

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 55**

„Sondergebiet Ascheloher Weg“

**Vorentwurf zu den Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB,
November 2009**

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

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) Bebauungsplan Nr. 55 „Ascheloher Weg“:

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 3/1 (Altplan) und 3. Änderung
 - 2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
 - 2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Bodenschutz
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55**
 - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55
 - 4.2 Belange des Verkehrs
 - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.5 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Vorentwurf November 2009

Teil I: Begründung

Hinweis: Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB werden die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf ausgearbeitet.

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 „Sondergebiet Ascheloher Weg“ liegt am südöstlichen Rand der Ortslage Künsebeck unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Steinhagen, nördlich der Bundesstraße 68. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,78 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Lagerfläche,
- im Osten durch den Ascheloher Weg,
- im Süden durch die Bundesstraße 68 (Brackweder Straße) und
- im Westen durch ein Gewerbegrundstück.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Plankarte.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Bebauungsplan Nr. 3/1 (Altplan) und 3. Änderung

Der Bereich nördlich der Bundesstraße 68 an der Stadtgrenze zu Steinhagen ist planungsrechtlich in der Vergangenheit durch den Bebauungsplan Nr. 3 und seine Änderungen überplant worden.

Der **Bebauungsplan Nr. 3/1** (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3) der damaligen Gemeinde Künsebeck entwickelte entlang des Ascheloher Weges zwischen B 68 und Amshausener Straße ein *Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1962*. Zudem wurde die entlang der Amshausener Straße bereits vorhandene Wohnbebauung auf Basis von *Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO 1962* überplant und deren Weiterentwicklung mit zwingend zweigeschossigen Wohngebäuden nach Süden vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 3/1 wurde im Dezember 1968 als Satzung beschlossen und im Sommer 1969 bekannt gemacht.

Im Rahmen des **Bebauungsplanes Nr. 3/3** (3. Änderung, Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) im Februar 1990) wurde der Bereich der 1. Änderung - mit Ausnahme des vorliegenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 55 sowie die

nach Westen angrenzende Fläche - neu geordnet. Planerisches Ziel war nunmehr die vollständige Entwicklung zu Gunsten von Wohnzwecken auf Basis *Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO*. Lediglich ein Streifen entlang der Bundesstraße wurde weiterhin als *Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO* festgesetzt. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich noch im Verfahren.

Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städtebauliche Situation entlang der Bundesstraße 68** ist durch heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Die Bebauung entlang der Bundesstraße wird immer wieder durch größere, z.T. stark durchgrünte, nicht bebaute Bereiche unterbrochen.

Der Bereich entlang des Ascheloher Weges ist insbesondere gewerblich durch Betriebe und Lagerflächen geprägt. Gehölzbestände grenzen die Betriebsflächen auf der Ostseite des Ascheloher Weges zum Straßenraum ab. Der Bereich ist nach Südosten durch eine Waldparzelle eingefasst. Zwischen Plangebiet und der Wohnbebauung entlang der Amshausener Straße befinden sich größere Freibereiche, die z.T. als Lagerflächen für Bauschutt u.Ä. genutzt werden. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet ist eine (leerstehende) Lagerhalle vorhanden.

Das **Plangebiet** ist mit einem großflächigen Baufachmarkt bebaut. Das eingeschossige Flachdachgebäude liegt an der nördlichen Plangebietsgrenze, vorgelagert befinden sich entlang B 68 und Ascheloher Weg Stellplätze, die Zufahrt erfolgt ausgehend vom Ascheloher Weg.

2.3 Planungsanlass und heutige Planungsziele der Stadt Halle (Westf.)

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

Diesbezüglich wird auf das aktuelle **Einzelhandelskonzept²** verwiesen, nach dem zentrenrelevanter Einzelhandel auf planungsrechtlich abgesicherte und damit grundsätzlich entwicklungsfähige Areale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu konzentrieren ist. Für Großbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind Fachmarktstandorte vorzuhalten, die innerhalb des Siedlungsraumes in akzeptabler Zeit erreicht werden können.

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 11/2007

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt in Kapitel 5.3 zudem die planungsrechtliche Empfehlung, dass in Sondergebieten außerhalb der Zentren großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können, die für die o.g. angestrebte Entwicklung der Stadt nicht zwingend erforderlich sind. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Schwerpunkten ist auf Grund der Standortwahl an Ergänzungsstandorten dafür Sorge zu tragen, dass etwaige Randsortimente in angemessener Form einbezogen werden können.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ordnet den bestehenden, großflächigen Fachmärkten (mit nicht-zentrenrelevanten Schwerpunkten) an der B 68 in Künsebeck die Funktion eines Fachmarktstandortes als Ergänzungsstandort zu. Der Regionalplan stellt den Bereich des Baufachmarktes im Plangebiet bereits als *Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)* dar, so dass bei Nachweis der Verträglichkeit Veränderungen möglich sind.

Für das Grundstück des im Eckbereich B 68 / Ascheloher Weg ansässigen Baufachmarktes setzt der Bebauungsplan Nr. 3/1 ein *Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1962* fest. Diese Fassung der BauNVO traf keine gebietsbezogenen Beschränkungen hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsnutzungen. Zur Steuerung der (weiteren) Einzelhandelsentwicklung und auf Grund der Absicht der Stadt Halle (Westf.), die Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielgerichtet und schrittweise im Rahmen ihrer Möglichkeiten umzusetzen, ergibt sich aus heutiger Sicht insgesamt Regelungsbedarf. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat sich in seiner Sitzung am 17.12.2008 somit für die Einleitung des Planverfahrens entschieden (siehe DS-Nr. 00725/2008). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu überplanen.

Übergeordnetes Planungsziel für die Änderung ist nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange, die Sicherung des Fachmarktes am Standort Künsebeck unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Westf.).

Der Bebauungsplan Nr. 55 überplant einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55 werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/1** im Geltungsbereich **insgesamt überlagert**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplanes bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 55 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* aufgenommen. Zudem ist die B 68 als *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* eingestuft worden.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) sind die Flächen im Plangebiet als *gewerbliche Baufläche* dargestellt.

Für die Überplanung des Grundstückes gemäß der o.g. Planungsziele wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich. Die 5. FNP-Änderung im Bereich Ascheloher Weg ist somit im Dezember 2008 eingeleitet worden. Der Flächennutzungsplan wird die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als *Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, Baufachmarkt“* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 55 wird damit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Auf die FNP-Änderung im „Bereich Ascheloher Weg“ wird verwiesen.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW³ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Umfeld sind fünf geschützte Biotope im Kataster verzeichnet.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW⁴ sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken und Gebäude ca. 14 Fledermausarten, der Kammmolch und der Kleine Wasserfrosch, die Zauneidechse sowie ca. 19 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Die Flächen im Plangebiet sind bereits durch den Baufachmarkt und die Kundenstellplätze weitgehend versiegelt und werden intensiv genutzt. Die Eingriffe sind bereits vor längerer Zeit erfolgt. Das Plangebiet unterliegt zudem umfangreichen Störeinflüssen durch die unmittelbare Lage an der B 68 und die umliegenden gewerblich genutzten Flächen. Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten und/oder Ruhestätten von sogenannten „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld – sofern auf Grund der gewerblichen Nutzung noch vorhanden – bleibt erhalten. Nicht ersetzbare Biotope werden ebenfalls nicht zerstört. Die Verbotstatbestände der §§ 42 und 19 BNatSchG sind damit nicht erfüllt.

³ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2009

⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen nicht vor, nähere Untersuchungen werden auf Grund der Rahmenbedingungen auch nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden werden i.S. des Scoping gemäß § 4 BauGB ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“**⁵. Zudem ist es nicht Bestandteil eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**, dieses schließt südwestlich der B 68 an.

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Schutzgebiete oder Biotopie vorhanden:

- Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von rd. 200 m das **Naturschutzgebiet (NSG) „Foddenbach-Landbach“** (Gebietsnummer GT-038). Der Bereich wurde zudem ins Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3916-024 aufgenommen.
- Nördlich der überplanten Flächen befindet sich in einem Abstand von ca. 400 m das **NSG „Großer Berg – Hellberg“** (Gebietsnummer GT-031). Der Bereich wird im Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3916-922 geführt. Im NSG kommen gesetzlich geschützte Biotopie nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor. Der Bereich ist somit als **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) gemeldet. Es besteht zudem eine teilweise Überschneidung mit einem VR-Gebiet.
- Nordöstlich des Plangebietes liegt in rd. 500 m Entfernung das **NSG „Jakobsberg“** (Gebietsnummer GT-015). Der Bereich wird im Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3916-903 geführt. In diesem NSG befinden sich gesetzlich geschützte Biotopie nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz. Dieser Bereich ist ebenfalls Bestandteil des o.g. FFH-Gebietes.

Auf Grund der Bestandsüberplanung und der ausreichenden Abstände wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete, die eine weitergehende Prüfung erfordern, nicht vorliegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewerblichen Ansatzes entlang der Bundesstraße und ist bereits bebaut. Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden somit nicht gesehen. Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen (Weiter)Entwicklung in diesem Bereich bei.

Eine **Erholungsfunktion** ist auf Grund der bestehenden Nutzung im Plangebiet nicht gegeben.

b) Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen, südöstlich des Geltungsbereiches fließt in ca. 200 m Entfernung der **Foddenbach**. Beeinträchtigungen durch die bestandsorientierte Überplanung des Baufachmarktes werden nicht erwartet.

⁵ „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B** des **Wasserschutzgebietes Steinhagen-Patthorst** (Verordnung vom 24.01.1980/s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35-39): Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW⁶ stehen im Plangebiet Sandböden, z.T. tiefreichend humos, als Podsol, in Teilen Gley-Podsol, an. Die Böden sind auf Grund der bereits erfolgten Bebauung und des insgesamt hohen Versiegelungsgrades überprägt. Die überplanten Flächen sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung**, in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁷. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 ist die Sicherung des Fachmarktes am Standort Künsebeck unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Halle (Westf.). Es werden - bis auf geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten - keine weiteren Baumöglichkeiten über das heute vorhandene Maß zugelassen. Durch die Planung werden somit keine Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes gesehen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

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

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

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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereichbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt F. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55

Durch den Bebauungsplan Nr. 55 „Sondergebiet Ascheloher Weg“ werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3/1 gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt überarbeitet und neu festgesetzt. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für die zum Vollzug des BauGB ggf. notwendigen Maßnahmen auf eine neue Grundlage gestellt. Mit Inkrafttreten der Änderung werden im Geltungsbereich die bisherigen Planinhalte insgesamt ersetzt. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990** in der aktuellen Fassung. Die Festsetzungen des Ursprungsplans außerhalb des vorliegenden Änderungsgebietes bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Bestandsüberplanung des auf dem Flurstück 468 ansässigen Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien. Die Planungskonzeption orientiert sich am Bestand, lässt aber gewisse untergeordnete Erweiterungen zu. Die für derartige Vorhaben erforderliche Stellplatzanlagen sollen gemäß der Situation in der Örtlichkeit im Süden und Osten des Geländes gesichert werden. Gleichwohl ist festzuhalten, dass es sich bei der Planung - trotz der im Rahmen des § 11 BauNVO unvermeidbaren und notwendigen Konkretisierung von Größe und Sortimenten - um ein angebotsorientiertes Planverfahren für einen derartigen Markt handelt. Die Vorgaben des 2007 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden hierbei berücksichtigt und umgesetzt.

a) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- **Art der baulichen Nutzung:** Das Plangebiet wird als **Sondergebiet SO** für großflächigen Einzelhandel **gemäß § 11 BauNVO** mit der **Zweckbestimmung Baufachmarkt** festgesetzt, welches der Unterbringung eines Fachmarktes für Heimausstattung und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.650 m² dient. Die zulässige Einzelhandelsnutzung wird zunächst unter Berücksichtigung der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Halle (Westf.) durch (positive) Festsetzung der zulässigen (nicht zentrenrelevanten) **Sortimente bzw. Warengruppen** konkretisiert. Zudem werden die zulässigen zentrenrelevanten Kernsortimente zwecks weiterer Abgrenzung eindeutig definiert und nachvollziehbar begrenzt. Die genauen Zuordnungen der Sortimente und die Größenbegrenzungen sind im Planverfahren abzustimmen. Die branchentypischen, aber als zentrenrelevant bewerteten **Randsortimente** sind entsprechend zu begrenzen. Ein Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche wird für sinnvoll und angemessen erachtet. Mit dieser Reglementierung wird die Haller Zentrenstruktur berücksichtigt und die Entwicklung der Kernstadt als Haupteinkaufsort mit seiner Funktionsmischung und seinem Einzelhandelsbesatz unterstützt.
- **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:** Das Plangebiet wird diesen Änderungsplan auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen und dürfen diese i.A. nur um maximal 50 % überschreiten. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden auf die heutige Bestandssituation abgestellt. Wesentliche Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** durch Baugrenzen orientieren sich zunächst weitgehend an den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3/1. Lediglich im Bereich Ascheloher Weg werden die überbaubaren Flächen an den Bestand angepasst.
- Im Altplan Nr. 3/1 war die Höhe der Gebäude über die **Zahl der Vollgeschosse** geregelt. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe soll nunmehr sinnvoll über die konkrete Festsetzung der **Gebäude- oder Gesamthöhe** erfolgen. Die festgesetzte Höhe orientiert sich am Bestand.

Durch die Bezugnahme auf den eindeutig definierten Bezugspunkt A wird diese Obergrenze gegenüber dem Umfeld sowie entlang der B 68 eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Die zulässige effektive Bauhöhe wird in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf etwa 10 m festgelegt.

- Die Vorgabe einer **Bauweise** wird im Plangebiet nicht für erforderlich gehalten und gemäß der „Kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind angesichts einzuhaltender bauordnungsrechtlicher Vorschriften gesichert.

b) Baugestalterische Festsetzungen gemäß BauO NRW

Im Altplan waren einige sehr restriktive Regelungen zur Dacheindeckung aufgenommen worden. Der Altplan beinhaltet darüber hinaus Vorschriften zu Einfriedungen. Im vorliegenden Änderungsplan sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW sinnvoll auf die Bestandssituation abgestimmt werden.

Werbeanlagen können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlage, den städtebaulichen Charakter und die Lage entlang der B 68 berücksichtigen und sich unterordnen. Hierzu werden Begrenzungen für Größen und Anbringungsorte der Werbeanlagen getroffen, aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Das berechnete Interesse Gewerbetreibender an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Sondergebietes erfolgt über den bestehenden Anschluss im Osten an den Ascheloher Weg und dessen Anbindung an die Brackweder Straße (B 68). Eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist hierüber gegeben.

Zu- und Abfahrtsverbote entlang der B 68 werden im Sinne der Verkehrssicherheit aufgenommen und sollen Gefährdungen des Verkehrs auf der B 68 durch Zugänge, wildes Parken et cetera vermeiden.

Die **innere Erschließung** des Sondergebietes wird nicht festgesetzt. Somit hat der jeweilige Eigentümer bzw. Betreiber entsprechenden Spielraum für die Binnenerschließung der Flächen.

Stellplätze für den durch das Sondergebiet verursachten Bedarf sind innerhalb des Grundstückes unterzubringen und in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet ist bereits durch Emissionen des **Verkehrs** auf der **B 68** sowie der umgebenden **Gewerbebetriebe** vorbelastet, wesentliche Konflikte werden auf Grund der gewerblichen Nutzung jedoch nicht gesehen.

b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung:

Im Bebauungsplan Nr. 3/1 ist das Plangebiet und das weitere nördliche und westliche Umfeld als *Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO 1962* festgesetzt worden. Zur geplanten Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes war ein mit Nadelbäumen zu bepflanzender Schutzstreifen vorgesehen.

Das Vorhaben „großflächiger Baufachmarkt“ ist nicht mit ggf. emissionsträchtigen Produktionsprozessen, ggf. auch im Nachtbetrieb, verbunden. Wesentliche Aspekte sind dagegen **Kundenverkehre** und **Stellplatzanlagen** sowie **Lkw-Anlieferung**, die allerdings schallabschirmend im vorderen Bereich entlang der Erschließungsstraßen angeordnet sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes basieren auf der in der Örtlichkeit vorhandenen Bestandssituation. Aus heutiger Sicht werden angesichts der Rahmenbedingungen, der Anbindung an den Ascheloher Weg im Südosten und der Entfernung bis zu den nächstgelegenen Wohnhäusern im Norden entlang der Amshausener Straße keine besonderen Probleme erwartet.

Für das Umfeld des Plangebietes bestehen jedoch weitergehende Überlegungen. Vorgesehen ist ein Heranrücken von Wohnbebauung bis an die nördliche Grenze des Flurstückes 468. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 setzt für den Bereich zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Amshausener Straße und dem vorliegenden Plangebiet *Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO* fest. Im Zuge der Überplanung ist das nicht in den Geltungsbereich der 3. Änderung einbezogene und als Gewerbegebiet überplante Flurstück 468 als potenzieller Lärm-Emittent zu berücksichtigen. Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen des Gewerbegebietes bzw. des dort ansässigen Gewerbebetriebes, z.B. durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, bewirkt werden. Die 3. Änderung befindet sich derzeit noch im Verfahren.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind nicht bekannt.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist eine **Mindestlöschwassermenge** gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B** des **Wasserschutzgebietes** Steinhagen-Patthorst (Verordnung vom 24.01.1980/s. Abl. Reg. Dt. 1980, S. 35-39): Die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Eine nachträgliche Versickerung des Niederschlagswassers ist auf dem bereits bebauten Grundstück rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll daher verzichtet werden.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3/1 bereits bebaut und weitgehend für Stellplatzanlagen, Zufahrten etc. versiegelt. Wertvolle, erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Übergeordnetes Planungsziel des vorliegenden Änderungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen an die Situation in der Örtlichkeit sowie die heutigen Zielvorstellungen der Stadt. Grünordnerische Ziele für das Plangebiet wurden im Altplan nicht formuliert, diese Vorgehensweise bleibt maßgeblich für den vorliegenden Änderungsplan.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, ist im Umfeld jedoch von den großräumigen Landschafts- und Naturschutzgebieten des Kreises Gütersloh umgeben (siehe Kapitel 3.3). Bundesstraße und Gewerbegrundstücke stellen eine deutliche Zäsur zwischen Plangebiet und den Schutzgebieten dar. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist bereits erfolgt. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen werden hier insoweit nicht erforderlich.

c) Eingriffsregelung

Nach den §§ 1, 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist.

Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Vorgeschichte wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 2.3 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern aus Sicht der Stadt auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte.

Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Die örtlichen Rahmenbedingungen werden im Sinne der Eingriffsminimierung durch begrenzte Verdichtung (u.a. Erschließung und Baugrenzen) und durch Vorgaben zur Höhenentwicklung etc. berücksichtigt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Planänderungen auch zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Je nach Anrechnung des bestehenden Planungsrechtes und Beanspruchung der Flächen können ggf. zusätzliche Eingriffswirkungen durch Überbauung ausgelöst werden.

Folgende Aspekte sind festzuhalten:

- Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 3/1 erfolgt weitgehend bestandsorientiert.

- Es erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten, es werden keine maßgeblichen Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß ermöglicht, die GRZ bleibt bei der vorliegenden Änderungsplanung unverändert.
- Durch die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO wird das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze begrenzt.

Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass der Änderungsplan voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Die v.g. überschlägige Betrachtung wird als ausreichend bewertet. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB anderweitige Vorstellungen zu äußern.

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf nicht gesehen wird.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet. Im Ergebnis werden umweltrelevante Zielkonflikte im Plangebiet nicht gesehen.

6. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha*
Sondergebiet Baufachmarkt, davon Fläche für Stellplatzanlagen	0,78 0,20
<u>Gesamtfläche Plangebiet ca.</u>	<u>0,78 ha*</u>

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

7. Bodenordnung

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

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 02.12.2008 bzw. des Rates am 17.12.2008 (DS-Nr. 00725/2008) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Halle (Westf.), im November 2009