

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“

**hier:
Begründung
für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Vorentwurf, Dezember 2021

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

Teil I: Begründung

- 1. Vorbemerkung zum Planverfahren: Planungsanlass und Vorlauf**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Sondergebiet „Gartencenter“ gemäß § 11(3) BauNVO
 - 5.1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 - 5.1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauGB
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 46

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltbericht, Vorentwurf, Dezember 2021 mit Anhang und Anlagen

Teil III: Anlagen

- A.1 Akus GmbH [10.2020], Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 46 „Sonder- und Gewerbegebiet Werkstraße“ der Stadt Halle (Westf.) - Fortschreibung, Bielefeld, 02.10.2020.
- A.2 Ergänzende Beratungsleistungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westfalen), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Köln, Entwurf April 2021 (Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle / Westf., Münster, November 2007).
- A.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Standortuntersuchung zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Halle (Westf.) Künsebeck, Lill + Sparla, Köln, August 2001 sowie ergänzende Stellungnahme November 2001.

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ mitzuteilen.

1. Vorbemerkung zum Planverfahren: Planungsanlass und Vorlauf

a) Ausgangslage und übergeordnete Planungsziele

Im Süden des Ortsteils Künsebeck liegt an der Stadtgrenze zu Steinhagen das Gelände eines bedeutenden Herstellers von Kugel- und Nadellagern insbesondere für die Automobilindustrie. Dieser Betrieb gehört heute zur Fa. Koyo Bearings Deutschland GmbH. Vorgänger an dem Standort war bis Ende 2009 die Fa. Timken, weitere Vorgänger waren u. a. die Firmen Dürkopp Adler, FAG und Torrington. Der insgesamt rund 25 ha große Gewerbestandort mit ehemals betriebsgebundener Erweiterungsperspektive ist bereits in Teilen an der Brackweder Straße durch andere Betriebe umgenutzt worden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.) wurde der gesamte altindustrielle Standort bereits seit langem folgerichtig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Das bisher i. W. nach § 34 BauGB eingestufte Gewerbegebiet wird wie folgt begrenzt:

- durch die Dürkoppstraße im Nordwesten,
- durch die Brackweder Straße (aktuell als B 68 eingestuft) im Nordosten,
- durch die Bahnlinie „Haller Willem“ im Südwesten und
- durch den Waldbestand am Schnatweg (Stadtgrenze) im Südosten.

Für diesen in der Region früher sehr wichtigen Produktionsstandort wurden in der Vergangenheit umfangreiche Erweiterungsflächen bis zur Brackweder Straße vorgehalten, ein Überspringen der Bahntrasse für Erweiterungsflächen Richtung Süden war zu keinem Zeitpunkt möglich. Ende der 1990er Jahre hat jedoch die Bedeutung des Standorts abgenommen. Veränderte Rahmenbedingungen im produzierenden Sektor führten zu einem Strukturwandel und u. a. zu einem deutlichen Rückgang des Flächenbedarfs für den Produktionsstandort. Erweiterungsabsichten bestanden nicht mehr, eine Vorhaltung der Flächen für betriebseigene Entwicklungen wurde nicht mehr erforderlich. In der Folge wurden von dem damaligen Eigentümer Teilflächen und Werkswohnhäuser an andere Gewerbebetriebe wie an ein Autohaus und an die Bewohner der ehemaligen Werkswohnungen (soweit bekannt damalige Mitarbeiter der Fa. Torrington) veräußert.

Die Fa. Koyo bzw. deren Rechtsvorgänger Timken/Torrington haben darüber hinaus in Abstimmung mit der Stadt Halle (Westf.) im Jahre 2002/2003 die Veräußerung der Flächen zugunsten der Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen eingeleitet.

Das Gartencenter Brockmeyer wollte damals zeitgleich seinen Standort aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen am alten Standort verlagern (Erschließung dort direkt von der Brackweder Straße, keine Erweiterungsmöglichkeiten). In enger Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und der damaligen Fa. Torrington wurde somit die Verlagerung des Gartencenters vorbereitet. Das am Knotenpunkt Brackweder Straße und Werkstraße gelegene Grundstück bot sich in besonderer Weise als nahe gelegener Standort für den Neubau des Gartencenters an und kann über die Werkstraße verkehrssicher angebunden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ soll auf Grundlage der heutigen Rahmenbedingungen eine städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne des Rats der Stadt Halle (Westf.) vorbereitet werden. Hierbei werden im Wesentlichen folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- die Sicherung der im Plangebiet bestehenden Gewerbeflächen, insbesondere des verbliebenen Gewerbe-/Produktionsstandorts für Nadellager;
- die angemessene gewerbliche Weiterentwicklung der nicht mehr betriebsbezogen benötigten, aber zum Verkauf stehenden Bau-/Optionsflächen für kleinere und mittlere Betriebe im Um-

feld des Betriebs und die projektbezogene, innenstadtverträgliche Standortsicherung des für die Stadt und für das nähere Umland bedeutsamen Gartencenters.

b) Vorgehensweise: Städtebauliche Rahmenplanung 2002 und Einleitung der Planverfahren zur Aufstellung der damaligen Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 49

Aufgrund dieser Ausgangslage hat die Stadt Halle (Westf.) zunächst eine **städtebauliche Rahmenplanung** erarbeiten lassen, die mögliche Entwicklungspotenziale aufgezeigt hat (Rahmenplanung Torrington, Juni 2002). Auf Grundlage des Rahmenplans sollte das Gebiet insgesamt städtebaulich geordnet weiter entwickelt werden, die verschiedenen Planungsaufgaben, Fachthemen und Einzelinteressen waren in den Gesamtkontext einzubinden.

Im Ergebnis hat die Stadt Halle (Westf.) weiterhin eine gewerbliche Entwicklung für das Untersuchungsgebiet vorgesehen. Ausgehend von einem Ausbau des Knotenpunkts Werkstraße/Brackweder Straße wird der Bereich über die (weiter auszubauende) Werkstraße erschlossen. Im Abschnitt nördlich der Werkstraße wurde zwischenzeitlich projektbezogen der Neubau des Gartenfachmarkts errichtet. Für den südlichen Bereich zwischen Werkstraße und Schnatweg wurde dagegen ebenso wie für den Abschnitt nördlich des Gartencenters bis zur Dürkoppstraße eine weitere gewerbliche Entwicklung vorgesehen.

Angesichts der komplexen Gesamtproblematik und der Größe des Plangebiets wurde bzw. wird die Umsetzung der im Rahmenplan definierten städtebaulichen Ziele abschnittsweise vollzogen. Die konkreten Verlagerungsinteressen der Fa. Brockmeyer und besonderer Handlungsdruck im nördlichen Bereich hatten dazu geführt, dass zuerst die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 (alt) „Sondergebiet Werkstraße“ betrieben worden ist. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hatte daher in seiner Sitzung am 05.06.2002 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 46 „Sondergebiet Werkstraße“** gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Dieser alte Bebauungsplan Nr. 46 umfasst einen Teilbereich im nördlichen Plangebiet des heutigen Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ (Abgrenzung siehe Kapitel 2). Ein Planungserfordernis i. S. des § 1(3) BauGB war gegeben, um den Standort insbesondere für den großflächigen, aber innenstadtverträglichen Einzelhandel gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln und um durch entsprechende Regelungen zentren- oder nahversorgungsrelevante negative Folgewirkungen auszuschließen.

Der Geltungsbereich umfasste neben dem Sondergebiet und angrenzenden Gewerbeflächen zwischen Werkstraße und Dürkoppstraße auch die Sicherung der Trockenrasenbestände nördlich der Dürkoppstraße, die Gebietsgröße erreichte somit ca. 6,4 ha.

Anschließend wurde das damals ergänzend aufgenommene angrenzende **Bebauungsplan-Verfahren Nr. 49 „Gewerbegebiet südlich Werkstraße/Timken“** durch Beschluss des Rats vom 05.02.2003 eingeleitet. Der Geltungsbereich umfasste v. a. Parkplatzanlagen und Bauflächen südlich der Werkstraße zwischen Brackweder Straße und dem Standort der Fa. Koyo (damals zunächst Fa. Torrington, später Fa. Timken) und erreichte eine Größe von etwa 5,5 ha.

Das Vorhaben „Gartencenter Brockmeyer“ wurde aufgrund des bereits 2003/2004 weitgehend abgeschlossenen damaligen Bebauungsplanverfahrens Nr. 46 nach § 34 BauGB genehmigt und zwischenzeitlich errichtet. Aufgrund einiger Detailfragen in der Abgrenzung zum Gelände der damaligen Fa. Timken (heute Fa. Koyo) sowie aufgrund einer langwierigen planungsrechtlichen Diskussion bzgl. des Immissionsschutzanspruchs von zwei an der Dürkoppstraße gelegenen Wohnhäusern v. a. gegenüber dem Industriebetrieb konnten jedoch beide Planverfahren Nr. 46 und Nr. 49 nicht zur Rechtskraft gebracht werden.

Die erneute Offenlage beider Pläne wurde im Frühjahr 2006 durchgeführt. Im Sommer 2006 wurden anschließend die Satzungsbeschlüsse gefasst. Auf die Planunterlagen und auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsergebnisse wird insgesamt Bezug genommen. Aufgrund weiter aufgetretener Fragestellungen, insbesondere bzgl. der Erschließung über die Dürkoppstraße, wurden die beiden Bebauungspläne jedoch noch nicht abschließend bekannt gemacht und in Kraft gesetzt.

c) Änderung und Zusammenlegung der früheren Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 49

Im Jahr 2009 hatte sich ergeben, dass die Dürkoppstraße nicht mehr – wie im Jahr 2002 gedacht – zunächst noch bestandsorientiert überplant und mit dem durchgehenden Anschluss an die Brackweder Straße im Bebauungsplan festgesetzt bleiben soll. Weiterhin sollte die Dürkoppstraße in Höhe Finkenstraße abgebunden werden, die verbleibende Stichstraße dient nur noch der Erschließung der nördlichen Gewerbeflächen von der Brackweder Straße. Ansonsten soll der Verkehr aus den im Südwesten folgenden Siedlungsbereichen Künsebeck und aus dem Plangebiet aber gebündelt auf die weiter auszubauende Werkstraße mit einem leistungsfähigen zentralen Knotenpunkt mit der Brackweder Straße verlagert werden.

Darüber hinaus war das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westf.) im Jahr 2007 erstellt worden (Gutachter: BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster). Die Bebauungspläne sollten an die Kernaussagen des Gutachtens und an die weiter entwickelten standortbezogenen Zielsetzungen der Stadt für diesen im Stadtgebiet peripher liegenden Gewerbestandort angepasst werden.

Somit hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) beschlossen, die Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 49 nochmals ergänzend anzupassen und – nachdem der damalige Zeitdruck für das Bauvorhaben Gartencenter entfallen ist – aus Gründen der Übersichtlichkeit in einem neuen Planwerk mit der künftigen Bezeichnung **Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße“** zusammenzufassen. Der Geltungsbereich mit rund 11,9 ha Fläche umfasst die beiden bisherigen Planfassungen gemäß Satzungsbeschluss 2006. Die Bebauungsplan Nr. 49 entfällt somit ersatzlos.

Der künftige Bebauungsplan Nr. 46 vollzieht die Entwicklung der damaligen Planfassungen nach, übernimmt den zwischenzeitlich neu hinzugekommenen Bestand und dient der weiteren städtebaulichen Ordnung der Entwicklung. Die wesentlichen Planinhalte der damaligen Planverfahren und der Satzungsbeschlüsse 2006 werden i. W. übernommen. Die o. g. Planungsziele sowie Geltungsbereich, Planinhalte, Größenordnung der Bauflächen etc. bleiben weiterhin maßgeblich für diesen Bebauungsplan Nr. 46.

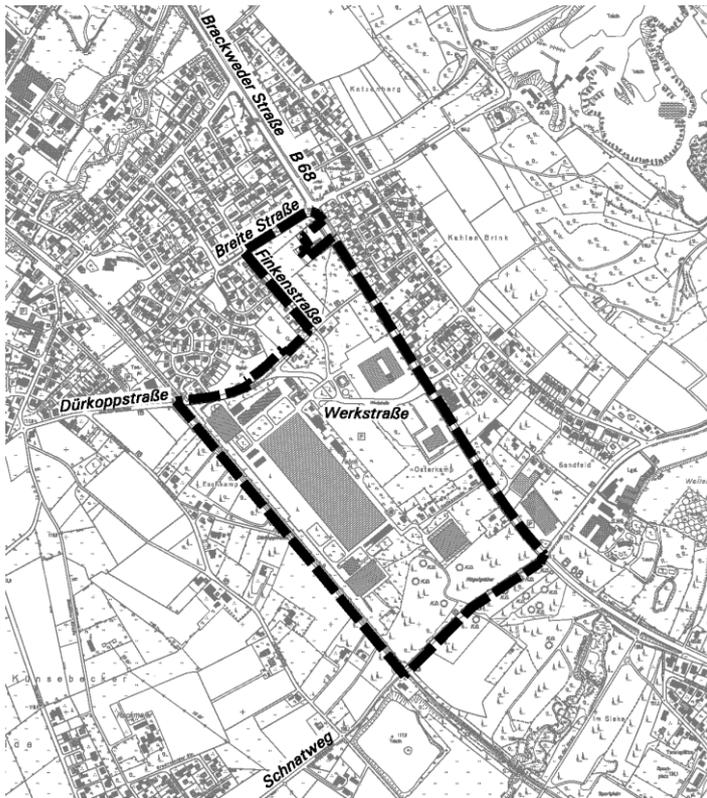
2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ mit einer Gesamtgröße von ca. 33 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

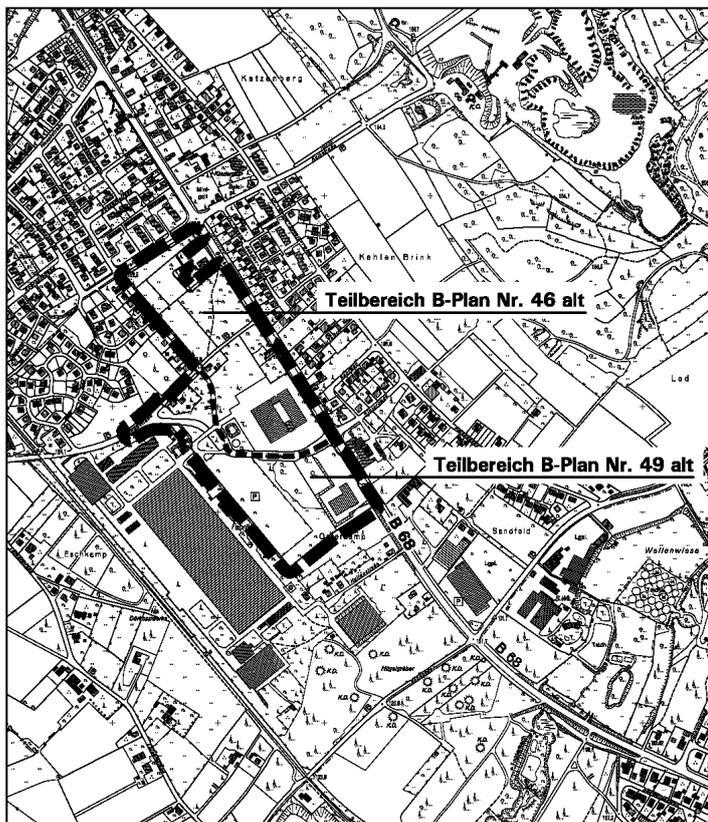
- im Nordosten durch die Brackweder Straße,
- im Südosten durch den Schnatweg (L 756),
- im Südwesten durch die Bahnlinie „Haller Willem“,
- im Nordwesten durch Abschnitte der Dürkoppstraße, der Finkenstraße und der Breiten Straße.

Klarstellend wird nochmals darauf hingewiesen, dass der räumliche Geltungsbereich des heutigen Plangebiets u. a. den Bereich der früheren Bebauungspläne Nr. 46 „Sondergebiet Werkstraße“ und Nr. 49 „Gewerbegebiet südlich Werkstraße“ überplant. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden nachfolgend die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ und der beiden früheren, nicht zur Rechtskraft gebrachten Bebauungsplanverfahren Nr. 46 „Sondergebiet Werkstraße“ und Nr. 49 „Gewerbegebiet südlich Werkstraße“ dargestellt (siehe nachfolgende Abbildungen).

- Der **frühere Teilbereich Nr. 46 „Sondergebiet Werkstraße“** befindet sich nordöstlich des Gewerbebetriebs Koyo. Der mittlere Teil des damals beschlossenen Geltungsbereichs umfasste neben zwei damals bestehenden Wohnhäusern an Dürkoppstraße und Brackweder Straße die bislang unbebauten Flächen zwischen Dürkoppstraße, Brackweder Straße und der in den Geltungsbereich einbezogenen Werkstraße. In den Geltungsbereich aufgenommen wurde darüber hinaus in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde als Entwicklungs- und Ausgleichsfläche der ca. 2,7 ha große Bereich mit Magerrasenrelikten zwischen Breiter Straße, Finkenweg, Dürkoppstraße und Brackweder Straße. Ein in diesem Abschnitt an der Brackweder Straße vorhandenes Wohnhaus ist nicht in den Geltungsbereich einbezogen worden, da für das Grundstück bisher kein zusätzlicher Regelungsbedarf besteht. Dieser Teilbereich Nr. 46 (alt) hatte eine Größe von etwa 6,4 ha.
- Das **alte Teilgebiet Nr. 49 „Gewerbegebiet südlich Werkstraße/Timken“** mit etwa 5,45 ha Größe schließt südlich an das Plangebiet Nr. 46 an und liegt zwischen dem heutigen Gewerbebetrieb Koyo und der Brackweder Straße. Im Norden wird das Plangebiet von der Dürkoppstraße bzw. von der Werkstraße, im Osten durch die Brackweder Straße, im Süden durch bestehende Gehölzstrukturen und im Westen durch den Gewerbebetrieb begrenzt. In den Geltungsbereich einbezogen wurden das bestehende Wohnhaus „Dürkoppstraße Nr. 7“ sowie das an der Brackweder Straße bereits ansässige Autohaus Hagemeyer.



Übersicht: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“, Oktober 2021



Übersicht: Geltungsbereiche der beiden früheren Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 49 (Planungsstand: Satzungsbeschlüsse Juni 2006, ohne Maßstab)

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation westlich der Brackweder Straße im Ortsteil Künsebeck ist geprägt durch heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen. Diese Bebauung westlich der Brackweder Straße wird durch einige nicht bebaute und z. T. stark durchgrünte Bereiche unterbrochen (siehe Abb. 1).



Abb. 1 Übersichtskarte Bestand Luftbild (Stand: 2021)

Weiß gestrichelte Linie = Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 46, Quelle: Land NRW
Datenlizenz Deutschland – Digitale Orthophotos – Vers. 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der gesamte Bereich zwischen Bahnlinie, Brackweder Straße, Dürkoppstraße und Schnatweg ist insbesondere durch den hier seit Jahrzehnten ansässigen Produktionsbetrieb für Kugel- und Nadellager (heute Fa. Koyo, Rechtsvorgänger waren die Firmen Timken, Torrington, FAG und Dürkopp) gewerblich geprägt. Neben einer weiteren gewerblichen Nutzung (Autohaus Hagemeier) im Kreuzungsbereich Brackweder Straße/Werkstraße befinden sich hier vereinzelt Wohnhäuser, die zum Teil noch bis vor wenigen Jahren zum Firmenbesitz gehörten, dann jedoch i. W. von der Fa. Torrington veräußert worden waren.

Der nördliche Planbereich oberhalb der Werkstraße war mit Ausnahme von zwei Wohnhäusern bis zur Errichtung des Gartencenters Brockmeyer i. W. unbebaut. Das Wohnhaus im Kreuzungsbereich Dürkoppstraße/Privatstraße Torrington (Dürkoppstraße 3) soll langfristig im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb erhalten bleiben. 2005/2006 wurde dort ein zunächst ungenehmigter Autohandel angesiedelt, für den die entsprechenden Genehmigungen eingeholt werden sollten. Diese Nutzung entspricht somit dem Planungsziel Gewerbegebiet. Für ein damaliges Wohnhaus im Kreuzungspunkt Dürkoppstraße/Brackweder Straße (Brackweder Straße 26) bestand bereits seit März 2002 eine positive Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Gewerbehallen mit Verwaltung, die Erschließung des Grundstücks wurde im rückwärtigen Bereich von der Dürkoppstraße aus vorgesehen. Das Gebäude ist kurz danach abgerissen worden.

Im mittleren Planbereich unterhalb der Werkstraße befindet sich der große Mitarbeiterparkplatz Koyo, der gut 2 ha Grundfläche umfasst und der mit rund 700 Pkw-Stellplätzen belegt wurde. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wird dieser künftig nicht mehr in seiner heutigen Größe für betriebliche Zwecke benötigt und soll teilweise für andere gewerbliche Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten bestehen hier das Autohaus Hagemeier an der Brackweder Straße und ein Wohnhaus südlich der Dürkoppstraße. Das Wohnhaus an der Dürkoppstraße 7, das vor Einleitung des Planverfahrens von der damaligen Eigentümerfirma an einen Mitarbeiter veräußert worden war, soll vom heutigen Eigentümer langfristig erhalten werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Werkstraße als früherer Privatstraße der Rechtsvorgänger der Fa. Koyo sowie über die Dürkoppstraße. Beide Einmündungssituationen auf die Brackweder Straße sind heute nicht beampelt. Weiterhin ist die Hallenstraße im südöstlichen Planbereich als Stichstraße an die Brackweder Straße angebunden. Das Gelände liegt bereits durchschnittlich etwa 1 m tiefer als die Brackweder Straße. Es fällt von der Brackweder Straße in Richtung Süden insgesamt um ca. 6 m.

Im nördlichen Planbereich oberhalb bzw. nordwestlich der Dürkoppstraße befindet sich eine größere zusammenhängende Grün-/Freifläche, die vorwiegend durch Trockenrasenbestände mit überwiegend in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen geprägt ist. Diese Flächen sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 5.2.1.1 und 5.2.1.2).

Der südliche Planbereich oberhalb bzw. nordwestlich des Schnatwegs ist durch den hier vorhandenen Waldbestand geprägt.

Im Gebiet existieren darüber hinaus weitere und z. T. erhaltenswerte Grünstrukturen:

- Das Wohnhaus Dürkoppstraße 7 ist von strukturreichen Gehölzgruppen umgeben, östlich der heutigen Betriebszufahrt Koyo befindet sich eine Kieferngruppe.
- Gehölzstrukturen sind zudem südlich der Werkstraße zwischen Betriebsgelände Autohaus Hagemeier und Parkplatz Koyo vorhanden. Hier stockt ein überwiegend aus Birken bestehender Gehölzbestand.

- Im Bereich unmittelbar südlich des Autohauses Hagemeier und des Parkplatzes Kojo ist außerdem ein Baumheckenzug zu finden, in dem mehrere nach derzeitigem Kenntnisstand erhaltenswerte Einzelbäume (Eichen) vorhanden sind.

Eine umfassende umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung wird im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Halle (Westf.) ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Der Planbereich liegt in dem bisher dargestellten Siedlungsraum. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch ein „Gebiet für den Schutz des Wassers“ überlagert. Die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW sind in der Planung zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Aus städtebaulicher Sicht betrifft die vorliegende Planung zunächst insbesondere die folgenden **Ziele und Grundsätze des LEP NRW unter 6. Siedlungsraum:**

- **6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung:** *Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kurlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. ...*
- **6.1-5 Grundsatz Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“:** *Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. ...Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.*

Weiterhin sind insbesondere die folgenden **Ziele und Grundsätze des LEP unter 7. Freiraum** betroffen:

- **7.1-1 Grundsatz Freiraumschutz**
- **7.1-4 Grundsatz Bodenschutz**
- **7.2-1 Ziel Landesweiter Biotopverbund**
- **7.3-1 Ziel Walderhaltung und Waldinanspruchnahme**

Bewertung der im LEP NRW unter 6. Siedlungsraum und unter 7. Freiraum aufgeführten Zielen und Grundsätze in Bezug auf die Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 46 überplant i. W. einen seit vielen Jahren bereits bestehenden Gewerbestandort innerhalb eines vorhandenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB), welcher im Rahmen des gültigen Regionalplans, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004 ausgewiesen wird. Die im Plangebiet angestrebte Sicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Flächen bewegt sich somit innerhalb der bestehenden GIB-Flächen der Stadt Halle (Westf.). Eine Ausweisung neuer GIB-Flächen, mit entsprechend zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, ist mit der Planung nicht verbunden.

Mit Blick auf das Ziel 6.3-3 „Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ sowie den Grundsatz „Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ ist darüber hinaus festzuhalten, dass es sich bei dem Plangebiet i. W. um einen bestehenden altindustriellen Gewerbestandort mit Erweiterungsflächen handelt, welcher aufgrund anderweitiger Unternehmungsentwicklungen nicht vollständig ausgeschöpft worden ist. Insofern handelt es sich bei der Planung um keine Ausweisung neuer Gewerbestandorte, sondern um die Weiterentwicklung bestehender Reserveflächen.

Weiterhin trägt die Planung zur flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung sowie zur Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur der Stadt Halle (Westf.) bei. Durch die Weiternutzung vorhandener Infrastrukturen (externe Infrastruktur Straßennetz, Bahntrasse/ÖPNV, Kanäle, Leitungen etc.) und durch die direkte Anbindung an die Brackweder Straße können Verkehre verträglich und mit guter, kurzwegiger Anbindung an das überörtliche Netz abgewickelt werden.

Zudem werden im südlichen Planbereich bestehende Waldflächen entlang des Schnatwegs als Fläche für Wald festgesetzt. Zwischen der Werk- und der Hallenstraße werden untergeordnete Wald- und Gebüschräume von der Planung in Anspruch genommen. Für den geringfügigen Eingriff in den Waldbestand wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein Ersatz im Sinne des Landesforstgesetzes NRW zu leisten ist.

Außerdem werden zur Sicherung und Weiterentwicklung von mehreren Grün-/Freiflächen im Plangebiet entsprechend der jeweiligen Entwicklungsziele Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (u. a. von Trockenrasenbeständen im nördlichen Planbereich, Details siehe Kapitel 5.7 / Umweltbericht). Auch hiermit kann u. a. ein Beitrag zum Freiraumschutz geleistet werden.

Aufgrund der überwiegend bereits gewerblich geprägten Nutzungsstrukturen im Plangebiet sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungsbereich zwischen Bahnlinie „Haller Willem“ und Hauptverkehrsachse Brackweder Straße sind die Auswirkungen auf die Belange des Freiraumschutzes mit Blick auf den weiteren Landschaftsraum begrenzt. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Freiraum-, Bodenschutzes etc. sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Im Rahmen des Umweltberichts und der Bearbeitung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 46 werden im Planverfahren erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Im gültigen **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der bestehende Gewerbestandort zwischen Brackweder Straße und Bahntrasse als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) aufgenommen worden. Lediglich die Plangebietsflächen nördlich der Dürkoppstraße liegen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Weiterhin sind die Teilflächen im südlichen Planbereich nördlich des Schnatwegs als Waldbereiche und als Teil eines regionalen Grünzugs im Regionalplan dargestellt, überlagert von der zeichnerischen Festlegung eines Bereichs mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die vorliegende Planung wird somit im Einklang mit den Darstellungen im Regionalplan entwickelt.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) ist der bestehende Gewerbestandort zwischen Brackweder Straße und Bahntrasse bereits seit langem als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen im nördlichen Plangebiet zwischen Dürkoppstraße und Breiter Straße sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Teilflächen im südlichen Planbereich sind im FNP als Flächen für Wald ausgewiesen. Ein wesentlicher Teil der Waldflächen wird nachrichtlich als Landschaftsschutzgebiet im FNP dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist zudem ein Bodendenkmal, das in einen Teilbereich der Wald-/Gewerbeflächen im südlichen Planbereich im FNP gekennzeichnet ist.

Der damalige Bebauungsplan Nr. 46 hatte bereits in der ersten Fassung im Jahr 2002 auf einer ca. 2 ha großen Fläche den Neubau des „Gartencenters Brockmeyer“ vorbereitet. Das Vorhaben „Gartencenter Brockmeyer“ wurde nach § 34 BauGB genehmigt und zwischenzeitlich errichtet. Projektgröße und Verkaufsfläche des bestehenden Gartenfachmarkts sowie die gesetzlichen Regelungen bzw. die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO machen hierfür eine **FNP-Änderung mit Darstellung eines Sondergebiets, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt“** erforderlich. Hierzu war bereits die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Werkstraße eingeleitet, aber nicht bis zur Rechtskraft gebracht worden. Unter Berücksichtigung der nunmehr vorliegenden Planung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ geändert (**13. FNP-Änderung „Sondergebiet Werkstraße“**; Ziel: Umwandlung der Darstellung der gewerblichen Baufläche im Bereich des geplanten Sondergebiets in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Gartencenter). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ wird damit künftig gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung 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.

Das Plangebiet umfasst überwiegend bereits gewerblich geprägte Bereiche innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Halle (Westf.) und ist in wesentlichen Teilen bereits seit Jahren bebaut. Größere Freiflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sind u. a. die Waldflächen entlang des Schnatwegs im südlichen Planbereich und die Trockenrasenbestände im nördlichen Planbereich. Eine umfassende umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung wird im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege sind zusammenfassend insbesondere die folgenden Fachplanungen und Schutzgebietsfestlegungen zu beachten:

- Das Plangebiet liegt mit Ausnahme von bewaldeten Teilflächen im südlichen Planbereich außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Im südlichen Planbereich liegen Teile der Waldflächen entlang des Schnatwegs im Geltungsbereich des Landschaftsplans Halle-Steinhagen, welcher hier das Landschaftsschutzgebiet „Halle-Steinhagen“ (LSG-3915-0004) festsetzt. Das **Landschaftsschutzgebiet „Halle Steinhagen“** nimmt entsprechend den Darstellungen der Entwicklungs- und Festsetzungskarte große Teile des Geltungsbereichs des Landschaftsplans ein. Es umschließt als Pufferbereich die Naturschutzgebiete und folgende Landschaftsschutzgebiete
 - Bäche des Ostmünsterlandes (2.2.2)
 - Wälder des Ostmünsterlandes (2.2.3) und
 - Tatenhauser Wald (2.2.4).
- Der im südlichen Planbereich entlang des Schnatwegs stockende Wald ist zudem **Bestandteil der Biotopverbundfläche „Oberlauf des Foddenbaches und angrenzende Wälder“** (VB-DT-GT-3916-0016). Diese Flächen haben laut Bewertung des LANUV eine besondere Bedeutung im landesweiten Biotopverbund. Schutzziel des Biotopverbunds ist die Erhaltung des durch Waldbereiche geprägten Oberlaufs des Foddenbaches und der Lebensgemeinschaft, die Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Hügelgräber sowie die Erhaltung des kleinflächig vorkommenden feuchten Grünlands.

- Im Plangebiet sind **keine Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Nordöstlich des Plangebiets in ca. 400 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, liegt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301). Der Naturpark TERRA.vita (NTP-012) schließt östlich der Brackweder Straße an das Plangebiet an.
- Innerhalb des Plangebiets sind vorhandene Freiflächen im **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** erfasst. Es handelt sich dabei um Sandtrockenrasen-Gehölzkomplexe nordwestlich der Dürkoppstraße und südlich der Werkstraße im Plangebiet (BK 3916-229). Nordwestlich der Dürkoppstraße befinden sich Trockenrasenflächen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG NRW als **gesetzlich geschütztes Biotop** ausgewiesen sind (GB-3916-101-9).

Einzelheiten zu den o. g. Gebieten werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 46 dargestellt. Die gesetzlichen und fachlichen Anforderungen im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege können nach dem heutigen Kenntnisstand grundsätzlich erfüllt werden.

3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Südöstlich des Plangebiets bzw. des Schnatwegs grenzt das Plangebiet an die Zone III A des **Wasserschutzgebiets „Steinhagen Patthorst“** (Gebietsnummer 391607). Die Ge- und Verbote der hier gültigen Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold sind zu beachten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

3.5 Boden

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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 NRW stehen **Sandböden**, z. T. tiefreichend humos, als anthropogen beeinflusste Podsolböden (P8) im Plangebiet an (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 5.4).¹ Diese Sandböden besitzen eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht zwischen 8 – 15 dm unter Flur im westlichen Randbereich und 13 – 20 dm unter Flur im überwiegenden Plangebiet an. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu.²

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte, als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

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

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Im Plangebiet wird ein Bodenverlust durch Versiegelung ermöglicht. Hier wird jedoch auf die bereits seit langem bestehenden bisherigen Baumöglichkeiten im gesamten Bereich nach § 34 BauGB verwiesen. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende und gut erschlossene (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Dieser Sachverhalt trifft auf das Plangebiet als frühere Reservefläche der Rechtsvorgänger der Fa. Koyo zu.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den umfangreichen städtebaulichen Zielen und Belangen, die für die Weiterentwicklung des Gebiets sprechen, zurückgestellt werden. Die weitere Überplanung der Böden im Plangebiet wird für sinnvoll und für vertretbar gehalten, eine alternative Streichung bisheriger Baurechte nach § 34 BauGB ist städtebaulich nicht sinnvoll und kaum gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer zu rechtfertigen.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folgende Altlasten im Plangebiet zu verzeichnen: Im Plangebiet liegt südöstlich der Dürkoppstraße entlang der Regionalbahnstrecke eine Altlast mit der Kennzeichnung 3916.0125-MM. Eine weitere Altlast liegt nördlich des Plangebiets im Wohngebiet (Kennzeichnung 3916.0152-MM).

Weiterhin hatten sich nach älteren Kartenunterlagen (z. B. nach der Deutschen Grundkarte, LVA NRW, Ausgabe 1965) Hinweise darauf ergeben, dass im nördlichen bzw. mittleren Bereich, südwestlich der Brackweder Gebäude bestanden. Ob unterirdische Gebäudeteile oder Anlagenreste noch vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Weitere Altlasten und altlastenverdächtige Flächen liegen im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen zur Verfügung zu stellen.

Grundsätzlich besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden.

Im südlichen Plangebiet liegt ein großes Hügelgräberfeld, welches sich nach Auskunft der LWL-Archäologie für Westfalen auch außerhalb des Plangebiets erstreckt. Die LWL-Archäologie für Westfalen hat im Vorfeld dieses Planverfahrens mit Schreiben vom 02.11.2021 mitgeteilt, dass nach jetzigem Kenntnisstand folgende denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich vermuteter Bodendenkmalsubstanz bestehen:

„Das große Hügelgräberfeld südöstlich und außerhalb des Bebauungsgebiets ist nur der noch sichtbare Teil eines ursprünglich viel umfangreicheren Gräberfeldes, das möglicherweise bis in den Südostteil des Baugebiets reichen und in nicht oberflächlich sichtbaren Strukturen im langgezogenen Wäldchen des Bebauungsplans erhalten sein kann. Dieses ist bei einer zukünftigen Bebauung durch eine zeitlich vorgeschaltete archäologische Untersuchung zu berücksichtigen.

Eine grundsätzliche Negativmeldung hinsichtlich untertägig erhaltener Bodendenkmalsubstanz kann für das ausgewiesene Areal seitens der LWL-Archäologie für Westfalen nicht vorgenommen werden.

In Fällen wie dem Vorliegenden, in denen das abgefragte Areal keine

- eingetragene Bodendenkmalsubstanz*
- zur Eintragung vorgesehene bzw. sich im Eintragungsverfahren befindliche Bodendenkmalsubstanz oder*
- vermutete Bodendenkmalsubstanz*

gemäß DSchG NRW tangiert, ist im Umkehrschluss nicht automatisch auszuschließen, dass nicht doch bisher unbekannte Bodendenkmäler (dies betrifft sowohl Befunde wie auch Funde) bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können.

Daher ist in diesen Fällen auf die - maßnahmenunabhängigen und allgemeingültigen Regelungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu verweisen. Diese gelten gem. § 3 Abs. 1 S. 4 DSchG NRW auch für vermutete Bodendenkmale, wenn also der Verdacht auf das Auffinden eines solchen besteht. Demnach sind bei Ausschachtungen ange-troffene Befunde, insbesondere Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaf-fenheit, Holzkonstruktionen und deren Reste, Mauern und Fundamente, sowie Funde (Keramik-scherben, Gegenstände und deren Teile aus Holz oder Metall) bei Entdeckung unverzüglich dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen oder der örtlich zuständigen Un-teren Denkmalbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte zur Freigabe durch die Fachbehör-den, mindestens aber drei Werktage, unverändert zu belassen. [...] Darüber hinaus gilt: aufgedeck-te Befunde sind fachgerecht zu untersuchen und zu dokumentieren. Unter Umständen kann die Dokumentation durch eine archäologische Fachfirma notwendig werden, deren Kosten nach § 29 DSchG NRW vom Veranlasser der Baumaßnahme getragen werden muss. [...]"

Im südlichen Planbereich werden im Bebauungsplan Nr. 46 entsprechende Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier **Bodendenkmal**, nachrichtlich gekennzeichnet und mit folgen-dem Vermerk versehen: „Gräberfeld der Bronze- und Eisenzeit (2000 bis 600 v. Chr.) mit Grabhü-geln als sichtbarem Teil des Gräberfelds, im Umfeld ist mit zahlreichen Urnen- und Leichenbrand-bestattungen zu rechnen“.

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand ansonsten keine besonders prägenden Objekte oder Si-tuationen im Plangebiet vor, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, ins-besondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entspre-chender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Halle (Westf.) liegt als starker Wirtschaftsstandort mit einer sehr guten mittelständischen Struktur und einer interessanten Branchenvielfalt in verkehrsgünstiger Lage zwischen den Oberzentren Osnabrück und Bielefeld. Branchenschwerpunkte sind Lebensmittel-, Mode- und Pharmaindustrie, Maschinenbau, Kunststoff- und Metallverarbeitung sowie Druck und Medien. Auch aufgrund der positiven Entwicklung der Stadt Halle (Westf.) in den letzten Jahren kommt der Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebots im Stadtgebiet eine hohe städtebauliche Bedeutung zu.

Übergeordnete Ziele der Stadt waren und sind für den alten Gewerbe- und Industriestandort Künsebeck die Standortsicherung des verbliebenen Produktionsstandorts für Nadellager, die projektbezogene, innenstadtverträgliche Standortsicherung des für die Stadt und für das nähere Umland bedeutsamen Gartencenters und die angemessene gewerbliche Weiterentwicklung der nicht mehr benötigten, aber zum Verkauf stehenden Bau-/Optionsflächen für kleinere und mittlere Betriebe im Umfeld. Hiermit soll der Wirtschaftsstandort Halle (Westf.) gestärkt und ein Beitrag zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung geleistet werden.

Die planerische Gesamtkonzeption verfolgt aufbauend auf diesen übergeordneten Zielen somit im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Bestands und städtebaulich sinnvoller Erweiterungsmöglichkeiten für das Gartencentre „Brockmeyer“. Das konkrete Vorhaben für den Neubau des Gartencenters Brockmeyer nördlich der Werkstraße wurde projektbezogen in den Jahren 2002/2003 durch den damaligen Bebauungsplan Nr. 46 entwickelt. Projektgröße, Verkaufsfläche und die gesetzlichen Regelungen bzw. die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO erfordern die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebiets.
- Der Bestand des heutigen Betriebs der Fa. Koyo Bearings Deutschland GmbH soll nicht eingeschränkt und planungsrechtlich gesichert werden.
- Die im Plangebiet vorhandenen früheren Reserveflächen für den Großbetrieb sollen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe entwickelt werden, um die örtliche Nachfrage in dieser gut erschlossenen Lage zu decken.
- Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Sicherung der langfristig für eine leistungsfähige, geordnete Erschließung des Plangebiets erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich des Knotenpunktausbaus Brackweder Straße/Werkstraße. Die Flächen für eine Verbindung zwischen Dürkoppstraße und Werkstraße bzw. für eine Verbindung der Werkstraße in Richtung Westen mit Anschluss der Dürkoppstraße an einen verkehrssicheren Knotenpunkt werden ebenfalls angestrebt. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer an der Werkstraße anschließenden Planstraße mit einer Wendehammeranlage auf Höhe der Hallenstraße geschaffen werden.
- Das Wohnhaus „Dürkoppstraße 3“ wird in das eingeschränkte Gewerbegebiet nach den heutigen gewerblichen Entwicklungszielen des dort angesiedelten Autohandels einbezogen und planungsrechtlich eingebunden.
- Das ehemalige betriebsgebundene Wohnhaus „Dürkoppstraße 7“ soll unter Beachtung der gewerblich-industriellen Nachbarschaft planungsrechtlich erfasst und mit einem kleingewerblichen Entwicklungsspielraum abgesichert werden. Die Vorbelastung ist entsprechend zu beachten, eine reine Wohnnutzung mit höherem Schutzanspruch kann nicht Planungsziel sein.
- Im Vergleich zu der bisherigen, relativ offenen Beurteilung des Baugebiets beidseits der Werkstraße nach § 34 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO soll die Bauleitplanung städtebauliche und gestalterische Standards festlegen und somit die künftige gewerbliche Entwicklung steuern.

- In den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46 einbezogen wurden außerdem die Sicherungs- und Aufwertungsmaßnahmen der noch wertvollen Trockenrasenbestände nördlich der Dürkoppstraße, die auch als Kompensationsmaßnahmen genutzt werden können.
- Die markanten und teilweise ortsbildprägenden Baum-/Gehölzbestände im Plangebiet sollen im Verfahren geprüft und, falls städtebaulich sinnvoll, planungsrechtlich gesichert werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des bereits in weiten Teilen durch Gewerbe und Sondernutzungen geprägten Plangebiets geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und immissionsschutzrechtliche Grundlagen

Der Standort „Gartencenter“ wird wie bisher im damaligen Bebauungsplan-Verfahren Nr. 46 weiter als **Sondergebiet gemäß § 11(3) BauNVO** festgesetzt. Das Plangebiet wird ansonsten entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen und zur Deckung des gewerblichen Flächenbedarfs i. W. als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB** festgesetzt. Allerdings wurde der Bereich an der Dürkoppstraße (ehem. Werkwohnhaus Dürkoppstraße 7 mit Grundstück) im Zuge der erneuten Entwurfsoffenlage für den damaligen Bebauungsplan Nr. 49 im Frühjahr 2006 als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** davon ausgenommen, diese Ausweisung wird ebenfalls übernommen.

Die Inhalte der bisherigen Planverfahren Nr. 46 und Nr. 49 werden nach dem Stand der Satzungsbeschlüsse 2006 weitestgehend übernommen. Die damaligen Planungsziele sowie Geltungsbereich, Planinhalte, Größenordnung der Bauflächen etc. bleiben weiterhin maßgeblich für diese Teilbereiche des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 46. Auf die bisherigen Planunterlagen zu diesen Verfahren wird daher ausdrücklich Bezug genommen.

5.1.1 Sondergebiet „Gartencenter“ gemäß § 11(3) BauNVO

Projektgröße, geplante Verkaufsfläche und die gesetzlichen Regelungen bzw. die Vermutungsregel des § 11(3) BauNVO haben für den Neubau des geplanten Gartencenters die Festsetzung eines **Sondergebiets „Gartencenter“** erforderlich gemacht.

Zur Beurteilung und Abschätzung des Vorhabens war im Rahmen der Erarbeitung einer Markt- und Standortanalyse für die Stadt Halle (Westf.) (BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Nov. 1999³) das Vorhaben Brockmeyer nach dem damaligen Sachstand untersucht worden.⁴ Zusammenfassend war als Ergebnis des Gutachtens festzuhalten:

- Das geplante Vorhaben Brockmeyer geht in seiner absatzwirtschaftlichen Wirkung über den Versorgungsbereich der Stadt Halle (Westf.) hinaus.

³ Markt- und Standortanalyse Halle (Westf.), November 1999 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2007/2008, BBE Münster und Stadt Halle (Westf.). Fortgeschrieben durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle / Westf., BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007 sowie April 2021 (siehe Anlage A.2).

⁴ Das Gutachten bezog sich zunächst auf eine Vorhabengröße von 2.500 qm.

- Eine räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt besteht nicht.
- Negative Auswirkungen hinsichtlich der Zentrenrelevanz sind jedoch – bei gleichzeitiger Flächenbeschränkung und Ausschluss relevanter Warengruppen – nicht gegeben.
- Zudem wurde im Gutachten vorgeschlagen, die baurechtliche Genehmigung mit der Auflage zu verbinden, die bisherigen Verkaufsflächen der Fa. Brockmeyer nicht weiter für Einzelhandelszwecke zu nutzen.

Auf Grundlage der BBE Markt- und Standortuntersuchung sind in der Folge die Verkaufsflächen und die zulässigen Sortimente intensiv mit der Bezirksregierung und mit dem Einzelhandelsverband OWL abgestimmt und im (damaligen) Bebauungsplan Nr. 46 begrenzt worden, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Halle (Westf.), auf das neue Ortszentrum Künsebeck und auf die Nachbargemeinden zu vermeiden.

Die Sortimentsliste grenzt den Verkauf nahversorgungs- und zentrenrelevanter Güter ein bzw. schließt ihn aus. Die Verkaufsflächen sind auf maximal 2.700 qm überdachte Verkaufsfläche, maximal 700 qm Außenverkaufsfläche und auf eine zusätzliche Verkaufsfläche für Gartenmöbel von maximal 500 qm beschränkt. Diese zugeordnete Möbelmarktfäche dient dem Verkauf von Gartenmöbeln. Die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente werden auf maximal 10 % der überdachten Verkaufsfläche begrenzt. Die Gliederung und Aufzählung der zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen erfolgte in Anlehnung an das o. g. BBE Gutachten und an die eingeführte Benennung im Einzelhandelserlass NRW, Anlage 1, Teil A, aus 1996.

Die Präsentationsflächen (keine Verkaufsflächen) sollten auf 600 qm beschränkt werden. Auf einer maximalen Fläche von 15 qm ist darüber hinaus der Verkauf von Produkten aus der landwirtschaftlichen Urproduktion zulässig. Als Serviceangebot für Kunden ist ein Café zulässig. Die Öffnungszeiten sind auf die Geschäftszeiten des Gartencenters beschränkt. Ein isolierter Betrieb ist nicht vorgesehen, das Café ist dem Gartencenter zu- bzw. untergeordnet. Eine darüber hinausgehende selbstständige Außenwirkung ist hiermit nicht beabsichtigt, ein Kundenkreis außerhalb des Betriebs soll nicht angesprochen werden.

Die Abstimmungsergebnisse und die Festsetzungen des (damaligen) Bebauungsplans Nr. 46 werden insgesamt in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 46 übernommen.

5.1.2 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Entsprechend den planerischen Zielvorstellungen werden die weiteren Bauflächen im Plangebiet weitestgehend als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** überplant. Das Gewerbegebiet ist zur besseren Nachvollziehbarkeit in die Teilbereiche GE1 bis GE5 gegliedert, die sich nach Lage bzw. Firmenstandort und Nutzungsmaßen bzw. jeweils zulässigen Gebäudehöhen (siehe Kapitel 5.2) unterscheiden. Insgesamt wird eine Sicherung und verträgliche Weiterentwicklung von Gewerbeflächen im Plangebiet im Sinne der in Kapitel 4 erläuterten Planungsziele angestrebt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Der **Bereich GEe** zwischen Dürkoppstraße und dem Sondergebiet „Gartencenter“ wird aufgrund der räumlichen Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnnutzung im Westen und im Osten jenseits der Brackweder Straße (Festsetzung von Teilflächen im dortigen Bebauungsplan als Reines Wohngebiet) als **eingeschränktes Gewerbegebiet GEe gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt, in dem i. S. des § 6 BauNVO nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Störgrad analog Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO).

Im Randbereich des G_E befindet sich das Wohnhaus „Dürkoppstraße 3“⁵. Dieses Wohnhaus soll langfristig im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb erhalten bleiben. 2005/2006 ist dort ein zunächst nicht genehmigter Autohandel angesiedelt worden. Diese Nutzung entspricht somit dem erklärten Planungsziel, den gewerblichen Standort weiter zu entwickeln und langfristig keine Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen (z. B. Wohnen und Gewerbe) planerisch zu erzeugen.

Um den Eigentümern einen ausreichenden Spielraum zu sichern, werden Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnhauses an der Dürkoppstraße zudem über die **Fremdkörperfestsetzung nach § 1(10) BauNVO** gesichert. So werden öffentliche und private Belange zu einem angemessenen Interessenausgleich gebracht. Die Vorschrift schafft die Rechtsgrundlage für einen durch Planung zu ermöglichenden erweiterten Bestandsschutz für „Fremdkörper“ in einem andersartigen Baugebiet, der über den normalen Bestandsschutz hinausgeht. Demnach sind gemäß § 1(10) BauNVO Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des auf dem Flurstück Nr. 1135 vorhandenen Wohnhauses auf bis zu 2 Wohnungen allgemein zulässig, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und geeignete Schallschutzmaßnahmen eine angemessene Wohnruhe gewährleistet.

Ausschluss von Nutzungen im GE und G_E gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Gewerbeflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen im Stadtgebiet mit weit verbreiteter Streubebauung, Naturschutzflächen etc. und angesichts der Eigentumsverhältnisse sehr begrenzt (vgl. Flächendiskussion im Rahmen der FNP-Neuaufstellung). Vorhandene Flächenpotenziale müssen daher zweckgebunden v. a. durch produzierendes Gewerbe und durch das Handwerk genutzt werden können (siehe Planungsziele). Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Flächenverfügbarkeit beeinträchtigen können, gemäß § 1(1) BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Hinzu treten ergänzend weitere städtebauliche Gründe, die ebenfalls nachfolgend erläutert werden. Diese Zielsetzungen werden in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und aufgrund des Standorts für vertretbar gehalten.

a) Selbstständige Schrottplätze

Schrottplätze sind im Regelfall mit einem erheblichen Emissions- und Konfliktpotenzial verbunden, welches hier mit Blick auf das Umfeld nicht erwünscht ist. Mit Blick auf die besondere, z. T. gut einsehbare Lage an der Brackweder Straße soll auch ein städtebaulich negatives Bild durch Lagerflächen, Ablagerungen etc. in der Stadtzufahrt zu Gunsten einer möglichen Raumkante durch eine Randbebauung vermieden werden.

b) / c) Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten und Kinos

Vergnügungsstätten, Kinos, Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aufgrund der o. g. „Reservierung“ des Gebiets, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber einer nachhaltigen Standortentwicklung und gegenüber dem Umfeld ausgeschlossen. Vermieden werden soll zudem in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts v. a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde.

Bezüglich Vergnügungsstätten und Kinos ist auch anzumerken, dass es sich um einen Gewerbestandort deutlich außerhalb der Siedlungsbereiche und des Siedlungsschwerpunkts handelt, derartige Nutzungen sollten ggf. verkehrsmindernd zentraler untergebracht werden.

⁵ Die Frage des eventuellen Bestandsschutzes der Wohnnutzung wurde gemeinsam mit der Frage *Wohnhaus Dürkoppstraße 7* im damaligen Bebauungsplan Nr. 49 intensiv mit den Fachbehörden erörtert. Hierzu wird auf die ausführliche Darlegung zum nachfolgend erläuterten Mischgebiet verwiesen.

d) Ausschluss von Einzelhandel

Über die o. g. bestimmungsgemäße Nutzung v. a. durch Gewerbe, Großhandel und Handwerk hinaus stellt die Entwicklung der zentralen Innenstadtlage der Kernstadt Halle (Westf.) und des Ortszentrums Künsebeck westlich des Gewerbegebiets eine weitere sehr wichtige grundlegende städtebauliche Zielsetzung der Stadt dar.

Neben peripheren Standorten für Lebensmittel-Discounter in der Nähe zur Brackweder Straße kann auch firmenbezogener Verkauf von nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO kritisch sein. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auch auf die Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und zum Raum Osnabrück und auf die gute verkehrliche Anbindung dorthin. Die oberzentrale Ausstrahlungskraft hat bereits erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsituation in Halle (Westf.) (große Konkurrenz für qualitative Ausstattung im Fachhandel), zudem wird auch aufgrund der hohen Mantelbevölkerung die Attraktivität für Einzelhandel an peripheren, aber gut erschlossenen und günstigen Gewerbestandorten erhöht (Stichwort Factory-Outlet-Verkäufe).

Stellvertretend für diese Ziele bzw. Aussagen wird auf folgende Untersuchungen verwiesen:

- Markt- und Standortanalyse, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 1999⁶ (siehe dort, u. a. Kapitel 3, 4 und 6 mit Ermittlung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtzentrum) sowie
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster 2007/2008, das im Jahr 2008 in den Gremien der Stadt Halle (Westf.) beraten worden ist.
- Entwicklung des Vorhabens „Gartencenter Brockmeyer“ mit intensiver Abstimmung der zulässigen bzw. nicht zulässigen Sortimente mit Bezirksregierung, Fachbehörden und IHK.
- Regionales Einzelhandelskonzept OWL aus 2003.

Vor diesem Hintergrund wird **Einzelhandel an Endverbraucher** im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen. Angesichts der enormen Dynamik und der zu erwartenden weiteren Planungskonflikte im Einzelhandel besitzt dieses auch den Vorteil der grundlegenden Klarstellung im Plangebiet. Folgende **Sonderregelungen und Ausnahmen** werden getroffen:

- Nicht betroffen von dem Ausschlussziel sind **Großhandelsbetriebe und Landhandel** ohne maßgeblichen Verkauf an Endverbraucher, die als Zwischenhandel betrieben bzw. angesiedelt werden könnten und die zur Klarstellung in der Festsetzung genannt werden.
- Zugelassen werden bestimmte Branchen, die Gewerbe/Handwerk und flächenintensive Ausstellungen bzw. Lagerflächen notwendigerweise verbinden und die im Regelfall kaum in sonstigen Gebieten untergebracht werden können. Zu nennen sind hier in Halle (Westf.) nach heutigem Kenntnisstand **Kfz- und sonstiger Fahrzeughandel, Landmaschinen** sowie **Bau- und Brennstoffhandel**. Künftig ggf. darüber hinausgehende vergleichbare Ansiedlungswünsche könnten ggf. im Wege der Befreiung oder als Ausnahme nach den im Bebauungsplan unter Festsetzung Nr. D.1.2.2.e und in dieser Begründung angeführten Gesichtspunkten zugelassen werden.
- Sonstige gemäß §§ 6, 8 BauNVO zulässige (und erwünschte) **Gewerbe- und Handwerksbetriebe** sollen möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Da für einige Branchen zugehöriger Verkauf – auch als Dienstleistung verstanden – eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, kann dieser ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Der Handel muss sich aus dem Be-

⁶ Markt- und Standortanalyse Halle (Westf.), November 1999 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2007/2008, BBE Münster und Stadt Halle (Westf.). Fortgeschrieben durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle / Westf., BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007 sowie April 2021 (siehe Anlage A.2).

triebszusammenhang ergeben und der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein. Beispielhaft zu nennen sind Handwerksbetriebe wie Sanitärinstallationen, Maler etc., die entsprechend auch zugehörige Baumaterialien und Gebrauchsgüter anbieten.

Die in Halle (Westf.) zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente werden jedoch hierbei ausgeschlossen und können allenfalls ergänzend als weitere Ausnahme als Rand-/Nebensortimente zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigungen der zentralen Bereiche und Planungsziele in Künsebeck bzw. in der Kernstadt zu befürchten sind. Die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zeichnet 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.

Angesichts der o. g. Planungsziele sollen negative städtebauliche Auswirkungen, die der weiteren Entwicklung der zentralen Innerorts-/Geschäftslage der Kernstadt mit bisher noch gutem Geschäftsbesatz oder der neuen Ortsmitte Künsebeck schaden würden, vermieden werden. Unerwünschten Prozessen soll auch angesichts der kaum absehbaren Marktentwicklungen im Einzelhandel vorgebeugt werden.

Die konkrete **Sortimentsliste mit zentren- und nahversorgungsrelevanter Bedeutung** für das Stadtgebiet ist in der Plankarte unter Punkt F. enthalten und ergibt sich aus dem o. g. aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.).

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass einige Sortimente, wie Kunst/Antiquitäten, Musikalien oder Tiere/Tiernahrung/Zooartikel, in den Kartierungen der BBE im Stadtzentrum nicht ausgewiesen worden sind. Diese Sortimente fehlen bisher – was von der Bevölkerung z. T. auch als Mangel empfunden wird – und sollen daher ausdrücklich zur Sicherung der für notwendig gehaltenen Angebotsbreite in der Stadtmitte bzw. als Option wirtschaftlich ermöglicht werden. Somit erfolgt ein Ausschluss in der Peripherie. Als Beispiel sei auf die im Jahr 2006 erörterte Ansiedlung eines Zoo-/Tierfachhandels im Zuge eines städtebaulich dringend gewünschten Neubauvorhabens an der Lettow-Vorbeck-Straße in der Kernstadt verwiesen, welches ansonsten bei einem Angebot auf der sog. „grünen Wiese“ nicht mehr möglich wäre.

Die o. g. Planinhalte gehen teilweise in der Konsequenz über die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Westf.) hinaus (siehe dort, Kapitel 5.3). Im Konzept wurde i. W. (nur) der Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgeschlagen. Diese Empfehlung wurde aus alleiniger Handelssicht und pauschal getroffen. Unter Beachtung der o. g. gewerblichen Flächenreservierung, der peripheren Lage im Stadtgebiet, der sehr guten, aber Kfz-lastigen Erschließung des Standorts, der Vorprägung durch das Gartencenter (hohe Attraktivität für Einzelhandelsansiedlungen – Mitnahmeeffekte) und der schwierigen Entwicklung der Ortsmitte Künsebeck werden aber diese weitergehenden Regelungen getroffen.

Angesichts des Bestands, des Flächenbedarfs und der Gliederung der Gewerbegebiete in Halle (Westf.) sowie des Standorts und der Nachbarschaft des Gartencenters wird diese **Vorgehensweise im Abwägungsergebnis** für vertretbar gehalten. Primäre Zielsetzung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der im Grundsatz erschlossenen gewerblichen Bauflächen. Angesichts der in der Rechtsprechung des OVG Münster und des BVerwG z. T. problematisierten Aufnahme von Sortimentslisten wird ausdrücklich festgestellt, dass diese Haller Liste nur ergänzend und im Grunde nachträglich aufgenommen wird, um Härten für Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu vermeiden, indem ein zugehöriger und stadtverträglich begrenzter **Verkauf nur für diese gewerbliche Zielgruppe** ermöglicht wird.

Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt *Janning* bereits in BauR 2005, S. 1093 ff. auch das **Randthema „Ausschluss von Kiosken“** bei einer derartigen Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten. Die Stadt Halle (Westf.) folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107 ff. und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung über die Zulässigkeit von Verkaufsstellen als Zubehör/Teilnutzung zu Tankstellen hierfür nicht getroffen werden soll (bleiben allgemein zulässig), dass aber in dem am Standort eher weniger wahrscheinlichen Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o. ä. hierüber ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

Zur Überplanung vorhandener Wohnhäuser

Ausgehend von dem erläuterten Planungsziel, die jeweiligen Teilbereiche des Plangebiets für gewerbliche Nutzungen zu sichern und weiterzuentwickeln, werden somit die einzelnen noch bestehenden Wohnhäuser in diesen Teilflächen (siehe Plankarte, Wohnhäuser an der Hallenstraße 2, 8, 10, an der Brackweder Straße 42) mit der planungsrechtlichen Festsetzung Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Langfristiges Ziel ist es, die betriebsungebundene Wohnnutzung in diesem Bereich aufzugeben, da eine langfristige planerische Absicherung der vorhandenen Wohngebäude mit der erläuterten Zielsetzung „Sicherung und geordnete Weiterentwicklung des großflächigen Gewerbegebiets“ nicht vereinbar ist.

5.1.3 Mischgebiet gemäß § 6 BauGB

Im westlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich das ursprünglich der Fa. Torrington (heute Fa. Koyo) gehörende **Wohnhaus Dürkoppstraße 7** mit einem ca. 0,23 ha großen Grundstück. Nach Erörterung mit den Fachbehörden wurde das Wohnhaus bisher aufgrund der ungeordneten Lage zwischen größeren Gewerbenutzungen im Süden und der früheren Zugehörigkeit zur Fa. Koyo bzw. deren Rechtsvorgängern als Rاندlage zu den sonstigen Flächennutzungen und zu den Wohngebieten im Norden bewertet.

Der Kreis Gütersloh hatte auf Anfrage der Stadt Halle (Westf.) mit Schreiben vom 14.01.2010 ausgeführt, dass das Plangebiet östlich der Dürkoppstraße aufgrund der prägenden Bebauung durch die vorhandenen Betriebe Koyo (Großbetrieb), durch Gartencenter und Autohaus als **Gewerbegebiet nach § 34(2) BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO** eingestuft wird. Die beiden Häuser Dürkoppstraße 3 und Dürkoppstraße 7 liegen in diesem Gewerbegebiet. Die Dürkoppstraße mit angrenzenden Grünflächen stellt eine klare Zäsur zu den nordwestlich liegenden Wohnsiedlungsbereichen dar.

Exkurs: Vorbelastung durch den Gewerbe- und Industriebetrieb Koyo

Das Wohnhaus Dürkoppstraße 7 wurde 1932 als „Einfamilienwohnhaus mit Stallanbau für den Betriebsleiter Heinrich Rottmann“ genehmigt und befand sich in den Jahrzehnten nach dem Krieg im Besitz der damaligen Fa. Dürkopp und deren Rechtsnachfolger. Das vor dem Verkauf durch die Fa. Torrington betriebsgebundene Grundstück befindet sich im **Einwirkungsbereich des Gewerbebetriebs Koyo**. Die ursprünglich genehmigte Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das frühere Werkwohnhaus bisher in einem gewerblichen Umfeld nach § 34 BauGB liegt, entsprechend vorbelastet ist und mindestens Lärmwerte wie in einem Mischgebiet bzw. im Außenbereich hinzunehmen hat. Als Abwägungsgrundlage der immissionschutzrechtlichen Fragestellungen diente in den bisherigen Planverfahren Nr. 46 und Nr. 49 u. a. ein Schallgutachten vom 18.12.1998 (Gutachten zum Bauleitplanverfahren „Neues Zentrum“ in

Halle-Künsebeck, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e. V., 1998). Die Belastung betrug nach den damaligen Eingangsdaten und Betriebsangaben tags knapp 50 dB(A) und nachts etwa 47 dB(A).

Allgemein ist festzuhalten, dass sich die Betriebsaktivitäten der Fa. Koyo im Vergleich zu den 1990er Jahren heute nicht wesentlich intensiviert haben, ggf. heute auch geringere schalltechnische Auswirkungen im Vergleich zu damals bestehen. Grundsätzlich soll aber der damalige Planungsspielraum für den Standort im Rahmen der bestehenden Genehmigungen als Ausgangslage betrachtet werden, um gewerblich-industriellen Spielraum zu bieten (siehe Planungsziele, Kapitel 1 und 3). Eine aktualisierte Betrachtung (als Momentaufnahme in dieser Übergangsphase mit einem neuen Eigentümer) des außerhalb des Plangebiets Nr. 46 im Bereich nach § 34 BauGB liegenden Betriebs Koyo wird daher derzeit nicht erforderlich.

Die schalltechnischen **Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau**, Beiblatt 1, sind als sachverständige Konkretisierung im Städtebau aufzufassen und stellen zunächst eine wichtige Beurteilungsgrundlage in bauplanungsrechtlichen Verfahren dar:

- Die als idealtypisch für Wohngebiete einzuhaltenden Orientierungswerte betragen 55 dB(A) tags und 45 bzw. 40 dB(A) nachts für Verkehrs- bzw. Gewerbelärm.
- Die Orientierungswerte für Mischgebiete (analog im Regelfall übertragen auf Wohnnutzungen im Außenbereich) betragen 60 dB(A) tags und 50 bzw. 45 dB(A) nachts für Verkehrs- bzw. Gewerbelärm.
- Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (mit ausnahmsweise zulässigen zugehörigen Wohnnutzungen) betragen 65 dB(A) tags und 55 bzw. 50 dB(A) nachts.

Die Einhaltung dieser idealtypischen Orientierungswerte ist in den jeweiligen Baugebieten wünschenswert. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (siehe dort) wird aber auch anerkannt, dass in Gemengelage oder bei einer altindustriellen Vorgeschichte durchaus Abweichungen vorkommen können und dass z. B. in Gemengelage entsprechende Abwägungen erforderlich werden und z. B. auch Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden können.

Die 1998 für das Wohnhaus Dürkoppstraße 7 ermittelten Werte liegen tags deutlich unter den dargelegten idealtypischen MI-Werten, haben diese aber nachts um etwa 2 dB(A) überschritten, so dass hier in dem o. g. Sinne abwägende Entscheidungen über diese nächtlichen Werte erforderlich sind.

Die Grenzwerte für Verkehrslärm liefern ergänzende Hinweise für die Bewertung von Werten in der Größenordnung zwischen 45 und 50 dB(A) nachts. Auch wenn Verkehrslärmwerte nicht direkt auf Gewerbelärm übertragen werden können, ist allgemein festzuhalten:

- Der o. g. MI-Orientierungswert für Verkehrslärm von 50 dB(A) nachts ist ebenso wie der gemäß 16. BImSchV für Verkehrslärm in Mischgebieten nachts heranzuziehende Grenzwert von 54 dB(A) ein Hinweis darauf, dass jedenfalls Verkehrslärmwerte in diesem Rahmen um 50 dB(A) (ggf. auch bis 54 dB(A)) vom Grundsatz her nachts noch gesundheitsverträglich für in diesen Baugebieten allgemein zulässiges Wohnen sein müssen. In Mischgebieten kann gemäß BauGB und Regelwerken „gesund“ gewohnt werden.
- Passiver Schallschutz ist nach Aussage des Gutachters in anderen Verfahren in dieser Größenordnung bis zum Grenzwert gemäß 16. BImSchV von 54 dB(A) nachts in Mischgebieten an Straßen noch nicht erforderlich, da handelsübliche Baumaterialien, Isolierverglasungen etc. die Einhaltung der idealen Innenpegel von 40/30 dB(A) gewährleisten.
- Diese baulichen Maßnahmen und ggf. auch weitere architektonische Selbsthilfe durch optimierte Anordnung der schutzwürdigen Räume, schallgedämmte Lüftungen etc. liegen auch hier im Rahmen der Möglichkeiten des Eigentümers Dürkoppstraße 7. Nachts wird zudem der

Außenbereich nicht oder nur kaum genutzt, so dass hier in der Abwägung und nach der Vorgeschichte und der Einstufung nach § 34 BauGB kein hoch zu gewichtender Schutzanspruch gesehen wird.

- Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Orientierungswert für in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen nachts 55 bzw. 50 dB(A) beträgt.

Zusammenfassend stellt die Stadt Halle (Westf.) im Ergebnis fest, dass die heutigen Eigentümer (soweit bekannt ehemalige Mitarbeiter der Rechtsvorgänger der Fa. Koyo) bewusst die Werksimmobilie in der vorbelasteten Gemengelage übernommen haben. Der gesamte Bereich wurde wie dargelegt vom Kreis Gütersloh aufgrund der prägenden Bebauung durch die vorhandenen Betriebe im Sinne des § 34 BauGB als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft. Somit sind aus Sicht der Stadt die Auswirkungen des Gewerbebetriebs Koyo in dem bisher bekannten immissionschutzfachlichen Rahmen tagsüber im Rahmen eines Mischgebiets und bis zu den o. g. nächtlichen Werten um etwa 47 dB(A) (ggf. sogar bis 50 dB(A)) vertretbar. Diese grundlegende „Mittelwertbildung“ ist von den heutigen Eigentümern als **gewerbliche Vorbelastung** hinzunehmen, wenn nicht ohnehin die Einstufung als Gewerbegebiet im Sinne der Beurteilung nach § 34 BauGB gewählt wird.

Vorgehensweise, Schlussfolgerungen und Planungsziel der Stadt Halle (Westf.) für den Bereich an der Dürkoppstraße:

Ziel der Bauleitplanung ist insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts Künsebeck und hier vorrangig auch des Standorts der Fa. Koyo. Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen wie Wohnen und Gewerbe sind planerisch zu bewältigen. Ein Heranrücken von Wohnnutzungen mit künftigen Schutzansprüchen wie in einem Wohngebiet ist zu vermeiden. Privaten, gewerblichen und öffentlichen Belangen soll die Planung unter Beachtung der übergeordneten Zielsetzungen ausgleichend Rechnung tragen:

- Im Planentwurf aus 2003 wurde die bestehende Wohnnutzung nach der bereits damals getroffenen Einschätzung gemäß § 34 BauGB und nach bisher bekannten ähnlichen Fällen durch ein „eingeschränktes Gewerbegebiet GEN“ überplant. In diesem GEN sollte die Wohnnutzung zur Reduzierung möglicher Konflikte weiterhin allgemeine Schutzansprüche mit Vorbelastung ähnlich wie in einem Mischgebiet oder im Außenbereich behalten, so dass trotz der Überplanung „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich bliebe.
- Neben der Überplanung als GEN wurden zusätzlich Bestand und Entwicklungsmöglichkeiten des Wohnhauses Dürkoppstraße 7 über eine sog. Fremdkörperfestsetzung nach § 1(10) BauNVO gesichert (= erweiterter Bestandsschutz für „Fremdkörper“ in einem künftig andersartigen Baugebiet).
- In Gesprächen Ende 2003/Anfang 2004 hat das damals noch zuständige Staatliche Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz (StAfUA) jedoch Zweifel an dem damit angestrebten MI-Schutzanspruch mit Vorbelastung geäußert.
- Dieser Sachverhalt wurde u. a. mit einem Schallgutachter und mit einem beratenden Fachanwalt erörtert. Festgestellt wurde, dass Rechtsprechung hierzu noch nicht ergangen war, auch wurde die Frage in der Kommentierung widersprüchlich erörtert. Zudem ist die Einschätzung des StAfUA damals uneinheitlich gewesen, in einem anderen Fall in OWL waren z. B. von GE-Betrieben MI-Werte an benachbarten bestandsgeschützten Wohnhäusern in ähnlicher Lage eingefordert worden.

Im weiteren Planverfahren hatte das StAfUA Bielefeld mit Schreiben vom 10.08.2004 auf die zwischenzeitlich fortgesetzte Diskussion über das künftige Schutzniveau für die Wohnnutzung im Plangebiet Bezug genommen. Nach Durchsicht des Rechtsgutachtens der Kanzlei Gronemeyer &

Partner vom 05.03.2004 ging das StAfUA davon aus, dass die bis dahin als GEN überplante Wohnnutzung künftig Lärmrichtwerte wie in einem Gewerbegebiet hinzunehmen hätte. In diesem Zusammenhang sei es zwar zutreffend, dass aufgrund der (bisher) vorgesehenen Nutzungsbeschränkung des GE-Gebiets (Betriebe dürfen i. S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören) sich von dieser Seite faktisch i. W. vergleichbare Mischgebietswerte einstellen würden. Diese Nutzungsbeschränkung gelte aber nicht für den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden großen Gewerbebetrieb Timken (heute Fa. Koyo). Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der von dort einwirkenden Lärmimmissionen sei daher die Wohnnutzung hinsichtlich des Schutzanspruchs künftig an der Tatsache der allgemeinen Zweckbestimmung als GE-Ausweisung – unabhängig von der Nutzungsbeschränkung GEN – zu messen.

Die planungsrechtlich schwierige Fragestellung führte damals zur Verzögerung des Verfahrens und wurde im Herbst/Winter 2004/2005 weiter erörtert. Da sich der Schutzanspruch des überplanten Wohnhauses aus Sicht der Fachbehörde durch jede GEN-Überplanung allein auf GE-Niveau bewegen dürfte, könnte nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. Entschädigungsansprüche ausgelöst werden, soweit der bis dahin maßgebliche Schutzanspruch ggf. strittig sei und anders als Zwischenwert im Rahmen eines vorbelasteten Mischgebietswerte beurteilt werden würde. Dieses wäre ggf. nur zu vermeiden, wenn dieses Grundstück inselartig aus der Überplanung ausgespart bliebe.

Dieses war und ist jedoch städtebaulich und immissionsschutzrechtlich nicht sinnvoll. Es könnte langfristig nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Bereich nach § 34 BauGB mit zusätzlichen Wohnnutzungen weiter in Richtung Mischgebiet ohne jegliche ordnenden Festsetzungen im Bebauungsplan entwickelt. Zunehmende Schutzansprüche gegen den Gewerbebetrieb wären die Folge. Dieses ist ebenfalls zu vermeiden, hier besteht ein Planungserfordernis.

Eine Aufgabe der Gesamtplanung zu Gunsten einer einzelfallbezogenen Entwicklung kam aus Sicht der Stadt weder zu dem damaligen Zeitpunkt noch heute nicht in Frage. An den Planungszielen *Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts* sowie *Straßenplanung* einerseits, *Wahrung angemessener Schutzansprüche* andererseits soll weiterhin festgehalten werden. Die Frage *Erhalt des Schutzanspruchs* wurde damals auch mit der Bezirksregierung erörtert, konnte jedoch ebenfalls nicht geklärt werden. Alternative Vorgehensweisen wurden hierbei diskutiert:

- a) Eindeutige Lösung wäre der Rückkauf des Wohnhauses z. B. durch den Gewerbebetrieb und eine Überplanung als Gewerbegebiet. Angesichts der Vorgeschichte und der absehbaren Entwicklung wird dieses hier jedoch heute nicht unbedingt für erforderlich gehalten.
- b) Aus planungsrechtlicher Sicht wäre die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) möglich, wenn die gesamte Fa. Koyo in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen würde. Dieses ist jedoch aus Sicht der Stadt bzgl. Aufwand, Nutzen und möglichen Rechtsfolgen nach dem gegenwärtigen Stand und angesichts der Neuordnung mit einem neuen Eigentümer derzeit nicht erforderlich, wäre ggf. unverhältnismäßig und letztlich heute nicht ratsam.
- c) Soweit diese Überlegungen nicht umsetzbar sind, könnte der Bereich auch als Mischgebiet festgesetzt werden. Dieses ist planungsrechtlich zwar nicht ganz unkritisch, da ein größerer Gebietszusammenhang nicht besteht, könnte aber angesichts der schwierigen Alternativen letztlich vertretbar sein. Dabei sollten aus Sicht der Bezirksregierung Baugrenzen eng gefasst und Einzelhandel ausgeschlossen werden.
- d) Eindeutig verworfen wurde von Bezirksregierung und Stadt die Herausnahme des Grundstücks aus dem Geltungsbereich, da dieses dann im unbeplanten Innenbereich mit heterogener Umgebungsbebauung liegen würde und die weitere Entwicklung – je nach (juristischer) Vorgehensweise – nicht sicher gesteuert werden könnte (s.o.).

Die Stadt Halle (Westf.) hatte sich daher im Jahr 2006 zusammenfassend entschieden, dass Grundstück Dürkoppstraße 7 als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festzusetzen. Auf die **immissionsschutzrechtliche Vorbelastung** durch den benachbarten Gewerbebetrieb in der Größenordnung um 47 dB (nachts), über den idealtypischen Orientierungswert von 45 dB(A) gemäß DIN 18005, wird ausdrücklich hingewiesen⁷. Klarstellend wird im Teilbereich des festgesetzten Mischgebiets ein Bereich mit Lärmvorbelastung im Bebauungsplan Nr. 46 entsprechend gekennzeichnet sowie ein zugehöriger Hinweis auf der Plankarte vermerkt. Diese Lösung stellt keine planerische Ideallösung dar, sie wird angesichts der schwierigen Alternativen aber als bisher verbleibende angemessene Möglichkeit zum Ausgleich der berührten öffentlichen und privaten Belange gewählt. Die von dem Eigentümer in der Offenlage für den damaligen Bebauungsplan Nr. 46 im Jahr 2006 gewünschte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet würde die gewerblichen Ziele zu stark einschränken und entspricht nicht der Vorgeschichte und den o. g. Rahmenbedingungen.

In der Prüfung dieser privaten und öffentlichen Belange wird die oben unter c) genannte, von der Bezirksregierung damals gewünschte restriktive Festlegung von *Baugrenzen* nicht befürwortet, u. a. auch um als Planungsziel *gemischte/kleingewerbliche Nutzungen* auf den zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Zur *Vermeidung weiterer Wohnnutzungen* werden jedoch für diese ergänzende Baumöglichkeit Wohnnutzungen gemäß § 1 BauNVO durch Festsetzung ausgeschlossen, um eine eventuelle Entwicklung in Richtung eines faktischen Wohngebiets eindeutig zu unterbinden. Da Wohnen bereits vorhanden und dort weiterhin (quasi „zur Hälfte“) möglich ist, wird hier im Ergebnis eine zulässige Feingliederung und kein durchgreifender Widerspruch zu der Festsetzung *Mischgebiet* gesehen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird der Sachverhalt in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden weiter geprüft.

Ausschluss von Nutzungen im MI gemäß § 1, Absätze 5, 6 und 9 BauNVO

Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.1.2 zu den nahezu gleichlautenden Nutzungsausschlüssen im Gewerbegebiet verwiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert entwickelt. Die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 46 und Nr. 49 mit dem Stand des Satzungsbeschlusses im Juni 2006 werden weitestgehend übernommen. Für die Baugebiete gelten folgende Grundaussagen:

a) Sondergebiet „Gartencenter“

Die Festsetzungen im Sondergebiet „Gartencenter“ orientieren sich an der Objektplanung des Gartencenters:

- Die **überbaubaren Flächen** werden insbesondere im rückwärtigen Bereich großzügig bemessen, um den langfristigen Entwicklungsspielraum nicht einzuschränken. Zur Brackweder Straße wird der nach derzeitigem Stand gesetzlich erforderliche Mindestabstand von 20 m zum heutigen Fahrbahnrand der Brackweder Straße eingehalten.

⁷ Ausführungen zur Vorbelastung siehe: Akus GmbH [10.2020], Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 46 „Sonder- und Gewerbegebiet Werkstraße“ der Stadt Halle (Westf.) - Fortschreibung, Bielefeld, 02.10.2020 (insbesondere Seite 26 und Anlage 3).

- Um das **Maß der baulichen Nutzung** hinreichend zu bestimmen, werden **Grundflächenzahl, Baumassenzahl** sowie **Gebäudehöhen** festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der **maximal zulässigen Gesamthöhe** beschränkt, um Ausreißer in der Höhenentwicklung zu begrenzen und um eine abgestimmte und verträgliche Höhenentwicklung im Plangebiet zu gewährleisten. In Anlehnung an die Objektplanung wird für die jeweiligen Teilflächen des Sondergebiets vorläufig eine maximale Gesamthöhe von 11,0 m im nördlichen Teilbereich, von 12,0 m im südlichen Teilbereich und für den vorgesehenen überhöhten Kopfbau im südlichen Teilbereich von 14,0 m über Gelände festgesetzt. Zum derzeitigen Planungsstand werden diese vorläufigen Höhenangaben vorbehaltlich der noch notwendigen Einmessung getroffen und im weiteren Verfahren für die Teilflächen dann eindeutig in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Um die innerbetrieblichen Betriebsabläufe nicht zu gefährden, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie sonstige durch die Art eines Betriebs bedingte Anlagen sowie betriebsbedingt notwendige Schornsteine zugelassen werden.

b) Gewerbegebiet GE und GEe

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden großzügig bemessen, um eine weitestgehende Flexibilität für die gewerblichen Nutzungen zu erreichen. Zu den bestehenden und geplanten Verkehrsflächen (insbesondere zur Brackweder Straße) wird genügend Abstand eingehalten, um eine städtebaulich befriedigende Lösung unter Berücksichtigung erforderlicher Mindestabstände erzielen zu können.

- Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im Gewerbegebiet in Anlehnung an die Festsetzungen des Sondergebiets durch eine **Grundflächenzahl**, eine **Baumassenzahl** und eine für die jeweiligen Teilflächen jeweils zulässige **maximale Gesamthöhe** einschließlich Ausnahmeregelung festgesetzt.

Angepasst an den natürlichen, nach Westen bzw. Südwesten fallenden Geländeverlauf im Plangebiet ist die Höhenentwicklung abgestuft. Zum derzeitigen Planungsstand werden auch hier die vorläufigen Höhenangaben vorbehaltlich der noch notwendigen Einmessung getroffen und im weiteren Verfahren für die Teilflächen dann eindeutig in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die zulässigen Höhen bewegen sich mit maximal 12,0 m bis 15,0 m im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen. Ausnahme bildet eine untergeordnete Teilfläche innerhalb des GE1 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 26,0 m, die zur Sicherung der Bestandsbebauung hier erforderlich ist.

Anknüpfend an den baulichen Bestand wird für die Teilfläche des GEe eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 11,0 m festgesetzt. Zusätzlich ist im GEe die umfeldverträgliche Zahl von maximal 2 Vollgeschossen vorgegeben. Die Höhenvorgaben sollen insgesamt den baulichen Bestand und eine verträgliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet sichern.

c) Mischgebiet MI

- Im MI wird auf eine straßenbegleitende Bebauung abgestellt, zu den rückwärtigen Grünflächen soll ein ausreichender Abstand eingehalten werden. Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden für den südlichen Bereich mit dem Wohnhaus enger begrenzt, um keine zusätzlichen Wohnhäuser zu ermöglichen. Im Nordosten werden aber größere (gewerbliche) Baumöglichkeiten eröffnet.

- Das **Maß der baulichen Nutzung** wird hier durch **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl** gemäß der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO und **maximale Trauf- und Firsthöhe** einschließlich Ausnahmeregelung festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird aufgrund des Übergangs zum Wohngebiet „Neuer Kamp“ auf 11,0 m begrenzt. Die maximale Traufhöhe liegt hier

bei 7,0 m. Zusätzlich ist auch hier die umfeldverträgliche Zahl von **maximal 2 Vollgeschossen** festgesetzt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. der BauO NRW dienen der Gestaltung baulicher Anlagen im Plangebiet. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Es werden entsprechende Festsetzungen v. a. zur Gestaltung der Fassaden der Gewerbebauten und der Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Anlagen wie Stellplätzen und Einfriedungen getroffen, um eine orts- und quartiersbezogene Maßstäblichkeit und Gestaltung zu erreichen.

Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Zu einzelnen Regelungen seien einige Hinweise ergänzt:

- Eine **Fassadengliederung** ist insbesondere als grundlegende, allgemeine Anforderung bei gewerblichen Hallenbauten wichtig, um eine vertikale, optische Gliederung massiver Baukörper insbesondere gegenüber den umgebenden Straßen zu erreichen. Sofern bei entsprechender Bauqualität auch andere ganzheitliche Lösungen entwickelt werden, sind Abweichungen durchaus denkbar.
- Eine abgestimmte **Gestaltung von Werbeanlagen** trägt zum positiven Erscheinungsbild von Gewerbe- und Sondergebieten bei. Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Zur diesbezüglichen Sicherung eines ansprechenden Gewerbe- bzw. Sondergebiets ist es daher erforderlich, gestalterische Leitlinien für die Errichtung von Werbeanlagen festzusetzen. Das berechnigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Vorgaben zur Gestaltung bzw. Begrünung von **Stellplatzanlagen** sowie zur Materialwahl von Pkw-Parkständen tragen entscheidend zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind – zusammen mit Baumpflanzungen – entscheidend für die städtebauliche-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Sammelanlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie als nutzerfreundliche Beschattung der Pkw im Sommer.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, dieses hat negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt.

5.4 Erschließung und Verkehr

a) Erschließung

Im Vorfeld haben mit Straßen.NRW Abstimmungsgespräche hinsichtlich der äußeren Erschließung des gesamten Gebiets stattgefunden. Ergebnis dieser Gespräche war, dass für eine verkehrsgerechte Erschließung ein Ausbau des Knotenpunkts Brackweder Straße/Werkstraße erforderlich wird, der ggf. auch eine Verkehrsregelung mit Lichtsignalanlage ermöglicht.

Hierfür war eine Knotenpunktplanung entwickelt worden. Die Planung sieht eine achsengleiche Aufmündung Werkstraße/Kiefernweg auf die Brackweder Straße vor. Nach Abstimmung mit Stra-

ßen.NRW wurde die Planung bereits dem damaligen Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt. Die zur Realisierung erforderlichen Flächen wurden planungsrechtlich gesichert. Die Notwendigkeit des Ausbaus der Lichtsignalanlage und des Knotenpunktausbaus ist zu einem späteren Zeitpunkt zu klären und in anderen Verfahren zu regeln.

Die Werkstraße hat vorwiegend die Aufgabe der Gebieterschließung. Geplant ist eine ordnende und lokal für einen Teil von Künsebeck wirksame Verkehrsfunktion einschließlich der erst dann möglichen Abbindung der Dürkoppstraße.

Nach dem Planungsstand im Jahr 2006 sollte vor diesem Hintergrund die Dürkoppstraße zunächst im Bestand noch in den Bebauungsplan Nr. 46 aufgenommen werden. Nach heutigem Sachstand soll jedoch nunmehr die Dürkoppstraße nur noch als Stich zur Erschließung des GEE genutzt (und mit einer Wendeanlage ausgebaut) werden, Durchgangsverkehr ist langfristig nicht mehr erwünscht.

Die weitere innere Erschließung des südlichen Plangebiets erfolgt über die Werkstraße und über eine Planstraße als Binnenerschließung im Süden. In den Jahren 2015 bis 2020 sind intensive Variantendiskussionen in Bezug auf die innere Erschließung des Plangebiets bzw. der Lage und Ausgestaltung der Planstraße geführt worden (siehe nachfolgende Abbildungen auf der nächsten Seite).

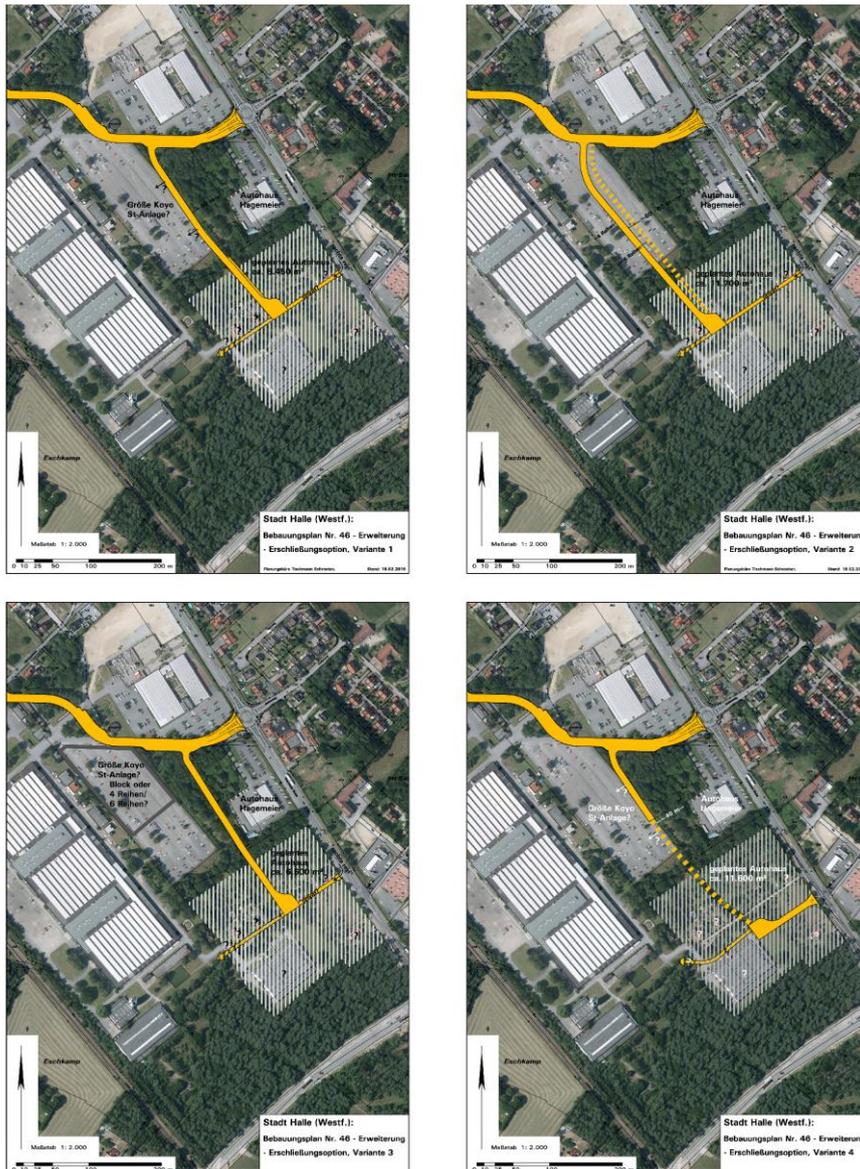


Abb. 2: Erschließungsoptionen, Varianten 1 bis 4



Abb. 3: Erschließungsoption, Variante 5

Die intensive Variantendiskussion der Erschließungsoptionen hat im Ergebnis dazu geführt, dass die heutige Variante (siehe Variante 5, links unten) der Planstraße zur Binnenerschließung des Plangebiets in den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 46 aufgenommen wurde. Die für den Trassenverlauf benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Die „alte“ Dürkoppstraße verliert aber durch die geänderte Anbindung und die verkehrliche Bedeutung der neuen Straße ihre Verkehrsfunktion über die Erschließung der Anlieger hinaus – abgesehen von Radfahrern und Fußgängerverkehr. Hier können daher die Verkehrsflächen des Bebauungsplans Nr. 43 tlw. reduziert werden.

Entlang der Brackweder Straße sind im Einmündungsbereich Breite Straße und im Einmündungsbereich bzw. im Bogen der Dürkoppstraße und Werkstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Von den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind die aus brandschutztechnischen Gründen erforderlichen Angriffswege der Feuerwehr ausgenommen.

b) Ruhender Verkehr

Stellplätze sind im Sondergebiet „Gartencenter“ entsprechend der Objektplanung auf der festgesetzten Stellplatzanlage sowie auf den überbaubaren Flächen zulässig. Um gestalterische und ökologische Standards der Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen zu sichern, enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen gemäß § 89 (1) BauO NRW.

Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Stellplätze nach den Vorgaben der BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig.

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wurde bisher nicht festgestellt.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet befindet sich insbesondere im Einwirkungsbereich des das Plangebiet prägenden Gewerbe- und Industriebetriebs Koyo und im Einwirkungsbereich der stark verkehrsbelasteten Brackweder Straße. Die hieraus resultierenden planerischen Fragen und Immissionsbelastungen sind im Planverfahren sachgerecht zu prüfen und in der Abwägung angemessen berücksichtigen.

a) Gewerbliche Emissionen

Die verträgliche Gewerbenutzung des Plangebiets mit möglichst geringem Konfliktpotenzial im Übergang zu den Wohngebieten nordwestlich der Dürkoppstraße (allgemeines Wohngebiet im Bereich Neuer Kamp, Bebauungsplan Nr. 43) und nordöstlich der Brackweder Straße (reines Wohngebiet gemäß altem Bebauungsplan) sind ein wichtiges Planungsziel.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet bereits bestehenden Gewerbebetriebe werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 46 weitere Gewerbeflächen festgesetzt (siehe Plankarte). Die Ausweisung der Gewerbeflächen kann jedoch nur erfolgen, wenn die gewerbliche Lärmsituation an der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich des Plangebiets im zulässigen Rahmen bleibt. Um die schalltechnische Verträglichkeit der Planung diesbezüglich sicher beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.⁸

Der Beurteilung der Geräuschsituation wird die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Hierbei werden die gemäß TA Lärm einzubeziehenden Wohnnutzungen sowie die relevanten Vorbelastungen durch bestehende Gewerbebetriebe im Einwirkungsbereich des Plangebiets berücksich-

⁸ Akus GmbH [10.2020], Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplan-verfahrens Nr. 46 „Sonder- und Gewerbegebiet Werkstraße“ der Stadt Halle (Westf.) - Fortschreibung, Bielefeld, 02.10.2020.

tigt (KOYO Bearings Deutschland GmbH, Gartencenter Brockmeyer, Autohaus Hagemeier, Autohaus Zegarek, Gewerbeflächen des Bebauungsplangebiets Nr. 63 der Stadt Halle (Westf.)). Als Immissionsorte werden im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung die Wohnbebauung im Bereich Dürkoppstraße, Brackweder Straße, Hallenstraße und Turnerstraße in Ansatz gebracht (Details siehe schalltechnische Untersuchung, Anlage A1).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Gewerbeflächen im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden können. Weiterhin sind die gemäß schalltechnischer Untersuchung ermittelten Pegel der Gesamtbelastung als Hinweis darauf zu verstehen, dass neu ansiedelnde Betriebe unter Umständen Schallschutzmaßnahmen durchführen müssen. Daraus folgt gemäß schalltechnischer Untersuchung, dass im Vollzug des Bebauungsplans in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren die Lärmsituation auf der Basis der dann konkreten betrieblichen Planungen zu beurteilen sein wird. Dann wird festgestellt werden, ob – und wenn ja, welche – betrieblichen Schallschutzmaßnahmen bei den Antragsstellern erforderlich sein werden. Weiterhin kann gemäß schalltechnischer Untersuchung festgestellt werden, dass durch die Neuausweisung von zusätzlichen Gewerbegebieten die bereits bestehenden Betriebe bezüglich Lärms nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden die geplanten Gewerbegebiete im Plangebiet festgesetzt. Weitergehende aktive oder passive Schallschutzregelungen werden auf Ebene des Bebauungsplans gemäß schalltechnischer Untersuchung nicht getroffen. Eine zweckdienliche Steuerung von ggf. möglichen Schallschutzmaßnahmen kann und soll auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene anhand des konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche schalltechnische Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Kfz-Verkehr der Brackweder Straße stark verkehrslärmvorbelastet. Der Bebauungsplan Nr. 46 überplant hier eine bereits seit Jahren großteils bestehende und belastete Situation. Um die Verträglichkeit der verkehrlichen Immissionen besser einschätzen zu können ist im Rahmen des Planverfahrens eine schallgutachterliche Einschätzung einzuholen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass mögliche schalltechnische Konflikte in Bezug auf verkehrliche Immissionen durch die Planung erhöht werden können.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind über das allgemeine ortsübliche Maß hinaus (z. B. in der Erntezeit) für das Plangebiet nicht anzunehmen.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energieversorgung** wird über die i. W. vorhandenen Versorgungsnetze der T.W.O. gesichert. **Wasserversorgung** und **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch vorhandene Anlagen. Ergänzende Erschließungsmaßnahmen sind jeweils projektbezogen durchzuführen.

Das Plangebiet wird im Norden von zwei **Abwasserhauptsammlern** durchquert. Die Leitungstrassen sind festgesetzt und durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt gesichert. Als Ausnahme kann eine Überbauung der Leitungstrasse mit eingetragenem Leitungsrecht zugelassen werden, wenn die aus technischen Gründen erforderliche Zugänglichkeit des Hauptsammlers gewährleistet ist. Ein weiterer im westlichen Plangebiet verlaufender Kanal ist ebenso aufgenommen und mit einem Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich des heutigen Parkplatzes der Fa. Koyo verlaufen weitere **Abwasserkanäle**. Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Kanal wird festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht optional, diesen Kanal bis zur Betriebszufahrt Koyo zu verlängern. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Kanal, der den Parkplatz der Fa. Koyo quert, wird im Bebauungsplan nur zur Information aufgenommen. Dieser Kanal darf ebenfalls nicht überbaut werden, kann aber zu gegebener Zeit – in Abhängigkeit von zukünftigen Bauvorhaben – verlegt werden. Die Klärung muss und kann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Aus diesem Grund wird die überbaubare Fläche hier großflächig aufgenommen.

Im Bereich des GE zwischen der Brackweder Straße und der Planstraße verlaufen weitere, nicht eingemessene (!) Kanäle und Leitungen, die im Bebauungsplan zur Information dargestellt sind. Hierbei handelt es sich vermutlich u. a. um **Hausanschlüsse** (Abwasser) des Gewerbebetriebs Hagemeyer. Eine Überbauung dieser Kanäle ist ebenfalls nicht ohne weiteres möglich. Der weitere Umgang mit diesen Leitungen (ggf. Verlegung denkbar) und die genaue Lage (Einmessung erforderlich!) sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Entlang der Brackweder Straße verläuft eine **Leitung zur öffentlichen Wasserversorgung**. Von dieser zweigt im Plangebiet eine nicht eingemessene Trinkwasserleitung für den Gewerbebetrieb Koyo ab. Diese ist im Plangebiet zur Information dargestellt. Eine Überbauung dieser Leitung ist ebenfalls nicht möglich. Der weitere Umgang mit dieser Leitung (ggf. Verlegung möglich) und die genaue Lage (Einmessung erforderlich!) sind auch hier im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Entlang der Brackweder Straße sind die dort verlaufenden öffentlichen **Gas- und Wasserleitungen** (nicht eingemessen, ungefähre Lage) in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Da die Leitungen z. T. auf privaten Grundstücken verlaufen bzw. im Randbereich zu privaten Grundstücken verlegt sind, enthält der Bebauungsplan die entsprechend erforderlichen Leitungsrechte (jeweils je Seite 1,5 m parallel zur Leitung). Vor Bauvorhaben, Erdarbeiten etc. sind die Leitungen und Kanäle räumlich eindeutig zu bestimmen und ggf. einzumessen. Eine Abstimmung mit Stadt und Versorgungsträgern ist jeweils unbedingt erforderlich.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405 nachzuweisen. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten, dieses gilt insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau.

Grundsätzlich ist somit die Weiterentwicklung des Plangebiets auch aus Sicht der Belange der Ver- und Entsorgung möglich, Details sind bei der weiteren Ausbauplanung zu klären. Vor Bauvorhaben, Erdarbeiten o. ä. sind die Leitungen/Kanäle räumlich eindeutig zu bestimmen (ggf. Einmessung), eine Abstimmung mit Versorgungsträgern und Stadt ist jeweils vorzunehmen.

An der Breiten Straße im Norden wird ein **Standort für Wertstoffsammelcontainer** planungsrechtlich gesichert, der der dortigen Wohnbevölkerung dienen soll.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation **angeschlossen** werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Sämtliche Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 46 südlich der Dürkoppstraße liegen in Zone III B des festgesetzten **Wasserschutzgebiets Steinhagen-Patthorst**. Die hier gültige Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Wesentliche Teilbereiche des Plangebiets sind bereits bebaut, so dass hier die bestehenden Entwässerungssysteme weiter genutzt werden können.

Das Ing.-Büro Röper, Melle, hatte im Juli 2003 ein Entwässerungskonzept der öffentlichen Verkehrsflächen erarbeitet. Danach war vorgesehen, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in straßenbegleitende Versickerungsmulden einzuleiten und dort zu versickern. Die Versickerungsmulden sind entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Da der Bebauungsplan als Angebotsplan zum heutigen Zeitpunkt keine Aussagen zu erforderlichen Betriebszufahrten treffen kann, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahme. Demnach kann von der festgesetzten Lage der Mulden bei dort erforderlichen Zufahrten o. Ä. abgewichen werden.

Eine Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser im Sinne des § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist auf den Baugrundstücken nach den vorliegenden Erfahrungen der Stadt im Plangebiet und im weiteren Umfeld nach derzeitigem Kenntnissstand grundsätzlich möglich.

Ob eine Zuführung von Niederschlagswasser in eine Kläranlage unter Umständen in der Einzelfallbetrachtung notwendig sein kann, ist in der nachgelagerten Umsetzungs-/Bauordnungsebene abschließend zu prüfen. Die Entwässerung im Plangebiet kann sachgerecht auf der nachgelagerten Genehmigungsebene sichergestellt werden. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil die jeweiligen Entwässerungsmaßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden.

Eine **Brauchwassernutzung** kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist ausdrücklich zulässig.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Eine umfassende umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung wird im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Im Plangebiet befinden sich v. a. nördlich der Dürkoppstraße in Teilen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 42 LNatSchG NRW geschützte Trockenrasenbestände.

Zur besseren Einschätzung der ökologischen Wertigkeiten der Flächen hatte die Stadt Halle (Westf.) frühzeitig im Rahmen des damaligen Planverfahrens Nr. 46 „Sondergebiet Werkstraße“ einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Büro Lill + Sparla, 08/2001, Ergänzung 11/2001) in Auftrag gegeben, in dem die Bestände im Bereich Dürkoppstraße untersucht worden sind. Auf die ausführlichen Beschreibungen und Bewertungen der Flächen und auf die faunistisch-ökologische Ersteinschätzung in diesem Fachbeitrag wird verwiesen.⁹

Zusammenfassend wurden die ausgeprägten Formen der Sandmagerrasenbestände damals i. W. nur noch an den Rändern von Trampelpfaden und im Bereich des nördlich der Dürkoppstraße vorhandenen Bolzplatzes gefunden. Von einer weiter zunehmenden Verbuschung der Sandmagerrasenbestände war auszugehen. Die pflanzensoziologischen Untersuchungen hatten ergeben, dass die Qualitätsmerkmale für die Ausweisung der Flächen als geschütztes Biotop nach dem Landschaftsgesetz NRW zu dem damaligen Zeitpunkt nicht mehr gegeben waren (siehe dort, zusammenfassend Kapitel 10). Es wurde aber auch dargelegt, dass sich der Anteil der Magerrasenbestände durch geeignete Pflegemaßnahmen mit allerdings erheblichem Mitteleinsatz (Entbuschen, regelmäßige Mahd und Offenhalten, Entfernen von Ablagerungen etc.) im Abschnitt nördlich der Dürkoppstraße mit Aussicht auf Erfolg wieder vergrößern lassen könnte.

Die Abgrenzung der geschützten Biotope sowie deren Schutzwürdigkeit ist zwischen der Stadt Halle (Westf.), der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (LÖBF), der Unteren Landschaftsbehörde und den o. g. Fachplanern intensiv und teilweise kontrovers diskutiert worden. Eine von der Unteren Landschaftsbehörde als Ergebnis dieser Gespräche vorgelegte Abgrenzung der Biotopflächen hatte gezeigt, dass sich diese zum damaligen Zeitpunkt im Plangebiet i. W. entlang der Werkstraße und nördlich der Dürkoppstraße befanden.

Nach gemeinsamer Ansicht der Unteren Landschaftsbehörde und des Büros Lill + Sparla im Jahr 2002 war der Schutzwert i. S. des geschützten Biotops auf Grund der fortschreitenden Verbrachung bereits massiv beeinträchtigt und würde mittel- bis langfristig ganz entfallen, wenn nicht sehr umfangreiche Pflegemaßnahmen hätten durchgeführt werden können. Hier hat die Stadt daher im nördlichen Bereich oberhalb der Dürkoppstraße nach Abstimmung mit der Fachbehörde Maßnahmen ergriffen. Die Verbuschung war dagegen für die damaligen Relikte im Bereich Werkstraße bzw. südlich davon nicht mehr rückgängig zu machen, die Eigentümer hatten entsprechende Maßnahmen abgelehnt.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Trockenrasenbestände nördlich der Dürkoppstraße werden diese als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gesichert (siehe Plankarte, Flächen a und b). Als Maßnahme sind hier eine weitgehende Entbuschung und extensive Grünlandpflege durchzuführen.

⁹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Standortuntersuchung zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Halle (Westf.) Künsebeck, Lill+Sparla, Köln, August 2001 sowie ergänzende Stellungnahme November 2001.

Auch die bestehenden Gehölzstrukturen im Bereich des Wohnhauses an der Dürkopfstraße 7 werden als Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB planungsrechtlich gesichert. Um das Entwicklungsziel von strukturreichen und naturnahen Gehölzgruppen hier zu erreichen sind der Erhalt und Ergänzung der Gehölze sowie die gelenkte Sukzession umzusetzen.

Zudem werden im südlichen Planbereich bestehende Waldflächen entlang des Schnatwegs als Fläche für Wald festgesetzt. Zwischen der Werk- und der Hallenstraße werden untergeordnete Wald- und Gebüschflächen von der Planung in Anspruch genommen. Für den Eingriff in den Waldbestand wird im weiteren Verfahren geprüft, ob ein Ersatz im Sinne des Landesforstgesetzes NRW zu leisten ist.

Grünordnerische Ziele sind darüber hinaus im Plangebiet aufgrund der Projektgröße und der in Teilen bereits bestehenden sowie angestrebten intensiven Flächennutzung auf den im Stadtgebiet begrenzt verfügbaren Bauflächen nur in begrenztem Umfang zu verwirklichen:

- Die Werkstraße und die neu geplanten Verkehrsflächen werden durch eine begleitende Baumzeile betont und gegliedert.
- Entlang der Brackweder Straße sowie im Einmündungsbereich Werkstraße und Dürkopfstraße ist im Bereich der Baugebiete eine sichtabschirmende Bepflanzung mit einer Mindesthöhe von 1,20 m (ab Fahrbahnoberkante Brackweder Straße) vorzusehen. Diese Bepflanzung kann an der Brackweder Straße als Ausnahme auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf der Böschungsfäche der Brackweder Straße erfolgen, wenn Pflege, Pflanzung etc. mit dem zuständigen Baulastträger abgestimmt ist. Rückwärtig ist eine geschlossene Einzäunung (Mindesthöhe 1,20 m ab Geländeneiveau) vorzusehen.
- Im Plangebiet vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen und Einzelbäume werden, sofern städtebaulich und umweltfachlich sinnvoll, planungsrechtlich gesichert. Natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Auf den Erhalt eines ökologisch weniger bedeutsamen Birkenbestands südlich der Werkstraße wird zugunsten der besseren Ausnutzbarkeit der gewerblichen Grundstücke verzichtet. Weitestgehend erhalten bleiben sollen dagegen die standortheimischen Gehölz- und Baumgruppen im Bereich südlich des Autohauses Hagemeyer bzw. südlich der Teilflächen des GE4 und GE3 (siehe Plankarte).

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die **Umweltprüfung** mit Umweltbericht wird als Teil II beigefügt. Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung.

Im Rahmen des Umweltberichts werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind 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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Halle (Westf.) grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im Plangebiet wird ein Bodenverlust durch Versiegelung ermöglicht. Hier wird jedoch auf die bereits seit langem bestehenden bisherigen Baumöglichkeiten im gesamten Bereich nach § 34 BauGB verwiesen. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende und gut erschlossene (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Dieser Sachverhalt trifft auf das Plangebiet als frühere Reservefläche der Rechtsvorgänger der Fa. Koyo zu.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den umfangreichen städtebaulichen Zielen und Belangen, die für die Weiterentwicklung des Gebiets sprechen, zurückgestellt werden. Die weitere Überplanung der Böden im Plangebiet wird für sinnvoll und für vertretbar gehalten, eine alternative Streichung bisheriger Baurechte nach § 34 BauGB ist städtebaulich nicht sinnvoll und kaum gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer zu rechtfertigen.

Weitere Ausführungen zum Bodenschutz können dem Umweltbericht (Teil II) entnommen werden.

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 Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW** zugrunde gelegt.¹⁰

Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung (Teil II), auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Wie im Umweltbericht (siehe Kap. 5.2.1.3) dargelegt, wurde im Frühjahr und Sommer 2015 durch die Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Herford innerhalb des Plangebiets sowohl eine Kartie-

¹⁰ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

rung der Avifauna als auch eine Potenzialabschätzung der Fledermausfauna vorgenommen. Insgesamt wurden hiernach im Plangebiet 49 Vogelarten nachgewiesen. 35 dieser Arten traten als Brutvögel auf, neun Arten nutzten das Gebiet zur Nahrungssuche und zwei Arten wurden als Durchzügler eingestuft. Insgesamt sind zudem neun Fledermausarten im Plangebiet zu erwarten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Fransen-, Große/Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus).

Eine Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange kann dem Umweltbericht (siehe Kapitel 5.2.2.3) entnommen werden. Weitere Details in diesen Zusammenhängen sowie entsprechende Maßnahmen werden mit Fortschreibung des Umweltberichts konkretisiert.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Grundsätzlich ist – auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume – eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch eine/n Biologin/Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z. B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt hält die Überplanung des bereits seit Jahren in wesentlichen Teilen bebauten Plangebiets angesichts der Planungsziele und -inhalte des Bebauungsplans Nr. 46 grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. **Eine überschlägige Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren** nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erstellt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Eine Bewertung der klimatischen Situation erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Umweltbericht, Kapitel 5.6). Hiernach ist das Plangebiet überwiegend durch eine weniger günstige thermische Situation gekennzeichnet. Es handelt sich klimaökologisch bereits um ein Siedlungs- bzw. Gewerbeflächenklimatop, das im Norden und Osten von vorhandener Bebauung umgeben ist. Mit der Umsetzung des vorgesehenen Bauleitplanverfahrens werden die Voraussetzungen für eine Verdichtung der Bebauung geschaffen. Aufgrund der Lage des Plangebiets, seiner relativ geringen Flächenausdehnung und der vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Trockenrasenbestände im Norden und des Waldes im Süden können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgeschlossen werden.

Die vorliegende Planung überplant einen in Teilen bereits bebauten Bereich im Siedlungsbereich der Stadt Halle (Westf.). Im Plangebiet wird eine bauliche Verdichtung ermöglicht. Hier wird jedoch auf die bereits seit langem bestehenden bisherigen Baumöglichkeiten im gesamten Bereich nach § 34 BauGB verwiesen, die ebenfalls eine zusätzliche bauliche Verdichtung im Vergleich zum Status-quo erlauben.

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zulassen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes grundsätzlich zu beachten. Weitere Ausführungen zum Schutzgut Klima können dem Umweltbericht (Teil II) entnommen werden.

7. Bodenordnung

Umfassende Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht notwendig. Zur Realisierung der neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen muss die Stadt Halle (Westf.) die Flächen von den bisherigen Eigentümern übertragen bekommen.

8. Flächenbilanz

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ hat eine Flächengröße von ca. 33 Hektar und umfasst folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha*
Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO	21
– davon Teilfläche GE1	14,6
– davon Teilfläche GE2	1,75
– davon Teilfläche GE3	1,42
– davon Teilfläche GE4	1,32
– davon Teilfläche GE5	1,76
– davon Teilfläche GEe	0,13
Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO	0,22
Sondergebiet SO, Zweckbestimmung „Gartencenter“ (§ 11(3) BauNVO)	3,18
Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB	0,03
– davon mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	0,01
– davon mit Zweckbestimmung: Gebietseingrünung	0,02
Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB	0,08
– davon Wertstoffsammelcontainer	0,01
– davon Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser von Straßenflächen.	0,07
Flächen für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB	3,81
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1,31
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	
Wirtschaftsweg, öffentlich	0,1
Fuß-/Radweg, öffentlich	0,02
Parkplatz, privat	0,1
Privatweg	0,06
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB	
<i>Fläche a im Norden, zusammenhängende Grün-/Entwicklungsfläche</i>	2,67
<i>Fläche b im Westen, Randstreifen an der Dürkoppstraße</i>	0,02
<i>Fläche c, Gehölzbestand zwischen Dürkoppstraße und Werkstraße</i>	0,28
Plangebiet zusammen rund	33*

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung im März 2021 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 73/2021 und Niederschrift). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Halle (Westf.), im November 2021