaben ist als erhebliche Vorbelastung für den durch die

Bauleitplanung der Stadt Halle zusätzlich betroffenen Siedlungs- und Landschaftsraum anzusehen, aus diesem Grund erfolgte auch die Planung der sog. Entlastungsstraße.

Die vorrangige Problematik im Bebauungsplan Nr. 56 betrifft insbesondere die Großflächigkeit des Vorhabens mit Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, Bodenversiegelung, Wasserwirtschaft und auf die im Umfeld teilweise vorhandene Nachbarschaft mit Siedlungsflächen, Streubesiedlung und Hofstellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in der **bauleitplanerischen Abwägung** zum Bebauungsplan Nr. 56 geprüft und angemessen berücksichtigt. Der Eingriff ist nach den Ergebnissen der Umweltprüfung unter der Voraussetzung von wirksamen vorgezogenen Maßnahmen zum Artenschutz (sog. CEF-Maßnahmen) und weiteren umfassenden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vertretbar und im weiteren Naturraum sachgerecht ausgleichbar. Auf die Bearbeitung in der Umweltprüfung, auf die Ausführungen in Kapitel 4, 5 und 6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 und auf die Abwägungsergebnisse in dem dortigen Planverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

Der vorliegende 5. Änderungsbereich betrifft wie dargelegt eine bisher gemäß Rahmenplanung **im Sinne einer Zwischennutzung** zunächst festgesetzte **Fläche für die Landwirtschaft**, die aufgrund der Lage zwischen Bauflächen, A 33 und Entlastungsstraße bzw. Auffahrt Schnatweg künftig stark vorbelastet sein wird. Die Umweltprüfungen im Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung mit FNP-Änderung und für die entsprechende abgeschlossene 32. Regionalplan-Änderung haben nach weiterer Klärung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen keine grundsätzlich kritischen Fragestellungen aus Sicht der ggf. betroffenen Schutzgüter ergeben, die gegen das Vorhaben sprechen könnten.

Die umweltrelevanten Belange werden im Verfahren auf Grundlage der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** beigelegt. Wie dort für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Zudem werden sich durch die neue Bebauung auch (hier jedoch durch die Lage zwischen den Hauptverkehrsstraßen begrenzte) Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Durch die Lage angrenzend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und zwischen den Hauptverkehrsstraßen sowie durch Planfestsetzungen wie Höhenbegrenzung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche

Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW¹¹ wird die Fläche durch z. T. tiefreichend humose Sandböden geprägt (Podsol, Gley-Podsol). Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen¹² treffen auf die Podsolböden im südlichen Abschnitt des Plangebiets zu, hier *schutzwürdiges Biotopentwicklungspotenzial, Stufe 1*. Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, die nach Angaben des Geologischen Dienstes als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten sind, wenn auch die klimatischen und topographischen Standortfaktoren diese Nutzung stützen, sind von der Planung nicht betroffen. Die Bodenzahlen der betroffenen Böden liegen zwischen 15 und 25.

Aufgrund der früheren teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umfassenden Baumaßnahmen und Veränderungen im Plangebiet durch den Straßenbau etc. ist allerdings anzunehmen, dass gerade derartige Böden hierdurch zumindest teilweise überprägt worden sind und dass das Biotopentwicklungspotenzial in der räumlichen Situation eingeschränkt ist.

Durch die vorliegende Planung können knapp 4,5 ha (netto) erstmalig durch Gewerbenutzungen, Salzhalle mit Betriebsflächen etc. und Wegeflächen versiegelt werden. Hiermit verbunden ist der Verlust der vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen des Bodens. Die überplanten Flächen gehen zudem endgültig der Landwirtschaft verloren. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Geeignete Umnutzungspotenziale für gewerbliche Nutzungen sind in einer wachsenden Kleinstadt in der Region Gütersloh/Bielefeld ohne industriell-gewerbliche oder militärische Vergangenheit jedoch nur sehr begrenzt oder gar nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind zur Deckung des bestehenden Neubaubedarfs auch angemessene Bauflächen für die weitere gewerbliche Entwicklung erforderlich. Verwiesen wird hierzu auf das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.), in dem diese Fragestellungen im Jahr 2016 intensiv untersucht worden sind.¹³

Die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft werden im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und müssen in der Abwägung für das konkrete Plangebiet, besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für eine Entwicklung des Plangebiets gerade in dieser Lage sprechen, begründet zurückgestellt werden. Die Inanspruchnahme der Böden an diesem Standort im geplanten Umfang wird insofern für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Die Stadt entscheidet sich daher für die Entwicklung der vorliegenden Neubaufäche als Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes.

¹¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

¹² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004.

¹³ Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.), Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schrooten, 2016

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Planverfahren sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). In den bisherigen Planverfahren sind diese Belange umfassend geprüft worden, in der Umweltprüfung für diesen Änderungsbereich erfolgen weitere Untersuchungen, verwiesen wird hierzu auf den Umweltbericht (insbes. Kapitel 2.4 und 4) sowie auf den Artenschutzbeitrag für diese 5. Änderung.

Betroffen sind im Plangebiet insbesondere Arten der offenen Feldflur, hier sind nach den Kartierungen v. a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerchen und ggf. auch der Wachtel von Bedeutung. Für diese Arten wurden bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 56 entsprechende Maßnahmen durchgeführt, die auch den jetzt überplanten Bereich einbezogen (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.5 sowie Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 56).

Aufgrund der umgebenden Landschaftsstrukturen geht die Stadt ansonsten davon aus, dass ggf. im Plangebiet vorkommende Arten im Umfeld ausreichende und i. W. besser geeignete Ersatzlebensräume finden können. Erhebliche negative Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes werden danach nach heutigem Stand nicht mehr erwartet. Darüber hinaus sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u. a. gemäß BNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neuauflistung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob die Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob Alternativen im Rahmen der Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung und zur Arrondierung des Ravenna-Parks grundsätzlich für vertretbar und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan wird Eingriffe durch Erschließung, Neubauvorhaben etc. vorbereiten. Diese sind entsprechend nach Maßgabe der Eingriffsregelung zu bilanzieren und naturschutzfachlich gemäß Ergebnis der Abwägung auszugleichen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung der Planfestsetzungen eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem vereinfachten Rechenmodell gemäß Arbeitshilfe NRW erfolgt, der Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ist rechnerisch ermittelt worden (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.3 und Eingriffsbilanzierung in der Anlage). Nach dem Planungsstand Entwurf ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von knapp 214.000 Werteinheiten**, das ergänzend zu den im Plangebiet vorgegebenen Anpflanzungen durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden soll. Planerische Gründe für eine Minderung der ermittelten Größenordnung werden nicht gesehen.

Angerechnet werden zur Deckung des Defizits Maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 56 in der Gemarkung Hörste (Flur 7, Flurstücke 80, 81: Entwicklung von artenreichen Feucht- und Nasswiesen, Anlage einer Blänke sowie naturnahe Umgestaltung eines Fließgewässers). Für das danach noch verbleibende Kompensationsdefizit von 5.441 Werteinheiten wird ergänzend die Offenlegung eines bisher verrohrten Gewässers in der Gemarkung Künsebeck, Flur 4, Flurstück 806 in Ansatz gebracht (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.4).

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit naturschutzfachlich angemessen und multifunktional auch mit positiven Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Böden, Klima und Landschaft ausgeglichen werden kann (100 %-Ausgleich). Vor diesem Hintergrund wird der im Plangebiet untergeordnet ermöglichte Eingriff in schutzwürdige Böden (siehe Kapitel 6.2) als mit den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen abgegolten bewertet.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich zu einem Verlust und zur Versiegelung von Flächen. Durch die vorliegende Planung geht damit eine landwirtschaftliche Freifläche dauerhaft für eine gewerbliche Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freifläche weist eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf, auch wenn die Lage und umgebende Straßen mit Wallanlage etc. den Luftaustausch darüber hinaus einschränken.

Angesichts der Lage im Anschluss an ein entwickeltes Gewerbegebiet ist eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes bereits gegeben, zudem können so die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen grundsätzlich eine effektive Flächenausnutzung sowie eine energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Eine Nutzung umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme) ist auf Grundlage der getroffenen Regelungen umfassend möglich, aber abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc. Durch Hinweis auf der Plankarte wird darüber hinaus die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte (z. B. Wasser- und Energieeinsparung, die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dach-/Fassadenbegrünung) empfohlen.

Wesentliche negative klimatische Auswirkungen auf das Ortsklima werden durch die bauliche Inanspruchnahme der rund 6,5 ha großen Fläche (brutto einschl. Grabenzug

etc.) unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sowie mit Blick auf die Freiflächen in der weiteren Umgebung nicht erwartet. Die vorgesehene gewerbliche Weiterentwicklung an dem deutlich abgegrenzten Standort zwischen Hauptstraßen und die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unberührt. Sie gelten gemäß § 1 der EnEV 2016 auch für Büro- und Gewerbebauten, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Stadt Halle (Westf.) hat die Bodenordnung für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 56 unter Einbeziehung der beteiligten Eigentümer durch das Instrument der Baulandumlegung gemäß § 45 ff. BauGB durchgeführt. Nur so konnte i. Ü. auch der Flächenbedarf für die Trasse der Entlastungsstraße rechtzeitig gesichert werden. Der vorliegende Änderungsbereich ist zwischenzeitlich in das Eigentum der Stadt Halle (Westf.) übergegangen, die rechtliche Verfügbarkeit ist gesichert. Auf Grundlage der aktiven städtischen Bodenpolitik können so außerdem die bedarfsgerechte Erschließung und die Refinanzierung der Kosten für Grunderwerb, Erschließung, Ver- und Entsorgung sachgerecht geregelt werden.

Nach dem heutigen Stand sind keine Fragestellungen oder fachplanungsspezifische Aspekte bekannt, die besondere Planungsanforderungen und Einschränkungen oder einen überdurchschnittlich hohen Kostenaufwand erfordern würden. Zusätzliche Maßnahmen der Bodenordnung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Tabelle: Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Baugebiet GIN6, ca.	4,80
Fläche Streuguthalle, ca.	0,60
Fläche für Regenrückhaltung, ca.	0,23
Gewässer/Grabenzug, ca.	0,34
Grünflächen/Randstreifen Verkehrsgrün, ca.	0,32
Wirtschaftsweg, ca.	0,22
Gesamtfläche Änderungsgebiet, ca.	6,50

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 02.11.2016 - nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 20.09.2016 - den **Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56** für den Ravenna-Park gefasst (siehe Vorlage DS-Nr. 00513/2016 und Sitzungsprotokolle). Ergänzend wird Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse zur Regionalplan-Änderung und zur bisherigen Bauleitplanung.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 56, 5. Änderung für die Erweiterung des Ravenna-Parks hat im Oktober/November 2016 (24.10.2016 – 25.11.2016) 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. Zentrale Fragestellungen waren die Themen Bedarf und Gesamtkonzept, Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie Gewässerschutz und Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet. Hinzu kam das Thema der das Plangebiet querenden früheren Nato-Kraftstoffleitung, die zunächst ganz aufgehoben werden sollte, nunmehr aber in den Randbereich des Plangebiets zu verlegen ist. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 26.01.2017 beraten. Da keine Fragestellungen aufgeworfen worden waren, die grundsätzlich gegen die Weiterentwicklung des Plangebiets sprachen und da weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht sollte das Verfahren im Ergebnis mit der Entwurfsoffenlage fortgesetzt werden, sobald die erschließungstechnischen Fragen bzgl. Entwässerung, Grabenführung und Leitungstrassen geklärt worden sind.

Der **Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56, 5. Änderung „Erweiterung Ravenna Park“** hat anschließend vom 05.02.2018 bis zum 16.03.2018 einschl. **gemäß § 3(2) BauGB** öffentlich ausgelegen. Behörden und Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB parallel beteiligt. Im Zuge der Offenlage wurde keine grundlegende Kritik mehr an der Planung vorgetragen, die ggf. das Gesamtkonzept in Frage gestellt hätte. Vorgetragen wurden jedoch zwei Fragestellungen, die sich auf wasserwirtschaftliche Fragen bzw. auf den Grundwasserschutz beziehen:

a) Gemeinde Steinhagen:

Die Gemeinde Steinhagen hat nochmals Bedenken gegen die Erweiterung des Ravenna-Parks geäußert, da der geplante Änderungsbereich im Anschluss an die Auffahrt Schnatweg innerhalb des bisher festgelegten Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst liegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Auflagen und Genehmigungspflichten des bestehenden Wasserschutzgebietes unbedingt zu beachten seien, bis die Entscheidung über eine mögliche neue Wasserschutzgebietskulisse gefallen sei. Auf die vorangegangenen Stellungnahmen der Gemeinde Steinhagen – auch zum 32. Regionalplanänderungsverfahren – wurde verwiesen.

Die Stellungnahme der Gemeinde Steinhagen mit Hinweis auf die unbedingt zu beachtende Wasserschutzgebiets-VO ist nachvollziehbar und berechtigt. Die Sicherung der Grundwasserreserven hat zweifellos eine besondere Priorität und ist zu berücksichtigen, festzuhalten ist hier:

- Östlich entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze der **Zone IIIA des Wasserschutzgebiets** Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom

24.01.1980 ist zwingend zu beachten. Das Schutzgebiet erstreckt sich beidseits der Gemeindegrenze Halle/Steinhagen. Der Änderungsbereich mit Anschluss an die Auffahrt Schnatweg liegt innerhalb dieses Wasserschutzgebiets.

- Zur Prüfung der wasserwirtschaftlichen Belange des Grundwasserschutzes für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Steinhagen und der potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens GIB hat die Stadt Halle (Westf.) im Vorfeld der beantragten Regionalplan-Änderung eine hydrogeologische Prüfung veranlasst (Hydrogeologische Fachstellungnahme zur geplanten Nutzungsänderung einer Teilfläche innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs, Schmidt + Partner beratende Hydrogeologen BDG, beratende Ingenieure VBI, Bielefeld, Oktober 2014).
Als Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Änderungsfläche zwar formal in der zurzeit geltenden Wasserschutzzone IIIA befindet, fachlich jedoch außerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerks „Patthorst“ liegt. Der Planbereich befindet sich außerhalb des tatsächlichen Zustrombereichs der Brunnen des Wasserwerks Patthorst, im Falle einer Neuausweisung des Wasserschutzgebiets würde der Planbereich aus der bisherigen formalen Abgrenzung sogar ggf. herausgenommen werden. Aus Sicht des Fachgutachters bestehen somit keine Bedenken gegen die nunmehr erfolgende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets.
- Die Bezirksplanungsbehörde hat zudem im Regionalplan-Verfahren bzgl. dieser Anregungen der Gemeinde Steinhagen und der Gemeindewerke Steinhagen festgestellt, dass die Ausweisung eines GIB innerhalb der Wasserschutzzone IIIa nicht ausgeschlossen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sowie bei der konkreten Genehmigung von Betrieben sind die Vorgaben der WSG-VO zu beachten, solange die Abgrenzung nicht zurückgenommen wird. Eine Pflicht zur Anpassung besteht hierbei i. Ü. ebenfalls nicht.
- Das Dezernat 54 der Bezirksregierung hatte im Vorfeld zu dem Hinweis wie folgt Stellung genommen: *Die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Steinhagen-Patthorst" vom 24.01.1980 gilt nach den Regelungen des neuen LWG unbefristet. Änderungen bezüglich des Umfangs des WSG sind zukünftig möglich, wenn bestimmte Brunnen nach dem künftigen Konzept zur Wasserversorgung der Gemeindewerke Steinhagen nicht oder nicht mehr mit der derzeitigen Fördermenge weiterbetrieben werden sollen.*
- Aufgrund der fachlichen Diskussion und des im Entwurf im Herbst 2016 vorliegenden Wasserversorgungskonzepts konnte im Regionalplan-Änderungsverfahren ein Ausgleich der Meinungen erzielt werden. Somit kann nunmehr auch die Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) abgeschlossen werden, um den weiterhin bestehenden erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet in einem absehbaren Zeitraum decken zu können.

b) Kreis Gütersloh, Abt. 4.4.1 Tiefbau – Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass es im bestehenden Teil des Gewerbegebiets „Ravenna-Park“ bereits zu erheblichen, dauerhaften Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Geländeanpassungen gekommen sei und gefordert, dies bei der anstehenden Erweiterung zu vermeiden. Weiterhin wird gefordert, Geländeanpassungen durch An-/Aufschüttungen zu realisieren, um bauzeitliche und dauerhafte Grundwasserhaltungen zu vermeiden. Auf die Lage des Plangebiets in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst wird hingewiesen und die Beachtung der aktuellen Fassung der Schutzgebietsverordnung gefordert.

Die Aussagen werden soweit wie nach dem derzeitigen Planungsstand möglich berücksichtigt. Erhebliche und dauerhafte Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind Bauvorhaben etc. zu prüfen, im Zuge der Genehmigungen müssen nicht sachgerechte und ggf. kritische Eingriffe in den Grundwasserhaushalt untersagt und vermieden werden können. Auf die Lage des vorliegenden Änderungsgebiets in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen (Hinweis: der bestehende Teil des Gewerbegebiets Ravenna-Park liegt nicht in diesem Wasserschutzgebiet). Die zwingende und rechtzeitige Beachtung der aktuellen Fassung der Schutzgebietsverordnung muss im Zuge der Projektplanung durch die Projektentwickler und im Baugenehmigungsverfahren durch den Kreis Gütersloh erfolgen. Hiervon kann und muss die Stadt Halle (Westf.) ausgehen (dort nicht oder nicht ausreichend geregelte Sachverhalte stellen dann ggf. einen wasserrechtlichen Mangel dar, sofern dieses sachlich erforderlich ist und geregelt werden müsste). Hierfür können keine ersatzweisen Festsetzungen - ohne ausreichende Rechtsgrundlage - pauschal im Bebauungsplan getroffen werden.

In Zone IIIA gibt es in § 4(1) der Schutzgebiets-VO den Genehmigungstatbestand u. a. für (9) Bohrungen von mehr als 3 m Tiefe, ausgenommen Bohrungen für die Erstellung von Brunnen für die erlaubnisfreie Gewässerbenutzung sowie für (10) das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Auftauen von Grund- oder Oberflächenwasser, ausgenommen erlaubnis- oder bewilligungsfreie Benutzungen.

Zur frühzeitigen Information der Grundstücksinteressenten im Zuge des Grundstücksverkehrs und zur Warnung für Projektplanung und Baugenehmigungsverfahren wird daher im B-Plan ein ausdrücklicher Hinweis zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen als Ergänzung aufgenommen, Grundstücke sind nach Möglichkeit oberhalb des Grundwassers ohne Dränagen zu entwickeln. Die Wasserbehörde hat in der weiteren Abstimmung ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung nur in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Grundwasserentnahme (Dränage) nicht vermieden werden kann und diese unerheblich ist und wenn eine positive Stellungnahme der Gemeindewerke Steinhagen gegeben werden kann.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) in seiner Sitzung am 30.05.2018 - nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 03.05.2018 - über die Ergebnisse des Planverfahrens beraten und den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst (vgl. Vorlage DS-Nr. 00889/2018 und Sitzungsprotokolle). Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen.

Halle (Westf.), im Mai 2018