

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung im Bereich „Marktkauf“

Vorentwurf, Februar 2009

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

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung im Bereich „Marktkauf“

Gliederung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 16 (Altpläne)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Halle (Westf.)
 - 2.4 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Variantendiskussion
- 3. Fachgesetzliche Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen und Planinhalte des künftigen Bebauungsplanes**
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Vorläufige Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

¹ Stand: Vorentwurf Februar 2009

Hinweise: Die Plankarte/Blatt 1 stellt als Vorentwurf die **mögliche Nutzungsgliederung im späteren Bebauungsplan** dar. Die detaillierten planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren erarbeitet. Blatt 2 zeigt den Stand der Diskussion über die Erschließungsvarianten.

Diese Begründung wird zunächst als *Vorentwurf* vorgelegt. Im weiteren Planverfahren werden die Abwägungsmaterialien gesammelt. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 im Bereich „Marktkauf“ umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 2,7 ha Größe und liegt in unmittelbarer westlicher Randlage zum Zentrum der Kernstadt Halle. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus den Plankarten:

- im Osten durch die Bahnhofstraße als zentraler Hauptgeschäftsstraße,
- im Norden durch die Gartenstraße bzw. durch die nördlich gelegene Geschäfts- und Wohnbebauung,
- im Westen durch die Graebestraße,
- im Süden durch die Ravensberger Straße und durch das Grundstück des Rathauses der Stadt Halle (Westf.).

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 16 (Altpläne)

Der zentrale Kernstadtbereich westlich der Bahnhofstraße ist planungsrechtlich in der Vergangenheit insbesondere durch zwei Bebauungspläne überplant worden:

- **Bebauungsplan Nr. 15 für den nordwestlichen Ortskern Halle:**

Der Bebauungsplan Nr. 15 umfasste in der Ursprungsfassung den Bereich zwischen der alten Trassierung der Gartenstraße im Süden, der Langen Straße (B 68) im Norden, der Bahnhofstraße und der Graebestraße im Osten bzw. Westen. Zentrales Planungsziel war die Weiterentwicklung der zentralen Ortslage. Festgesetzt wurden im östlichen Abschnitt Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO und im westlichen Bereich Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO. Auf Grundlage der nachfolgenden Änderungen wurde die ergänzende gemischte Bebauung im rückwärtigen Bereich nördlich der Gartenstraße erstellt. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 15 wird Bezug genommen.

- **Bebauungsplan Nr. 16 für den gesamten südlichen Ortskern Halle:**

Der Ende der 1960er Jahre aufgestellte Bebauungsplan Nr. 16 umfasste beidseits der Bahnhofstraße den gesamten Bereich zwischen der Gartenstraße und der Rosenstraße im Norden bzw. im Nordwesten, der Kaiserstraße im Süden und der Lettow-Vorbeck-Straße im Osten.

Planungsziel war auch hier die Weiterentwicklung der zentralen Ortslage. Große Bereiche wurden als Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festgesetzt, wobei allerdings die umfangreich geplante dreigeschossige Bebauung mit Tiefgarage u.v.m. gemäß der damaligen Planungsphilosophie in der Abkehr von der kleinstrukturierten historischen Bebauung ein deutlich anderes, „mittelstädtisches“ Stadtbild angestrebt hatte.

Das damalige Kreishaus (heute Rathaus der Stadt Halle (Westf.)) war dagegen als Fläche für den Gemeinbedarf überplant worden. Großzügige Erweiterungsflächen für die Kreisverwaltung und für ein neues Amtsgericht umfassten beidseits der Ravensberger Straße die gesamten heutigen Parkanlagen.

Dieser Bebauungsplan ist in bisher sechs Änderungsverfahren überarbeitet worden. Hervorzuheben ist im Zusammenhang mit der vorliegenden 7. Änderung für den Bereich Marktkauf die 4. Änderung aus dem Jahr 1988 (siehe Abbildung). In diesem Planverfahren wurde der verschwenkte Verlauf der Gartenstraße aufgenommen, die angrenzenden Teilflächen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 15 wurden ebenso als Kerngebiet festgesetzt wie der Randbereich entlang der Graebestraße bis zur Ravensberger Straße. Festgesetzt wurde zudem unter Querung der Privatgrundstücke eine zusätzliche öffentliche Erschließung, um die Erreichbarkeit der nach wie vor beibehaltenen Gemeinbedarfsfläche (tatsächliche Nutzung schon damals als öffentliche Parkanlage) von der Graebestraße aus zu verbessern.

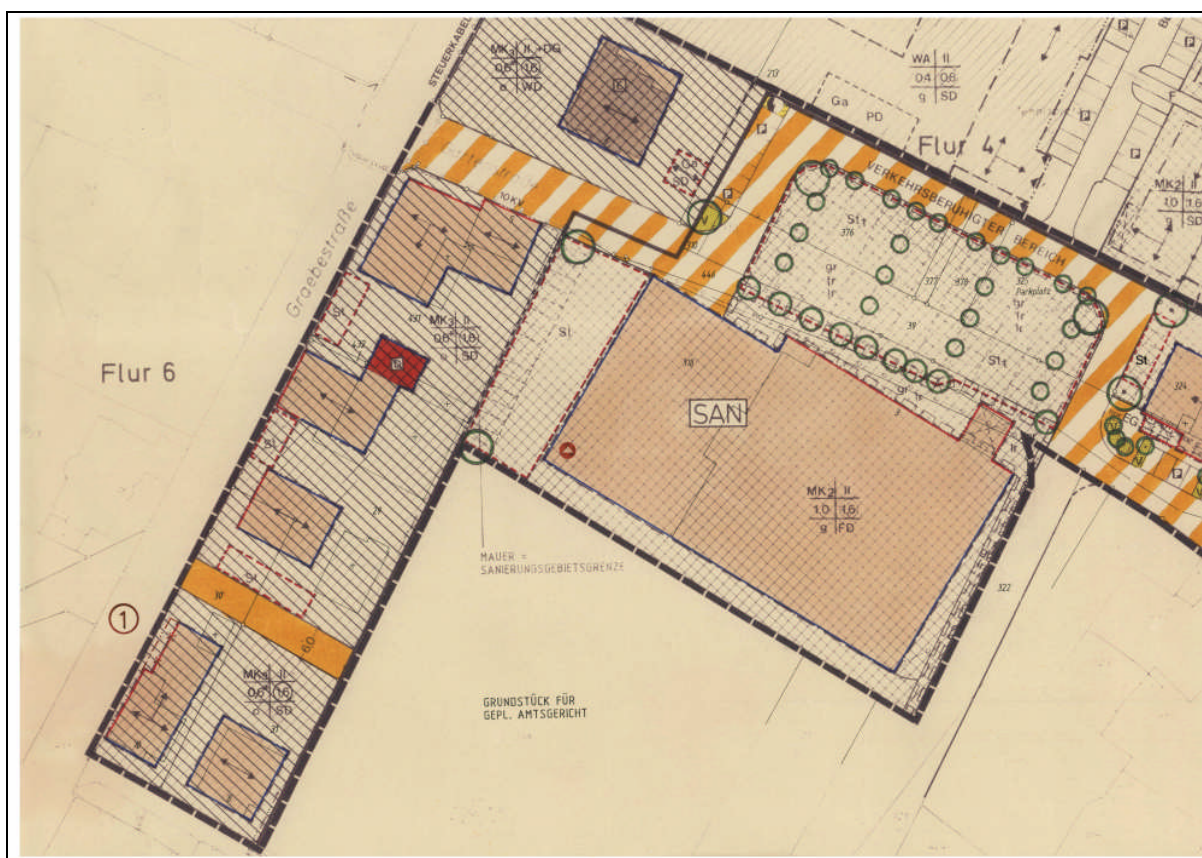


Abbildung: Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung (Satzungsbeschluss 14.12.1988)

Auf die entsprechenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner Änderungen wird verwiesen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation im Plangebiet

Das Plangebiet dieser 7. Änderung umfasst in der zentralen Innerortslage sehr unterschiedliche Teilbereiche:

- Im Süden befindet sich das heutige **Rathaus** der Stadt Halle (Westf.) mit zugehörigen Stellplatzanlagen und mit dem sog. „Landratsgarten“, der jedoch nur in Richtung Rathaus geöffnet ist und zur Ravensberger Straße durch eine etwa 1,5 m hohe Buchenhecke abgegrenzt ist.

Im zentralen Bereich wird das Plangebiet durch die **öffentliche Parkanlage** mit Spielflächen und teilweise umfangreichem Baumbestand sowie durch die öffentlichen **Stellplatzanlagen** zwischen Gartenstraße und Ravensberger Straße geprägt.

- Im Norden grenzt der knapp 3.000 m² große Gebäudekomplex des heutigen **Marktkauf-Verbrauchermarktes** (früher: Dixi-Markt) mit seinen nördlich vorgelagerten Stellplatzanlagen (ca. 60 Stellplätze) und der im Nordwesten an der Gartenstraße befindlichen Anlieferzone an. Das Gebäude ist i.W. eingeschossig, einige Dachaufbauten vermitteln v.a. nach Süden hin einen teilweise zweigeschossigen Eindruck.
- Im Osten wird die geschlossene, überwiegend zweigeschossige **Wohn- und Geschäftsbebauung an der Bahnhofstraße** einbezogen. Rückwärtig zur Gartenstraße dominieren hier jedoch Nebengebäude, Anlieferungen und Stellplatzanlagen. Hervorzuheben ist allerdings die historische Bebauung im oberen Abschnitt mit dem städtebaulich wirksamen Innenhof auf Flurstück 561.
- Im Westen entlang der Graebestraße befinden sich **Gewerbe- und Wohnnutzungen**, die im Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, als Kerngebiet festgesetzt worden sind. Das Grundstück im Nordwesten im Eckbereich Graebestraße/Gartenstraße ist frei geräumt worden, hier plant die Fa. Edeka/Marktkauf die Erweiterung des Bestandsgebäudes.

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Norden der Gartenstraße zum einen die bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 15 genannte Geschäftsbebauung an, zum anderen befindet sich dort ein solitär stehendes **villenartiges Wohnhaus**. Letzteres ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, nachrichtlich gemäß § 9(6) BauGB als erhaltenswerte Bausubstanz gekennzeichnet und als Kerngebiet festgesetzt worden.

Prägende städtebauliche Wirkung in der Innenstadtlage besitzen das Rathaus mit seinem zugehörigen Umfeld, die öffentliche Parkanlage sowie der Standort des Marktkauf-Verbrauchermarktes. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation ist in der Innenstadtlage zeitweise überaus kritisch geworden. Das Stellplatzangebot ist weder im öffentlichen Bereich noch für den Verbrauchermarkt ausreichend, die Verkehrsverhältnisse auf der Gartenstraße sind angesichts dieser Stellplatzknappheit und der räumlichen Verteilung der Stellplätze in Hauptgeschäftszeiten teilweise katastrophal. Hinzu kommt, dass offenbar ein nicht unerheblicher Parkdruck auch durch Anlieger und Beschäftigte aus den umliegenden Geschäften, Büros und Banken besteht.

2.3 Übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Halle (Westf.)

Ein zentrales städtebauliches Ziel der Stadt Halle (Westf.) stellt die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Innenstadtlage dar. Für eine intakte und attraktive Innenstadt ist in besonderem Maße ein ausreichender und konkurrenzfähiger Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen erforderlich. Der zentralörtliche Handel ist wichtig für die Versorgung der lokalen Bevölkerung, für Stadtbild, Stadtgestalt und soziale Strukturen.

Besondere Bedeutung besitzen die sog. „Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente“. Diese Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen, dass sie ab einer gewissen Größe viele Besucher in die Innerortslage ziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen Innerortsangeboten nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.

Die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in den Innerortslagen der Klein- und Mittelstädte sind jedoch in den letzten 10-15 Jahren durch die bekannten Entwicklungen im Konsumverhalten der Bürger und durch die umfassende Ansiedlung von Einzelhandel auf der sog. „grünen Wiese“ in der Vergangenheit zunehmend problematisch geworden. Hier versuchen die Landes- und Regionalplanung wie auch die überwiegende Zahl der Kommunen heute soweit wie möglich entgegen zu steuern. Im Sinne der Sicherung des „europäischen Stadtmodells“ mit den zentralen Versorgungsbereichen in den Innenstädten ist diese Zielsetzung landes- und bundesweit in den gesetzlichen Rahmenvorschriften und in der Rechtsprechung verankert. Zu verweisen ist hierzu stellvertretend auf die Änderung des § 24a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) im Jahr 2007 und auf den neuen Einzelhandelserlass NRW aus dem Jahr 2008.

Hinzu kommt, dass die Stadt Halle (Westf.) in Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und zum Raum Osnabrück durch die sehr gute verkehrliche Anbindung dorthin einerseits profitiert (Stichwort Wohnstandort und Bevölkerungsentwicklung), andererseits aber auch durch Kaufkraftabfluss gefährdet ist. Die oberzentrale Ausstrahlungskraft hat erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Halle (große Konkurrenz für qualitative Ausstattung im Fachhandel). Zudem wird auf Grund der hohen Mantelbevölkerung in der Region die Attraktivität für Einzelhandel an peripheren, aber gut erschlossenen Gewerbestandorten in der Region erhöht, was zur weiteren Gefährdung der Innenstadtlagen beiträgt (Stichwort Factory-Outlet-Verkäufe).

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Halle (Westf.) in der Vergangenheit erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Innenstadt städtebaulich, verkehrlich und in der Einzelhandelsstruktur zu stärken. Parallel werden z.B. im Rahmen der Bauleitplanung mögliche Gefährdungen durch Ansiedlung von nicht städtebaulich verträglich integrierten Einzelhandelsprojekten in Gewerbegebieten oder an der Peripherie gemäß o.g. Zielen wirksam unterbunden. Stellvertretend für diese Ziele bzw. Aussagen wird auf folgende Untersuchungen und Handlungsgrundlagen verwiesen:

- Markt- und Standortanalyse, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 1999 sowie
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 2007/2008.

- Regionales Einzelhandelskonzept OWL.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.) hat deutlich die Stärken und Schwächen der Stadt herausgearbeitet und entsprechend grundlegende Leitvorstellungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und für die Innenstadt entwickelt. Übergeordnetes Ziel ist die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches in der Kernstadt. Angesichts des sich weiter verschärfenden Wettbewerbs im Handel, aber auch zwischen den Standortgemeinschaften und Kommunen sind die mobilisierbaren Kräfte insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Halle (Westf.) zu bündeln. Dieser zentrale Versorgungsbereich wird für die Kernstadt im Gutachten wie folgt definiert (s.d., Kapitel 5, hier insbesondere Kapitel 5.2):

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle / Westf.

BBE Handelsberatung Münster

Abb. 25 : Karte Zentraler Versorgungsbereich, Entwicklungsflächen

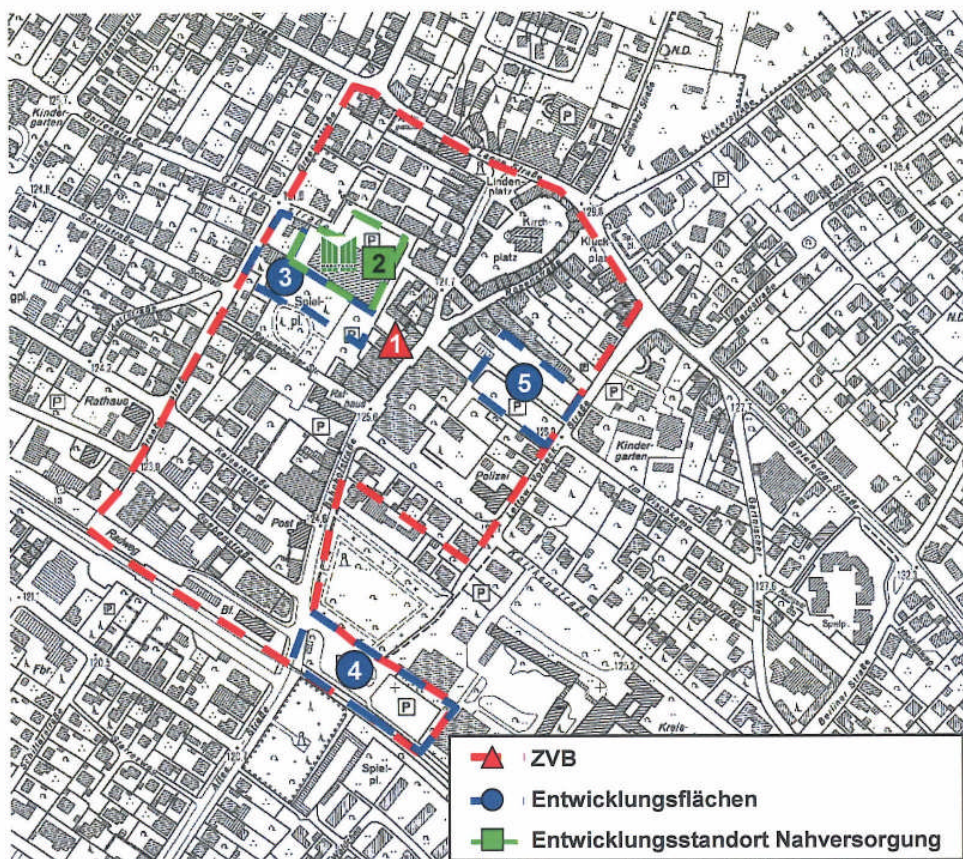


Abbildung: Zentraler Versorgungsbereich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept, BBE Münster und Stadt Halle (Westf.), 2007/2008

Deutlich wird, dass der Standort des Verbrauchermarktes „Marktkauf“ auf Grund seiner innerörtlichen Lage, Größe und Attraktivität nicht nur eine erhebliche Bedeutung für die Nahversorgung der innerstädtischen Bevölkerung besitzt, sondern auch

zu Koppelungseinkäufen in der Innenstadt führt. Damit besitzt der Standort in fußläufiger Distanz zur Bahnhofstraße eine herausragende Bedeutung für die Innenstadt.

Gleichwohl wird bereits im heutigen Bestand in der Innenstadt deutlich, dass dieses im Grundsatz wünschenswerte Prinzip der Nutzungsmischung und der funktionalen Verknüpfung auch zu den **unvermeidbaren Zielkonflikten** führt: Verkehrsaufkommen und Fußgängerzone bzw. verkehrsberuhigter Bereich, Parkplatzbedarf, Anlieferung und Lärmentwicklung/Immissionsschutz können für die innerörtliche Wohnbevölkerung und für andere Anlieger problematisch sein. Jegliche Standorterweiterungen und Stellplatzanforderungen führen unvermeidbar zu weiterem Flächenbedarf und zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen und damit zu Einschränkungen für die Nachbarschaft und für noch vorhandene Garten- oder Freiflächen.

Aus übergeordneter Sicht sei jedoch abschließend nochmals betont, dass landesplanerisch und damit auch planungsrechtlich die innerörtliche Stadt- und Standortentwicklung absoluten Vorrang besitzen. Periphere Handelsstandorte sind für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente weitestgehend untersagt worden. Somit erwartet der Gesetzgeber allgemein eine möglichst verträgliche Bewältigung der o.g. Zielkonflikte - im Regelfall aber zu Gunsten des Handelsstandortes Innenstadt. Die Kommunen müssen in jedem Einzelfall prüfen und entscheiden, wie diese konkurrierenden Nutzungs- und Schutzansprüche angemessene bewältigt werden können.

2.4 Ziele der Bauleitplanung, Plankonzept und Variantendiskussion

a) Plankonzept des Betreibers

Der Verbrauchermarkt „Marktkauf“ (früher „Dixi-Markt“) mit etwa 2.000 m² Verkaufsfläche wird heute von der EDEKA Handelsgesellschaft Rhein Ruhr mbH betrieben. Bereits vor Jahren hatten die früheren Eigentümer auf Grund des Alters des Gebäudes und der Ausstattung zur Sicherung der Attraktivität notwendige Umbaupläne für den Verbrauchermarkt bzw. für ein kleines SB-Warenhaus im Rahmen des festgesetzten Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO diskutiert.

Die EDEKA als neue Eigentümerin ist nunmehr im Herbst 2008 an die Stadt Halle (Westf.) mit einem neuen Betreiberkonzept herangetreten, das im Fachausschuss am 23.10.2008 vorgestellt worden ist. Das Angebot im Lebensmittel- und Frischebereich soll deutlich erweitert und im Rahmen der Kernkompetenz der EDEKA Gruppe qualitativ hochwertiger positioniert werden.

Vorgelegt wurden Pläne, die eine vollständige Modernisierung und eine Erweiterung des Standortes auf etwa 3.000 m² Verkaufsfläche beinhalten. Die Pläne der EDEKA sehen eine Erweiterung des Gebäudes nach Westen mit neu zu gestaltender Anlieferung in Richtung Graebestraße und nach Norden parallel zur Gartenstraße vor. Als unvermeidbar angesehen wird zudem die Neuanlage einer großen Stellplatzanlage im Süden des Gebäudes in der heutigen Parkanlage, zu der auch der neue Haupteingang ausgerichtet werden soll.

Das folgende Schaubild des Investors zeigt die im Oktober 2008 vorgelegte Planung:



Abbildung: Umbaupläne der EDEKA Gruppe, hier erste Überlegungen gemäß Vorstellung im Fachausschuss am 23.10.2008

Verwaltung und Rat bzw. Fachausschuss der Stadt Halle (Westf.) haben die Planungsvorschläge geprüft und bereits im Vorfeld intensiv beraten. Die wesentlichen Aspekte dieser Diskussion sind nach dem heutigen Stand :

- Die grundsätzliche Entscheidung für die **Sicherung und Weiterentwicklung des Handelsstandortes** wird vor dem Hintergrund der in Kapitel 2.3 dargelegten übergeordneten städtebaulichen Ziele der Stadt ausdrücklich begrüßt. Die Bedeutung des Verbrauchermarktes für die Nahversorgung im Stadtgebiet und insbesondere auch als Frequenzbringer für die Stadtmitte wird als sehr hoch bewertet. Die Ausrichtung des Standortes auf einen hochwertigen Lebensmittel-Vollversorger mit einem relativ geringen Non-Food-Angebot entspricht ebenso den Zielen der Stadt, so dass die Entwicklung im Rahmen des bereits im Bebauungsplan Nr. 16 planungsrechtlich abgesicherten Kerngebietes von der Stadt grundsätzlich unterstützt wird.
- Aus Sicht der Stadt sind jedoch in der weiteren Planung einige Fragestellungen gegenüber dem ersten Gebäudekonzept weiter zu entwickeln. So sind z.B. die Orientierung und Gestaltung eines **Haupteinganges** zur Bahnhofstraße bedeutsam, ebenso die **fußläufige Abwicklung** parallel zur Gartenstraße.

Diese Überlegungen sind bereits in das fortgeschriebene Plankonzept des Betreibers eingeflossen (siehe Plankarten, Blatt 2, Karte 2.1 mit dem weiterentwickelten Lageplan des Investors).

- Die mit der Planung verbundenen **verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Fragen** sind frühzeitig zu prüfen. Anlieferung und verkehrliche Abwicklung sind soweit wie möglich unter Beachtung der nachbarlichen Belange abzuwickeln. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen werden gegenwärtig in einem **Schallgutachten** geprüft. Die weiteren Planinhalte werden auf Grundlage der schallgutachterlichen Empfehlungen und der zu berücksichtigenden städtebaulichen Kriterien unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange erarbeitet.
- Der **Stellplatzbedarf** ist als problematisch zu bewerten: Der von der EDEKA zu Grunde gelegte Stellplatzschlüssel liegt nach Darlegung der Antragsteller im Regelfall bei 1 Stellplatz je 10 m² Verkaufsfläche, mindestens jedoch bei 1 Stellplatz je 12 m². Danach wären am Standort Halle bei 3.000 m² Verkaufsfläche 250 bis 300 Stellplätze erforderlich. Dieser Flächenbedarf von rund 6.500 m² bis 7.500 m² einschließlich Erschließung könnte in der Innenstadt jedoch nur unter weitgehender Inanspruchnahme der verbliebenen Grünflächen gedeckt werden. Der mit dem Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf stellt somit voraussichtlich den wesentlichen **Zielkonflikt im Planverfahren** zwischen Standortsicherung und Stärkung der Handelsfunktion der Innenstadt einerseits und dem Erhalt der Freiflächen und der Begrenzung des Verkehrsaufkommens andererseits dar.

b) Erschließung und Stellplatzbedarf - Variantendiskussion

Der Regelbedarf der Vorhabenträger von 250 bis 300 Stellplätzen und der Zielkonflikt in der Planung sind oben dargelegt worden. In den weiteren Erörterungen hat der Vorhabenträger unter Berücksichtigung der besonderen Innenstadtsituation eine Reduzierung auf rund 190-200 private Stellplätze je nach Detailplanung in Erwägung gezogen. Voraussetzung ist, dass ausreichende öffentliche Stellplätze verbleiben, da auch der öffentliche Parkdruck u.a. durch Anlieger und Beschäftigte in der Innenstadt, die ebenfalls Parkplätze finden müssen, zu beachten ist.

Nach Vorstellung der ersten Überlegungen im Fachausschuss am 23.10.2008 durch die EDEKA hat die Verwaltung unabhängig vom Investor **erste Testentwürfe** erarbeiten lassen, um die planerischen Konsequenzen des Stellplatzbedarfes besser prüfen zu können. Im Norden des Gebäudes können nach der geplanten Erweiterung und unter Berücksichtigung eines weiterhin öffentlich nutzbaren Fußweges entlang des Gebäudes nur noch etwa 42-46 private Stellplätze angeordnet werden (bisher knapp 70 Stellplätze). Somit ergibt sich nach den oben genannten reduzierten Stellplatzanforderungen des Betreibers ein verbleibender, plausibel dargelegter Bedarf von etwa 140-150 Stellplätzen.

Erörtert wurde zunächst eine Unterbringung bzw. Kombination des Bedarfes mit der Gebäudeerweiterung im Westen. Eine teilweise Unterbringung in einer Tiefgarage oder auf Teilen des Daches wurde vom Betreiber für den Standort als nicht möglich und als unwirtschaftlich bewertet. Der Bau einer ggf. flächensparenden Parkpalette wurde ebenfalls als am Standort nicht umsetzbar bewertet. Als sehr kritisch wurde insbesondere auch die zusätzlich erforderliche Infrastruktur für die Kunden bewertet, die z.B. Rolltreppen mit erheblichem Flächen- und Kostenbedarf erfordert.

Im Ergebnis verbleiben danach nur ein Aufkauf weiterer Grundstücke im Umfeld mit Abriss der Gebäudebestandes oder die Nutzung einer entsprechend großen Teilfläche der Parkanlage. Diese innerstädtische Grünfläche ist nach Aufgabe der früheren Planungsziele mit umfangreichem Ausbau der Verwaltungseinrichtungen als Parkanlage mit Spielplatz entwickelt worden und umfasst bis zur Ravensberger Straße etwa 5.400 m².

Die beiden **Testentwürfe** sind auf Blatt 2 den Vorentwurfsunterlagen beigelegt (Karten 2.2 und 2.3):

- Der Stellplatzbedarf führt in beiden Varianten - bei einer teilweisen Einbeziehung der öffentlichen Stellplätze an der Gartenstraße - zu einem zusätzlichen **Flächenbedarf von rund 2.700 m²** zu Lasten der Parkanlage.
- Hinzu kommt die erforderliche öffentliche **Erschließung zur Graebestraße**, da nur hierdurch eine Entlastung der Gartenstraße und der Ravensberger Straße möglich werden. Der Anschluss in Höhe der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Zufahrt (siehe Abbildung auf S. 4 dieser Begründung) berücksichtigt die unterschiedlichen privaten Belange, führt aber zu einem Verlust der dort an der Grenze stockenden großen Pyramideneiche. Eine Verschiebung nach Norden würde dagegen einen laufenden Gewerbebetrieb durchschneiden (siehe Blatt 2, Karte 2.4, Ziffer 1).

Durch den zusätzlichen Anschluss der Gartenstraße an die Graebestraße wird im Südosten wird eine Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche Gartenstraße (Wendeanlage) zu Gunsten einer Ausweitung des Freiraumes z.B. für den Bistrobetrieb möglich.

- Der wertvolle **Baumbestand** stockt insbesondere im mittleren und südlichen Bereich der Parkanlage. In der nördlichen Hälfte der Parkanlage sind überwiegend jüngere Bäume betroffen. Je nach Variante und Freihaltung auf der Stellplatzanlage können ggf. einzelne Bäume der Parkanlage erhalten werden, die Verkehrsführung wäre entsprechend anzupassen (siehe Blatt 2, Karte 2.4, Ziffern 2 und 3). Allerdings stellt sich die Frage nach der dauerhaften Wurzelsicherstellung der Bäume - im Falle der Pyramideneiche im Westen (s.o., Ziffer 2) wäre das sehr aufwändig - und den langfristigen Erfolgsaussichten sowie nach der wünschenswerten zusammenhängenden gestalterischen Qualität.

Als Zwischenergebnis ist bei dem oben genannten Stellplatzbedarf und den Anforderungen des Investors ein **erheblicher Eingriff in die Parkanlage** unvermeidbar. Zusammenfassend wird eine nördliche Teilfläche mit etwa 3.300 m² Größe von der etwa 5.500 m² großen Parkanlage benötigt. Ein nennenswerter Erhalt von Baumstandorten in diesem Bereich wäre nicht ohne Reduzierung des Stellplatzangebotes oder ohne Ausdehnung der Fläche nach Süden möglich.

Unter städtebaulich-gestalterischen Aspekten kann voraussichtlich Testentwurf II besser in das Ortsbild eingebunden werden. Die Stellplätze wären hier im öffentlichen Raum weniger sichtbar, Baumreihen zwischen Straße und Parkplatz bzw. Grünfläche könnten eine deutlich bessere Gliederung schaffen. Diese Variante wird vorläufig daher der ersten Nutzungsgliederung in Blatt 1 zu Grunde gelegt.

Als gestalterischer Ausgleich für eine Überplanung der nördlichen Parkanlage kann die **Ravensberger Straße** vom Kfz-Verkehr abgebunden werden, die verbleibende **Parkanlage** könnte dann mit dem ca. 1.600 m² großen „**Landratsgarten**“ am Rathaus verbunden werden. Damit könnte in der Innenstadt ein erlebbarer Freiraum von ca. 3.800 m² zusammenhängend gestaltet werden. Die Trasse der Ravensberger Straße ist jedoch als gut nutzbarer Fuß- und Radweg zu erhalten. Zu prüfen ist auch, ob ggf. eine Durchfahrt insbesondere für Notfallfahrzeuge erforderlich ist, um eine zusätzliche Wendeanlage zu vermeiden. Die Müllabfuhr für die Wohnhäuser im westlichen Abschnitt der Straße wäre über die Graebestraße zu sichern.

c) Weitere Vorgehensweise der Stadt Halle (Westf.) und Planverfahren

Nach Diskussion der Planungsziele der Fa. EDEKA und der oben dargelegten Testentwürfe haben der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) in ihren Sitzungen im Dezember 2008 beschlossen, auf Grundlage dieser vorläufigen planerischen Überlegungen das Planverfahren einzuleiten. In diesem Planverfahren sind neben der Standortsicherung des Verbrauchermarktes die begleitenden Nutzungen im Umfeld zu prüfen und die bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen der alten Bebauungspläne Nr. 16 (insbesondere die Festsetzungen der 1. und 4. Änderung) - soweit erforderlich - zu überarbeiten.

Es wird ausdrücklich betont, dass hiermit weder eine Entscheidung über die Dimensionierung der Stellplatzanlagen, noch über die Gestaltung vorweg genommen werden soll. Diese Fragen werden nach Sammlung weiterer Abwägungsgrundlagen in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und nach Vorlage des Schallgutachtens im Frühjahr 2009 noch intensiv geprüft und in den politischen Gremien der Stadt Halle (Westf.) beraten.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 16 dient der Sicherung und Weiterentwicklung sowie der Nachverdichtung des Innenbereiches. Damit kann dieser Bebauungsplan gemäß **§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden. Das Plangebiet ist durch die umgebenden Straßenzüge sehr gut gegenüber dem Umfeld abzugrenzen. Abzüglich der Verkehrsflächen ist nach heutigem Stand von einer Netto-Baulandfläche im Plangebiet von rund 18.500 m² auszugehen. Hieraus ergibt sich bei Grundflächenzahlen GRZ zwischen 0,6 und 1,0 eine Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO von etwa 18.000 m² und damit eine Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall. Somit werden eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Belange werden aber auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB geprüft und sind in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB verzichtet werden, den Bürgern ist lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In diesem Planungsfall wird allerdings eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) BauGB für sinnvoll gehalten, da Bewohner und Anlieger in vielfältiger Weise durch das Vorhaben betroffen sein können.

Mit Inkrafttreten der 7. Änderung werden im Geltungsbereich die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 und seiner Änderungen insgesamt überlagert. Sollte sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als nicht wirksam erweisen, ist das frühere Recht nicht außer Kraft getreten, sondern soll die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 16 wieder aufleben.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Zentrum der Kernstadt Halle (Westf.) als *Allgemeiner Siedlungsbereich* dargestellt. Die Überplanung der bestehenden Bebauungspläne berührt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist die Nutzungsgliederung der zentralen Innerortslage weitgehend bestandsorientiert gemäß der Situation in der Örtlichkeit übernommen worden. Der Gebäudekomplex des heutigen Verbrauchermarktes sowie die Gewerbe- und Wohnnutzungen entlang der Graebestraße sind als *gemischte Bauflächen* dargestellt. Die öffentliche Parkanlage mit Spielflächen und teilweise umfangreichem Baumbestand ist als *Grünfläche* mit der jeweiligen Zweckbestimmung aufgenommen, die öffentlichen Stellplatzanlagen zwischen Gartenstraße und Ravensberger Straße sind ebenfalls bestandsorientiert dargestellt.

Abweichend von der FNP-Darstellung wird der nördliche Teilbereich der Parkanlage nun als *Kerngebiet* festgesetzt. Hierbei handelt es sich nur um eine geringfügige Abweichung. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird ggf. im Wege der Berichtigung gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB angepasst.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutzes und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplanes 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 Ortslage liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“**². Die Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches Halle (Westf.) grenzen nicht an das großflächige **Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh** oder an **Naturschutzgebiete**. Das Plangebiet liegt entsprechend deutlich abgesetzt von dem Höhenzug des Teutoburger Waldes mit seinen Schutzgebieten (NSG, FFH-Gebiet). **Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse** (gefährdete bzw. ge-

² „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

geschützte/streng geschützte (Tier)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren für eine bauliche Nutzung vorbereitet worden. Durch die Lage innerhalb der Kernstadt werden Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die Planung somit nicht gesehen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll mit seinen Planungszielen und Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung beitragen.

Im zentralen Bereich wird das Plangebiet durch die **öffentliche Parkanlage** mit Spielflächen und teilweise umfangreichem Baumbestand geprägt. Diese innerstädtische Grünfläche bietet eine Erholungsfunktion für die angrenzende (Wohn)Bebauung und die Besucher des Zentrums. Durch die Planung ist ein erheblicher Eingriff in die Parkanlage unvermeidbar.

Je nach Stellplatzanordnung können Baumreihen zwischen Straße und Parkplatz bzw. Grünfläche jedoch eine deutlich bessere Gliederung erzielen und die Eingriffe mindern. Zudem bestehen Überlegungen die verbleibende **Parkanlage** nach einer Abbindung der Ravensberger Straße mit dem ca. 1.600 m² großen „**Landratsgarten**“ am Rathaus zu verbinden. Damit könnte in der Innenstadt ein erlebbarer Freiraum von ca. 3.800 m² zusammenhängend gestaltet werden.

b) Gewässerschutz

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

Zur Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung liegen keine besonderen Erkenntnisse vor, diese wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.3 Bodenschutz

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Plangebiet Sandböden, z.T. tiefreichend humos als Podsol, z.T. Gley-Podsol an. Diese anthropogen beeinflussten Böden zeichnen sich durch hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus und sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden auf Grund ihrer Biotopentwicklung** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁴. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die Stadt strebt mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die grundsätzlich wünschenswerte **Sicherung und Weiterentwicklung des Handelsstandortes** an. Die Bedeutung des Verbrauchermarktes für die Nahversorgung im Stadtgebiet und insbesondere auch als Frequenzbringer für die Stadtmitte wird als sehr hoch bewertet. Die im Rahmen der 7. Änderung für den erforderlichen Stellplatzbedarf benötigten Flächen im südlichen Anschluss an den bestehenden Verbrauchermarkt sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 als großzügige Erweiterungsflächen für die Kreisverwaltung und für ein neues Amtsgericht vorgesehen. Diese Flächen wurden jedoch nicht bestimmungsgemäß genutzt und werden heute als Parkanlage freigehalten. Die in Rede stehenden Flächen liegen innerhalb des Siedlungszusammenhangs und sollen auf Grund der Planungsziele flächensparend für die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen in Anspruch genommen werden.

Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Insoweit trägt das Planungsziel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

3.4 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Halle (Westf.) enthalten sind, sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Im nahen Umfeld des Plangebietes sind jedoch mehrere Objekte (u.a. diverse Ackerbürgerhäuser, Atelierhaus und Werkstatt „Strecker“) in der Denkmalliste geführt. Die Baudenkmäler bleiben von der Planung unberührt.

Auf die allgemeinen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze

Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 mit seinen Änderungen im Plangebiet nach den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt.

Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Überarbeitung planungsrechtlich zwingend verbundene Umstellung der Festsetzungen im Bereich des alten Bebauungsplanes Nr. 16 auf die Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung (**BauNVO 1990**). Die Auswirkungen der Novellierung der BauNVO 1990 auf die betroffenen Nutzungen in den Kerngebieten sind jedoch nur gering. In Kerngebieten wurde der zulässige Störgrad von Gewerbebetrieben auf „nicht wesentlich störende Betriebe“ eingegrenzt. Ansonsten wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung. Die vorher zwingende Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die Geschossfläche ist dagegen gemäß § 20(3) BauNVO 1990 entfallen, wodurch mehr Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum insbesondere in den Dachgeschossen eröffnet werden.

Der Änderungsbereich wird weiterhin als **Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO** festgesetzt (vgl. Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung). Diese Festsetzung entspricht der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielen der Stadt Halle (Westf.). Die Nutzungen in den Teilbereichen MK1 „Bahnhofstraße“, MK2 „Marktkauf“ und MK3 „Graebestraße“ werden entsprechend im weiteren Planverfahren differenziert.

Hinweis: Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden zunächst die bisherigen Planungsgrundlagen und erste Plankonzepte dargestellt. Die detaillierten planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren erarbeitet, die Begründung wird entsprechend fortgeschrieben.

5. Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird

jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach der bisherigen Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt (siehe auch Kapitel 2.4.c). Die Neuaufstellung liegt im bereits wiederholt intensiv überplanten Innenbereich. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete werden im Umfeld nicht berührt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Die Auswirkungen werden voraussichtlich auf das innerstädtische Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar sein.

6. Vorläufige Flächenbilanz

Nutzungen / Flächengröße*	Bestand*	Neuplanung*
Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO, Summe ca.	1,85 ha	
- Kerngebiet MK1 „Bahnhofstraße“ ca.	0,56 ha	-
- Kerngebiet MK2 „Marktkauf“ mit St-Anlagen ca.	0,60 ha	0,46 ha
- Kerngebiet MK3 „Graebestraße“ ca.	0,23 ha	-
Öffentliche Verkehrsflächen	0,46 ha	
- Gartenstraße, Ravensberger Straße ca.	0,30 ha	-
- Stichstraße neu ca.	-	0,09 ha
- Fuß-/Radweg neu ca.	-	0,02 ha
- öffentliche Stellplatzanlagen ca.	-	0,05 ha
Öffentliche Parkanlagen	0,39 ha	
- Teilfläche Nord ca.	0,22 ha	-
- Teilfläche Süd („Landratsgarten“) ca	0,17 ha	-
Gemeinbedarfsfläche Rathaus	0,05 ha	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,75 ha	

*Werte gerundet gemäß Vorentwurfskonzept im Maßstab 1:1.000

7. Bodenordnung

Im Plangebiet befinden sich neben der Stadt Halle (Westf.) mehrere andere Grundstückseigentümer. Die Eigentümer sind in der Ausgangslage unterschiedlich betroffen, verwiesen sei z.B. auf die zusätzliche öffentliche Erschließung von der Graebestraße aus. Als Instrument für die sachgerechte Umsetzung der Planungsziele unter gerechter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse im Sinne des BauGB soll daher ein **Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB** durchgeführt werden.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen.

Halle (Westf.), im Februar 2009