

## **STADT HALLE (WESTF.)**

### **Bebauungsplan Nr. 89 „Verlagerung ALDI“**

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

**Vorentwurf, September 2022**

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

## **Teil I: Begründung**

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation .....	5
3.2	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege .....	7
3.4	Gewässer und Wasserwirtschaft .....	8
3.5	Boden.....	8
3.6	Altlasten und Kampfmittel .....	8
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	9
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Plankonzept .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalte und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.3	Örtliche Bauvorschriften .....	13
5.4	Erschließung und Verkehr .....	13
5.5	Immissionsschutz.....	14
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft, Leitungstrassen .....	14
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege .....	15
<b>6.</b>	<b>Umweltrelevante Auswirkungen.....</b>	<b>15</b>
6.1	Umweltprüfung .....	15
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch .....	16
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	16
6.4	Eingriffsregelung.....	17
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	17
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahrensablauf und Planentscheidung .....</b>	<b>18</b>

## **Teil II: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 89**

### **Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 89**

*– wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erarbeitet –*

## **Teil III: Anhang zum Bebauungsplan Nr. 89**

### **A.1 Fortschreibung 2021 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Westf.), Stadt Halle (Westf.) und BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2021**

#### **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. 89 „Verlagerung ALDI“ mitzuteilen.

## 1. Einführung

Ein auf dem Grundstück Künsebecker Weg 1 ansässiger ALDI-Nahversorgungsmarkt plant die hier bestehende Filiale in den im südlichen Planbereich des vorliegenden Bauleitplanverfahrens geplanten Neubau zu verlagern. In diesem sollen über dem Markt zudem Wohnungen errichtet werden. Im Februar und Mai 2022 wurden in den Sitzungen des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Halle (Westf.) mehrere Entwicklungsvarianten zur Standortverlagerung des bestehenden Markts vorgestellt und auf Grundlage der beschlossenen Varianten die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 initiiert (siehe Beschlussvorlage DSNr. 87/2022 sowie zugehörige Niederschrift). Gemäß Beschluss sollen zwei Varianten im Zuge der anstehenden frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB zur Diskussion gestellt werden. In beiden Varianten soll der neue Nahversorgungsmarkt auf der Südseite des Künsebecker Wegs in Kombination mit ergänzenden Wohnnutzungen angeordnet werden. In der Variante 1 soll der Bereich auf der Nordseite des Künsebecker Wegs weiterhin als kleinteiliger Einzelhandelsschwerpunkt für die Nahversorgung dienen. In der Variante 2 soll der Bereich städtebaulich neu organisiert und als Wohnstandort entwickelt werden.

Unabhängig von den beiden Varianten ist ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 89 „Verlagerung ALDI“) notwendig, um die Entwicklungsvorstellungen planungsrechtlich abzusichern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 bezieht sich einerseits auf die Flächen des geplanten Neubaus südlich des Künsebecker Wegs und andererseits auf die Plangebietsflächen nördlich des Künsebecker Wegs. Hiermit soll eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt werden. Im vorliegenden ersten Verfahrensschritt sollen die grundsätzlichen städtebaulichen Weichenstellungen im Plangebiet diskutiert und geklärt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 89 wird gemäß aktuellem Sachstand als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Westf.) stellt den Planbereich des geplanten Lebensmittelmarkts südlich des Künsebecker Wegs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Turnhalle) dar. Der Planbereich nördlich des Künsebecker Wegs wird aktuell im FNP als Gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP ist daher entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändern (Ziel: Die Plangebietsflächen südlich des Künsebecker Wegs sollen gemäß aktuellem Sachstand von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Turnhalle) in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel: „Nahversorgung“ umgewandelt werden. Die Plangebietsflächen nördlich des Künsebecker Wegs sollen im FNP gemäß der im weiteren Verfahren noch festzulegenden Art der baulichen Nutzung entwickelt werden).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 89 überlagern im südlichen Teilbereich des Plangebiets mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 (Rechtskraft seit dem 20.07.1978) und im nördlichen Teilbereich des Plangebiets die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1a, 6. Änderung „Bösebeck“ (Rechtskraft seit dem 29.09.2007). Sollte sich der Bebauungsplan Nr. 89 als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne auf und gelten erneut.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 89 „Verlagerung ALDI“ hat eine Gesamtgröße gemäß aktuellem Planungsstand von ca. 1,5 Hektar. Es umfasst eine Fläche beidseitig des Künsebecker Wegs im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarkts zwischen Pestalozzistraße und Alleestraße. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der Plankarte. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Geltungsbereichs im weiteren Verfahren – unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungen im Rahmen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 71 „Masch“ – noch abschließend festzulegen ist

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt innerhalb des Siedlungszusammenhang im südlichen Bereich der Kernstadt Halle (Westf.) und weist unterschiedliche Nutzungen beidseitig des Künsebecker Wegs auf. Der Planbereich nördlich des Künsebecker Wegs ist vorwiegend durch einen ALDI-Nahversorgungsmarkt mit den zugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Zudem befindet sich im nordöstlichen Planbereich ein Gebäude mit nicht störenden Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieben (Volksbank, Kiosk, Bäckerei, Fleischerei). Das Plangebiet südlich des Künsebecker Wegs ist i. W. durch Grün-/Wiesenflächen geprägt. Hier sind insbesondere in den Randbereichen entlang des Künsebecker Wegs z. T. markante Gehölzstrukturen vorhanden.

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets weist unterschiedliche Nutzungen auf. Südlich des Plangebiets schließen zwei Sportplätze (1x Kunstrasen, 1x Rasen) inklusive der zugehörigen Gebäude und Nebenanlagen an. Im Bereich südlich der Sportplätze befindet sich die Gesamtschule Halle (Westf.) mit dazugehöriger Sporthalle und direkt an der Alleestraße liegt eine ehemalige Hofstelle. Die landwirtschaftliche Nutzung wurde bei der Hofstelle zwischenzeitlich aufgegeben. Heute finden sich in diesem Bereich gemischte Nutzungsstrukturen. Die großmaßstäblichen Bauten der Schule weisen eine Geschossigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen auf. Bei der ehemaligen Hofstelle prägen klassische Satteldächer und teilweise größere Bauten mit 1½-geschossiger Bauweise das Bild. Auf der Ostseite der Schulgebäude befindet sich eine große Fahrradabstellanlage für den Schul- und Sportplatzbetrieb. Das nähere Umfeld westlich des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohngrundstücke mit den zugehörigen Gartenflächen geprägt. Entlang der Alleestraße prägt eine heterogene Baustruktur das Straßenbild. Die Gebäude sind zu ähnlichen Häufigkeiten trauf- und giebelständig errichtet worden. An der Stelle sind mehrheitlich Wohnbauten mit z. T. ergänzenden Dienstleistungsnutzungen in 1½- bis 2½-geschossiger Bauweise entstanden. Im Kreuzungsbereich des Künsebecker Wegs und der Alleestraße grenzt westlich an den bestehenden ALDI-Markt zudem ein Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen an (Bekleidungs-/Schuhgeschäft). Der Bereich nördlich und östlich des Plangebiets ist vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Im Kreuzungsbereich des Künsebecker Wegs und der Pestalozzistraße wurde im Jahr 2018 zudem eine neu realisierte Kindertagesstätte in Betrieb genommen, die östlich an das Plangebiet angrenzt.

## 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

### a) Landes- und Regionalplanung

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. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Folgende Ziele sind im Bebauungsplanverfahren Nr. 89 zu beachten:

**Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**  
*Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

Einschätzung zu Ziel 6.5-1:

Da der Regionalplan für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt wird das landesplanerische Ziel gewahrt.

**Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

*Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

*Zentrenrelevant sind*

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

*Mit Ausnahmen dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Einschätzung zu Ziel 6.5-2:

Der Planbereich des geplanten neuen Lebensmittelmarkts südlich des Künsebecker Wegs befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Nach gutachterlicher Einschätzung kann gemäß beigefügter Auswirkungsanalyse hierzu Folgendes festgehalten werden:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Anlage A.1, Fortschreibung 2021 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Westf.), Stadt Halle (Westf.) und BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2021.

*Der aktuelle Markt weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m<sup>2</sup> kein marktgerechtes Konzept mehr auf. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung wurden mehrere Varianten geprüft. Daraus resultiert eine verträgliche Erweiterung auf bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Da auf dem bestehenden Areal (nördlich Künsebecker Weg) keine Möglichkeit für eine entsprechende Neuaufstellung des Lebensmittelmarktes gegeben ist, wird vorgeschlagen das gegenüberliegende Areal (südlich Künsebecker Weg) in die Abgrenzung des Versorgungsbereichs aufzunehmen, um dort eine kleinräumige Verlagerung zu ermöglichen.*

#### **Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11(3) Baunutzungsverordnungen mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Einschätzung zu Ziel 6.5-3:

Im Rahmen der beigefügten Auswirkungsanalyse (siehe Anlage A.1) wird aufgezeigt, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben beachtet. Auf die Ausführungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird an dieser Stelle verwiesen.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt somit im Siedlungsbereich der Stadt Halle (Westf.). Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

#### **b) Flächennutzungsplan**

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt den Planbereich des geplanten Lebensmittelmarkts südlich des Künsebecker Wegs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Turnhalle) dar. Der Planbereich nördlich des Künsebecker Wegs wird im FNP aktuell als Gemischte Baufläche dargestellt. Der FNP ist daher entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändern (Ziel: Die Plangebietsflächen südlich des Künsebecker Wegs sollen gemäß aktuellem Sachstand von einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen (Turnhalle) in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel: „Nahversorgung“ umgewandelt werden. Die Plangebietsflächen nördlich des Künsebecker Wegs sollen im FNP gemäß der im weiteren Verfahren noch festzulegenden Art der baulichen Nutzung entwickelt werden). Diese Änderung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren erarbeitet. In vorliegenden ersten Verfahrensschritt sollen jedoch die grundsätzlichen städtebaulichen Weichenstellungen im Plangebiet diskutiert und geklärt werden.

### **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.

Der Teilbereich nördlich des Künsebecker Wegs ist derzeit komplett gewerblich entwickelt. Auf der Südseite bestehen Frei-/Grünflächen des südlich gelegenen Schulstandorts Masch sowie tlw. prägender Gehölzbestand. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Halle (Westf.) und nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.<sup>2</sup> Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- **Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der Planung nicht gesehen.

### 3.4 Gewässer und Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungs-, Hochwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet**. Das gesamte Plangebiet liegt in **Zone III A** des **Wasserschutzgebiets** „Halle“, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABl. Reg. Dt. S. 169 ff.) ist zu beachten. Die geplante Entwicklung ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

Gemäß **Starkregengefahrenhinweiskarte NRW** ist besonders der südliche Teilbereich von Starkregenereignissen betroffen.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend Sandböden als Gley-Böden (G8) im östlichen Planbereich und als Podsol-Gley-Böden (pG8) im westlichen Planbereich an.<sup>3</sup> Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.<sup>4</sup>

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Verlagerung ALDI“ sind nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon 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

<sup>2</sup> Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der 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 die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch sind im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen bekannt, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

**Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 16 DSchG).

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Verlagerung ALDI“ sollen die planungsrechtlichen Vorgaben im Plangebiet an die heutigen Anforderungen und Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.) angepasst werden. Ein wesentliches Ziel ist dabei die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Lebensmittelmarkts (Verkaufsfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>) mit zugehöriger Wohnnutzung (2 Geschosse über der Verkaufsfläche entlang der Südseite) auf der Südseite des Künsebecker Wegs. Hiermit soll nicht nur die lokale Wirtschaft der Stadt Halle (Westf.) gestärkt werden, sondern auch ein Beitrag zur langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung geleistet werden.

Das Plangebiet umfasst jedoch nicht nur den Bereich des Neubauvorhabens des Lebensmittelmarkts südlich des Künsebecker Wegs, sondern schließt auch den Planbereich nördlich des Künsebecker Wegs 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. Insgesamt soll die Nahversorgung gesichert, ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in der Stadt Halle (Westf.) geleistet und die Innenentwicklung in Halle (Westf.) gefördert werden. Die bauliche Innenentwicklung ist auf den räumlichen Kontext und besonders die bestehenden Nachbarschaften abzustimmen.

Gemäß politischem Beschluss (siehe Beschlussvorlage DSNr. 87/2022 sowie zugehörige Niederschrift) sollen **zwei Varianten** im Zuge der anstehenden frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB zur Diskussion gestellt werden. In beiden Varianten soll der neue Nahversorgungsmarkt (Verkaufsfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>) auf der Südseite des Künsebecker Wegs in Kombination mit ergänzenden Wohnnutzungen angeordnet werden. Die Wohnnutzungen werden in zwei Geschossen über der Verkaufsfläche entlang der Südfassade des Marktes angeordnet. Die Erschließung der

Wohnnutzungen erfolgt über die Südseite. In der Variante 1 soll der Bereich auf der Nordseite des Künsebecker Wegs weiterhin als kleinteiliger Einzelhandelsschwerpunkt für die Nahversorgung dienen. In der Variante 2 soll der Bereich städtebaulich neu organisiert und als Wohnstandort entwickelt werden. Dabei sind dichtere Bautypen (Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und Satteldächer) vorgesehen. Abgestimmt auf den städtebaulichen Entwurf soll der bestehenden Spielplatz kleinteilig in Richtung Westen erweitert werden. Der ruhende Verkehr soll wie im Bestand entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie direkt nördlich des Künsebecker Wegs angeordnet werden. Dadurch wird planerisch der nördliche Bereich von Kfz-Verkehr freigehalten. Das sichert einerseits ruhigere Wohnbereiche sowie Wohnaußenbereiche im Gebiet und trägt der nördlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung Rechnung. Die nachfolgenden Plandarstellungen fassen die unterschiedlichen Planungsansätze zusammen:

### Plankonzept Variante I

Übergeordnetes Planungsziel: Neuer Nahversorgungsmarkt (Verkaufsfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>) in Kombination mit Wohnnutzungen (2 Geschosse über der Verkaufsfläche entlang der Südseite – rot markierter Bereich) südlich und Sicherung sowie Entwicklung des kleinteiligen Nahversorgungszentrums nördlich des Künsebecker Wegs



**Abb. 1:** Verfasser Teilbereich Nord und Süd: Architekturbüro Mittelberg, Gartenstraße 2, 33790 Halle (Westf.), Stand 02.05.2022  
genordet, ohne Maßstab

### Plankonzept Variante II

Übergeordnetes Planungsziel: Neuer Nahversorgungsmarkt (Verkaufsfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>) in Kombination mit Wohnnutzungen (2 Geschosse über der Verkaufsfläche entlang der Südseite – rot mar-

kiertes Bereich) südlich und Entwicklung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Nachfragegruppen in dichteren Baustrukturen (Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und Satteldach) in Kombination mit kleinteiliger Erweiterung des bestehenden Spielplatzes nördlich des Künsebecker Wegs



**Abb. 2:** Verfasser Teilbereich Nord: Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, Stand Sept. 2022  
Verfasser Teilbereich Süd: Architekturbüro Mittelberg, Gartenstraße 2, 33790 Halle (Westf.), Stand 02.05.2022  
genodet, ohne Maßstab

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan (kein Realisierungszwang). Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen 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

Das Plangebiet soll auch künftig vorwiegend der **Nahversorgung** und ergänzend dem **Wohnen** dienen. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.). Die genaue Nutzungsaufteilung sowie die konkreten Regelungen werden aufbauend auf den unter Kapitel 4 dargelegten Entwicklungsvarianten im weiteren Verfahren geklärt und die entsprechenden, sachgerechten sowie zielführenden Festsetzungen getroffen.

Frühzeitig im Verfahren ist die Verlagerung des ALDI-Markts hinsichtlich der Einzelhandelsverträglichkeit gutachterlich überprüft worden. Dabei wurden mehrere Varianten betrachtet und schlussendlich in der **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Westf.) 2021** zusammengefasst.<sup>5</sup> Die Analyse hat u. a. bestätigt, dass die Ansiedlung eines Vollsortimenters an dem Standort Künsebecker Weg negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt hätte. Diese umfassendere Entwicklungsidee wird demnach nicht weiterverfolgt.

Der Bereich Alleestraße und Künsebecker Weg ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als **Nahversorgungszentrum** und damit als einziger weiterer zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Halle (Westf.) abgegrenzt worden. Folgende Zielsetzungen sind für das Nebenzentrum formuliert worden:

- Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungszentrums gemäß seiner Versorgungsfunktion,
- Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein-/großflächig) auf diesen Bereich.

Als Magnetbetrieb fungiert aktuell der ALDI-Markt. Dieser weist gemäß Gutachter mit einer Verkaufsfläche von rund 700 m<sup>2</sup> jedoch kein marktgerechtes Konzept mehr auf. Um die Ziele des Konzepts umsetzen zu können und die Funktion des Nahversorgungszentrums nachhaltig zu stärken, wird eine Neuaufstellung des ALDI-Markts grundsätzlich befürwortet. Zu beachten sind jedoch die Prüfkriterien, nach denen von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Hauptzentrum ausgehen dürfen und die Flächendimensionierung an die Versorgungsfunktion des Standorts angepasst sein muss. Gemäß Fachgutachter resultiert aus der Auswirkungsanalyse an dem Standort Künsebecker Weg eine verträgliche Erweiterung auf bis zu 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Da auf dem bestehenden Areal keine Möglichkeit für eine entsprechende Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts gegeben ist, wird vorgeschlagen das gegenüberliegende Areal in die Abgrenzung aufzunehmen, um dort eine kleinräumige Verlagerung zu ermöglichen. Im Zuge dieser Entwicklung ist gutachterlich auch die Verlagerung der nördlich des Künsebecker Wegs bestehenden arrondierenden Nutzungen (u. a. Bäcker, Volksbank) auf das südliche Areal mitbetrachtet worden. Insgesamt wäre eine Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs entsprechend den Planungen vorzunehmen. Dies ist im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Halle (Westf.) 2021 erfolgt.

Der Gutachter hält abschließend fest, dass nach den Ergebnissen der durchgeführten Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungszentrum Künsebecker Weg von einer grundsätzlichen Kompatibilität des Vorhabens – in der im Gutachten und in der Fortschreibung diskutierten Form (Verlagerung von ALDI, Getränkemarkt, Bäcker/Volksbank) – mit den Zielen des Zentrenkonzepts ausgegangen werden kann. Gemäß den aktuell vorliegenden Planungsvarianten soll auf der Südseite des Künsebecker Wegs lediglich ein ALDI-Markt mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entwickelt werden. In Vari-

---

<sup>5</sup> Anlage A.1, Fortschreibung 2021 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Westf.), Stadt Halle (Westf.) und BBE Handelsberatung GmbH, Köln, April 2021.

ante I verbleiben die Baustruktur und die bestehenden Nutzungen im nördlichen Planbereich. Ergänzend soll das freiwerdende Gebäude des aktuellen ALDI-Markts durch eine Nutzung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts nachgenutzt werden. In Variante II soll der nördliche Bereich als Wohnbaustandort entwickelt werden. Gemäß aktueller Einschätzung kann demnach davon ausgegangen werden, dass beide Varianten mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts konform gehen.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Regelungen des Bebauungsplans gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sind unter Beachtung der örtlichen Rahmenbedingungen sowie der noch zu konkretisierenden Projektplanung zu entwickeln und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Die konkreten Regelungen bez. Grundflächenzahl, Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Bauweise, Baugrenzen usw. werden aufbauend auf den unter Kapitel 4 dargelegten Entwicklungsvarianten im weiteren Verfahren geklärt und die entsprechenden, sachgerechten sowie zielführenden Festsetzungen getroffen.

## 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper werden im weiteren Verfahren örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sollen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen ergänzen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Vorliegend kommt u. a. besondere gestalterische Bedeutung der Dachlandschaft, den Fassaden sowie dem Thema Einfriedungen zu.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über den Künsebecker Weg mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung nicht verändert. Aufgrund der geplanten Verdichtung sind im weiteren Verfahren die verkehrstechnischen Aspekte sowie verkehrliche Verträglichkeit gutachterlich zu bewerten. Ggf. notwendige und sachgerechte Regelungen sind im weiteren Planverfahren zu definieren und/oder auf der nachgelagerten Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

Das vorhandene Wegesystem für den **Fuß- und Radverkehr** wird ebenso wie die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** durch die Planung nicht verändert. Von zentraler Be-

deutung ist eine qualitätsvolle Anbindung der südlich des Nahversorgungsmarkts geplanten großflächigen Wohnbebauung und eine deutliche Verbesserung der Wegebeziehungen über den Künsebecker Weg zwischen dem nördlichen und südlichen Plangebietsteil.

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden vorwiegend durch die Verkehrsbelastung auf dem Künsebecker Weg, die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld und dem Plangebiet sowie die geplanten Nahversorgungsnutzung im südlichen Plangebietsteil hervorgerufen bzw. sind zu erwarten. Die verkehrlichen Immissionen durch den Künsebecker Weg und die bestehenden Gewerbenutzungen sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Die bestehende Belastung führt daher bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Immissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Nutzer des Plangebiets.

Aufgrund der geplanten Entwicklung sind im weiteren Verfahren die lärmtechnischen Aspekte gutachterlich zu bewerten. Ggf. notwendige und sachgerechte Regelungen sind im weiteren Planverfahren zu definieren und/oder auf der nachgelagerten Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft, Leitungstrassen

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge des Planverfahrens bzw. parallel dazu erarbeitet. Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** soll gemäß aktuellem Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Abhängig von der konkreten Entwicklung sind im weiteren Verfahren die technischen Erfordernisse mit den Beteiligten zu klären. Ggf. notwendige und sachgerechte Regelungen sind im weiteren Planverfahren zu definieren und/oder auf der nachgelagerten Umsetzungsebene zu berücksichtigen.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Heilquellenschutzgebiete. Das gesamte Plangebiet liegt in **Zone III A** des **Wasserschutzgebiets** „Halle“, die Neufassung der Schutzgebietsverordnung vom 30.06.2016 (s. ABl. Reg. Dt. S. 169 ff.) ist zu beachten. Die geplante Entwicklung ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

Gemäß **Starkregengefahrenhinweiskarte NRW** ist besonders der südliche Teilbereich von Starkregenereignissen betroffen. Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosses eindringen können.

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.

Die **Entwässerung** im Plangebiet ist im weiteren Verfahren auf Basis der noch zu konkretisierenden Projekt-/Variantenplanung zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der Teilbereich nördlich des Künsebecker Wegs ist derzeit komplett gewerblich entwickelt. Auf der Südseite bestehen Frei-/Grünflächen des südlich gelegenen Schulstandorts Masch sowie tlw. prägender Gehölzbestand.

Im weiteren Verfahren soll die weitere Ausgestaltung der grünordnerischen Festsetzungen unter Berücksichtigung der noch zu konkretisierenden Projekt-/Variantenplanung geklärt werden.

Eine Beeinträchtigung der geschützten Bestandteile (siehe Kapitel 3.3) von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund des Abstands vom Plangebiet nicht gesehen. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 wird an dieser Stelle verwiesen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die **Umweltprüfung** mit Umweltbericht wird als Teil II im weiteren Verfahren beigelegt. Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung. Angesichts der noch offenen Variantendiskussion wird der Umweltbericht aufbauend auf den zu treffenden Entscheidungen bez. Planungsvarianten (siehe Kapitel 4) im Rahmen der Entwurfserarbeitung erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

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.

Aus umweltfachlicher Sicht sind bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten.

*Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.*

## 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.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend Sandböden als Gley-Böden (G8) und im östlichen Planbereich und als Podsol-Gley-Böden (pG8) im westlichen Planbereich an.<sup>6</sup> Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.<sup>7</sup> Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und der Planinhalte gemäß aktuellem Kenntnisstand insgesamt als vertretbar bewertet werden.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

## 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW zu Grunde zu legen.<sup>8</sup> Diese Prüfung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts (siehe Teil II) im weiteren Verfahren. Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor.

---

<sup>6</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

<sup>7</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

<sup>8</sup> 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.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung und Inanspruchnahme von Flächen für die geplanten Nahversorgungs- und Wohnbebauung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**).

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei 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.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Demnach 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 Röhrich- 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.

#### **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 und Neuordnung des Plangebiets grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen (u. a. Variantendiskussion) als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

*Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 mitzuteilen.*

#### **6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber nicht einher.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen aufgrund der durch die Planung ermöglichten Bebauung Grün- und Freiflächen südlich des Künsebecker Wegs dauerhaft durch Versiegelungen für Bebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer integrierten Lage und Nutzung gemäß aktuellem Kenntnisstand lediglich eine untergeordnete klimatische Rolle auf. Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Der Teilbereich nördlich des Künsebecker Wegs ist baulich bereits seit längerer Zeit entwickelt.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Im Rahmen des anstehenden Verfahrens werden u. a. im Umweltbericht weitere Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dargelegt und ggf. erforderliche sowie sachgerechte Maßnahmen beschrieben bzw. festgesetzt. Angesichts der angestrebten Dachlandschaft sowie deren Ausrichtung werden insgesamt sehr günstige Voraussetzungen z. B. zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten.

## **7. Bodenordnung**

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

## **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 08.02.2022 (siehe Beratungsvorlage DSNr. 346/2021) unterschiedliche Planungsansätze bez. der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Künsebecker Weg beraten. In seiner Sitzung am 24.05.2022 (siehe Beratungsvorlage DSNr. 87/2022) hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss die Beratungen dazu fortgesetzt und auf Grundlage der beschlossenen Varianten die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 beschlossen. Gemäß Beschluss sollen zwei Varianten im Zuge der anstehenden frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB zur Diskussion gestellt werden. In beiden Varianten soll der neue Nahversorgungsmarkt auf der Südseite des Künsebecker Wegs in Kombination mit ergänzenden Wohnnutzungen angeordnet werden. In der Variante 1 soll der Bereich auf der Nordseite des Künsebecker Wegs weiterhin als kleinteiliger Einzelhandelsschwerpunkt für die Nahversorgung dienen. In der Variante 2 soll der Bereich städtebaulich neu organisiert und als Wohnstandort entwickelt werden.

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 September 2022