

## Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.),

### Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

### 1. Planungsziele

Ein auf dem Grundstück Elsa-Brändström-Straße 1 ansässiger Lebensmittelmarkt plant die hier bestehende Filiale und ein direkt angrenzendes Gebäude (an der Albert-Schweitzer-Straße 3) abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Vorgaben im Plangebiet an die heutigen Zielvorstellungen angepasst und das Bauvorhaben planungsrechtlich abgesichert werden. Hiermit soll nicht nur die lokale Wirtschaft der Stadt Halle (Westf.) gestärkt werden, sondern auch ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung geleistet werden.

Das Plangebiet umfasst jedoch nicht nur den Bereich des bestandsersetzenden Neubauvorhabens des Lebensmittelmarkts an der Elsa-Brändström-Straße 1, sondern schließt auch den angrenzenden Wohnbereich in der näheren Umgebung mit ein, um eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sicherzustellen und die planungsrechtlichen Vorgaben auch hier an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen anzupassen.

Ein zentrales Ziel der Planung ist es die im Plangebiet vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegt und hierbei die Bestandsbebauung berücksichtigt. Hiermit soll ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Halle (Westf.) geleistet und die Innenentwicklung in Halle (Westf.) gefördert werden.

Ein weiteres übergeordnetes Planungsziel ist die Mobilisierung der seit rund 48 Jahren vorhandenen, aber nicht ausgenutzten Baumöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans (seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 20 im Jahr 1972). Diese Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen im nördlichen Planbereich, an der Albert-Schweitzer-Straße 11a und südlich der Albert-Schweitzer-Straße 17 und umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 2.700 m<sup>2</sup> (Grundstücke: Gemarkung Halle, Flur 16, Flurstücke 2572, 1829, 2214). Die aufgeführten Freiflächen sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 20 i. W. als Bauland festgesetzt und erschlossen worden, aber bis heute nicht bebaut worden. Diese „Baulücken“ werden der Stadt Halle (Westf.) im Rahmen der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold als potenzielles Bauland auf den städtebaulichen Entwicklungsspielraum angerechnet. Entsprechend kann die Stadt Halle (Westf.) an anderer Stelle keine weiteren Bauflächen in dieser Größe entwickeln.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich aus Gründen des boden- und kosten-sparenden Bauens und zum Schutz des Außenbereichs landesplanerisch und städtebaulich richtig (Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Da die Bauflächen im Plangebiet jedoch

z. T. seit fast 48 Jahren nicht mobilisiert werden konnten, kann die Stadtentwicklung hierauf nicht weiter Rücksicht nehmen. Die Stadt Halle (Westf.) hat im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in den vergangenen Jahren diese Problematik aufgearbeitet. Im Ergebnis wurden für das Stadtgebiet insgesamt etwa 28 ha Bauland (!) ermittelt, die als Baulücken bestehen oder die – wie im vorliegenden Plangebiet Nr. 83 – durch Lückenschluss von innerörtlichen größeren Freiflächen teilweise schon seit Jahrzehnten hätten bebaut werden können.

Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Halle (Westf.) eine aktive Baulandpolitik, erwirbt und vermarktet z. B. künftige Bauflächen oder führt Umlegungsverfahren durch, um eine möglichst geschlossene Bebauung im Interesse der Stadtentwicklung, aber auch im Interesse der Bauherren (Abschluss der Gebietsentwicklung, Straßenendausbau etc.) sicherzustellen.

Nach bereits erfolgter Streichung einiger nicht verfügbarer Flächen im Rahmen der o. g. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden schrittweise verbliebene Freiflächen in alten Bebauungsplänen überprüft. Sofern nennenswerte Flächen nicht ausgeschöpft worden sind, werden für diese Bebauungspläne Änderungsverfahren eingeleitet, in denen die nicht bebauten größeren Flächen künftig als „private Grünflächen“ oder als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden.

Ziel ist hierbei ausdrücklich nicht die sofortige uneingeschränkte Rücknahme von bisher nicht ausgeschöpften Baurechten. Priorität besitzt nach wie vor die Mobilisierung der Bauflächen im gemeinsamen Interesse der Stadtentwicklung und der Eigentümer. Sofern dieses im Zuge der aktuellen Planverfahren jedoch nicht gelingt, wird der Rat der Stadt Halle (Westf.) in Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der bisherigen Bauflächen in Grünflächen etc. vornehmen.

Die Stadt bemüht sich bereits seit Jahren sehr intensiv um Nachverdichtungen und Entwicklungen von Reserveflächen im Innenbereich. Städtebauliches Ziel ist es, möglichst stadtkern- bzw. infrastrukturnahe Flächen als Wohnbauland nachzuverdichten oder neu zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WGs) mittelfristig decken zu können, müssen auch Baugrundstücke möglichst flexibel bereitgestellt werden.

Daher hat die Stadt ein besonderes Interesse an einer Weiterentwicklung des Plangebiets, da dieses innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Halle (Westf.) und in einer verkehrsgünstigen Lage liegt (unmittelbare Anbindung an die Bielefelder Straße).

## **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. 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. Externe

Fachinputs, wie z. B. eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich gemäß Umweltbericht wie folgt zusammenfassen (Details siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 83 und zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle):

*„Nachstehend erfolgt gem. Nr. 3c der Anlage 1 zum BauGB eine nichttechnische, allgemein verständliche Zusammenfassung des vorliegenden Umweltberichts.*

*Die Stadt Halle Westfalen verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 ‚Erweiterung LIDL Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße‘ einschließlich der 20. FNP-Änderung die städtebaulichen Ziele, einen bestandersetzenden Neubau für den örtlichen Lebensmittelmarkt sowie eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Wohnlagen zu ermöglichen. Dabei soll die zukünftige Verkaufsfläche der örtlich ansässigen LIDL-Filiale von derzeit ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf ca. 1.414 m<sup>2</sup> erweitert werden. Bzgl. der Wohnanlagen sollen u. a. die seitens privater Eigentümer kurzfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Flächen aus der Bebaubarkeit herausgenommen werden und eine Vereinheitlichung der über verschiedene Bebauungsplanänderungen gegebenen Festsetzungen erfolgen. Insgesamt umfassen die Planflächen eine in den im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich eingebundene Fläche in einer Größenordnung von ca. 3,1 ha für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 83 und eine darin eingebundene Teilfläche für die FNP-Änderung von ca. 0,6 ha.*

*Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen der Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Dazu wurden das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet.*

*Aktuell wird vor Ort über den B-Plan Nr. 20 im Bereich der LIDL-Filiale gem. § 8 BauNVO ein ‚Gewerbegebiet (GE)‘ festgesetzt. Die übrigen Teilflächen sind seit Rechtskraft der 1., 4. und 7. Änderung des B-Plans Nr. 20 gem. § 4 BauNVO als ‚Allgemeines Wohngebiet (WA)‘ sowie gem. § 3 BauNVO als ‚Reines Wohngebiet (WR)‘ festgesetzt. Damit entsprechen die genannten Festsetzungen den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans, der den Bereich der LIDL-Filiale als ‚Gewerbliche Baufläche‘, die übrigen Flächen als Wohnbaufläche darstellt.*

*Zukünftig soll der B-Plan Nr. 83 im Bereich der LIDL-Filiale gem. § 11 BauNVO eine ‚Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt (SO)‘ festsetzen. In Ergänzung werden weiterhin anteilige Festsetzungen gem. § 4 BauNVO (‚Allgemeines Wohngebiet (WA)‘) sowie gem. § 3 BauNVO (‚Reines Wohngebiet (WR)‘) erfolgen. In Abstimmung auf die Bestandssituation werden für die unterschiedlichen Nutzungsformen Details wie z. B. die Grund- und Geschossflächenzahlen, max. zulässige Gebäudehöhen oder auch die Anordnung der Baufenster festgelegt. Die übrigen flächenbezogenen Festsetzungen beziehen sich auf Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, auf private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Zweckbestimmung ‚Gartengrün und -land‘) sowie auf Pflanz- und Erhaltungsgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zusätzlich werden Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen (aktiver Schallschutz).*

*Für die von den geplanten Festsetzungen im FNP abweichenden Teilflächen im Bereich des Lebensmittelmarktes bzw. der LIDL-Filiale wird die 20. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Diese zielt auf die Darstellung ‚Sonderbau-fläche großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmittelmarkt‘ ab.*

*Mit dem Inkrafttreten des B-Plans Nr. 83 werden die heute bestehenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 20 überlagernd ersetzt. Zudem werden die Festsetzungen des B-Plans unter Berücksichtigung der 20. FNP-Änderung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig den Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung der Stadt entsprechen. Zudem wurde gutachterlich sichergestellt, dass die Planungen mit den Zielen und Grundsätzen des Einzel-handels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle Westfalen vereinbar sind. Gleichzeitig wurden gutachterlich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Halle (Westf.) und in den Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (BBE HANDELSBERATUNG GMBH 2020).*

*Den Vorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold und des Landesentwicklungsplans NRW steht das Vorhaben ebenfalls nicht entgegen. Im Rahmen eines Schreibens vom 07.09.2020 wurde seitens der Bezirksregierung Detmold mitgeteilt, dass aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegenüber der beabsichtigten 20. FNP-Änderung bestehen.*

*Des Weiteren entsprechen die Planungen aufgrund der Lage im Zusammenhang bebauter Bereiche und der bereits in weiten Teilen vorhandenen Überbauungen / Versiegelungen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB. Sie berücksichtigen das Ziel, möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und bei der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. vordringlich die Möglichkeit von Nachverdichtung etc. zur Innenentwicklung zu überprüfen (§ 1a Abs. 2 BauGB).*

*Da in Bezug auf den Verlust von Biotopstrukturen durch die bestandsorientierten Planungen keine relevanten Eingriffe ausgelöst werden und Bestands- und Planungssituation annähernd vergleichbar sein werden, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh von einer rechnerischen biotopwertbasierten Eingriffsbilanzierung für die Umsetzung des B-Plans Nr. 83 abgesehen. Externer Kompensationsbedarf besteht nicht. Des Weiteren sind unter Berücksichtigung der für jedermann geltenden und entsprechend zu beachtenden Vorgaben des § 39 BNatSchG und der allgemeinen Verbote des § 44 BNatSchG (insbesondere in Bezug auf Schnitt- und Rodungsarbeiten sowie den Abriss von Gebäuden) keine weiteren speziellen Festsetzungen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes über den B-Plan Nr. 83 abzudecken. Auch der Nachweis bzw. die Umsetzung artspezifischer funktionserhaltender CEF-Maßnahmen, die vorgezogen zum Eingriff wirksam sein müssen, ist für die Umsetzung der Planungen nicht erforderlich. Es wird jedoch empfohlen, additive Störungen durch Lärm und Licht grundsätzlich zu vermeiden und dementsprechend Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken sowie Beleuchtungszeiten und -intensitäten sowie Blendwirkungen zu minimieren. Auch der Einsatz von Leuchtmitteln mit einem nur sehr geringen Blaulichtanteil (Lichtspektrum zwischen 540 - 650 nm) sowie einer Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin wirkt sich konfliktmindernd aus, da solche Leuchtmittel eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen und von Fledermäusen kaum wahrgenommen werden.*

*Zusätzlich dazu werden in den Bebauungsplan Nr. 83 u. a. zu folgenden Punkten eingriffs- und konfliktminimierende sowie gebietsgliedernde Festsetzungen getroffen, die sich z. T. an den schon heute rechtskräftigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 20 orientieren. Die verbindlichen Festsetzungstexte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.*

- *Erhalt von Bäumen mit Kronentraufen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*
- *Pflanzstreifen für freiwachsende Wildstrauch- / Baumhecken (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*
- *Stellplatzbegrünung (Festsetzung gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW)*
- *Einfriedungen in den Teilflächen WA1, WA2, WR1, WR2 und WR3 (Festsetzung gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW)*
- *Einhausungen der Anlieferungsbereiche in der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*
- *Errichtung einer Schallschutzwand in der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*
- *Beschaffenheit von Stellplatzflächen in der Teilfläche SO Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*
- *Gestaltung von Werbeanlagen (Festsetzung gem. § 89 BauO NRW)*
- *Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

*Im Ergebnis zeigt sich, das unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation sowie der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor-habenbedingte Beeinträchtigungen so weit reduziert werden können, dass die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG bei einer Umsetzung der Planungen erfüllt werden bzw. Bestands- und Planungssituation vergleichbar sein werden.“*

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im September 2019 die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“** beschlossen (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 175/2019 und Niederschrift). Im Oktober 2019 hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB einzuleiten (siehe Beratungsvorlage DS-Nr. 237/2019 und Niederschrift).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 83 hat im Juli/August 2020 (13.07.2020 – 23.08.2020) die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB** durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 18.03.2021 der Stadt Halle (Westf.) in öffentlicher Sitzung entschieden (DS-Nr. 69/2021). Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 hat vom 21.06.2021 bis einschließlich zum 02.08.2021 die **Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB** durchlaufen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Anregungen vorgebracht worden, die eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 und damit einhergehend eine erneute Offenlage der Planunterlagen gemäß § 4a(3) BauGB erforderten. Über die eingegangenen Anregungen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) am 31.08.2021 in öffentlicher Sitzung entschieden (DS-Nr. 247/2021, 1. Ergänzung). Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 4a(3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Der angepasste Entwurf des Bebauungsplans Nr. 83 hat **erneute öffentliche Auslegung** gemäß § 4a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 3 (2), 4(2), 2(2) BauGB vom 04.10.2021 bis einschließlich zum 20.10.2021 durchlaufen. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 83 vorgebracht worden. Auch von den Behörden etc. sind nur einzelne Anregungen bzw. Hinweise vorgetragen worden, die keine erneute Änderung des Bebauungsplans Nr. 83 erforderten.

Die Gesamtauswertung des Planverfahrens erfolgte im November/Dezember 2021, auf die umfangreiche Beratungsvorlage DSNr. 323/2021 und das Sitzungsprotokoll wird ausdrücklich verwiesen.

#### **4. Planentscheidung**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 23.11.2021 auseinandergesetzt. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat abschließend in seiner Sitzung am 15.12.2021 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das gesamte Planverfahren beraten (siehe Beratungsvorlage DSNr. 323/2021 und Sitzungsprotokoll).

Aus den im Ergebnis für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich der Rat der Halle (Westf.) am 15.12.2021 für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Planinhalte dargelegt und erläutert. Auf die sehr ausführlichen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Halle (Westf.), im Januar 2022