

# **STADT HALLE (WESTF.)**

## **Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 54**

### **„Buchenkrug“**

**Vorentwurf, März 2010**

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

## **Teil I: Begründung<sup>1</sup>**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
  - 3.4 Bodenschutz
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Belange des Verkehrs und Bahnanlagen
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

## **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

---

<sup>1</sup> Stand: Vorentwurf März 2010

## Teil I: Begründung

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 „Buchenkrug“ liegt westlich der Kernstadt. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Osnabrücker Straße (B 68),
- im Westen und Norden durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Industriestraße“ (Bebauungsplan Nr. 13),
- im Osten durch einen offenen Landschaftsraum zwischen dem Gewerbegebiet und der Kernstadt Halle (Westf.).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1984, 1988, 1986 und 1985 der Flur 11 der Gemarkung Halle. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,83 ha.

### 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Halle (Westf.) das Ziel, örtlichen Gewerbetreibenden Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort einzuräumen. Ihnen sollen positive Rahmenbedingungen für das Wirtschaften geboten werden, um langfristig Standort und Arbeitsplätze zu sichern. Gleichzeitig besteht das Ziel, den Gewerbeflächenbedarf der Stadt auf Flächen unterzubringen, die sich direkt an Gewerbegebiete anschließen. Auf diese Weise kann eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung der Gewerbegebiete sichergestellt werden und Synergieeffekte und Standortvorteile für bestehende und neue Gewerbebetriebe induziert werden. Durch diese räumliche Konzentration wird einer weiteren Zersiedelung des Landschaftsraums vorgebeugt, negative Auswirkungen auf das Ortsbild der Stadt können verringert werden. Darüber hinaus findet ebenfalls eine Bündelung des Quell- und Zielverkehrs der Gewerbegebiete statt, so dass auch negative Auswirkungen des Verkehrs reduziert werden können.

Im Nordwesten der Kernstadt befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße an dessen Randbereich die Gaststätte Buchenkrug mit angeschlossenen Hotelbetrieb liegt. Der Betrieb profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage an der B 68. Er plant einen Ausbau der Übernachtungskapazitäten insbesondere für Handwerker und Dienstreisende auf dem nördlichen Teil des Grundstücks. Die Stadt unterstützt vor dem o. g. Hintergrund dieses Vorhaben.

Deshalb hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) im Dezember 2008 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

Die zentralen **städtebaulichen Ziele** sind:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung von neuen gewerblichen Nutzungen, insbesondere für die Erweiterung des Betriebs Buchenkrug,
- eine angebotsorientierte Ausweisung des Gewerbegebiets, die sich am bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet orientiert, und eine kleinteilige, emissionsarme Nutzung und Entwicklung des Gewerbegebiets ermöglicht,
- eine sichere verkehrliche Erschließung mit einer zusätzlichen Zufahrt auf den nördlichen Teil des Flurstücks,
- das sorgsame Einfügen der Neubauvorhaben in die Umgebung unter Berücksichtigung der Topographie des Geländes und des angrenzenden Freiraums.

### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Plangrundlagen

#### 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist im Süden durch die Gaststätte mit angeschlossenem Hotelbetrieb und zwei Nebengebäuden bebaut, während sich der nördliche Bereich derzeit als ungenutzte Ackerfläche darstellt.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist im Westen und Norden durch das Gewerbe- und Industriegebiet des Bebauungsplans Nr. 13 geprägt. Die Nutzung in diesem Gebiet reicht von einer kleinteiligen Wohnnutzung angrenzend an das Plangebiet bis zu Lagernutzungen, einer Baustoffhandlung und Anlagen für soziale Zwecke (türkischer Festsaal). Somit sind die realisierten Bauvolumen und Nutzungsmaße im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet stark gemischt. In dem im Norden an das Plangebiet angrenzenden Industriegebiet wird derzeit eine Biogasanlage realisiert. Entlang der B 68 schließen sich einzelne Wohngebäude an.

Landschaftlich prägt die Hanglage am Teutoburger Wald die Topographie des Plangebiets. Es herrscht ein Nord-Süd-Gefälle von gut 5 %, so dass das Gelände zur B 68 um etwa 12 Meter abfällt. Östlich des Plangebiets grenzt offener Freiraum an die Bebauung. Dieser Freiraum gliedert die Landschaft zwischen der Kernstadt und den gewerblichen Bauflächen und bildet den Übergang in den überörtlich bedeutsamen Freiraum des Teutoburger Walds.

#### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan** der Bezirksregierung Detmold legt in seinem Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld für die Fläche des Bebauungsplans Nr. 54 einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich fest. Das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße wird durch einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) überplant. Im Zuge des **landesplanerischen Anpassungsverfahrens**

gemäß § 32 LPlG NRW zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Juni 2008 geprüft, ob dieser an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1(4) BauGB angepasst ist. Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Der Bebauungsplan gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Gebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 soll der Flächennutzungsplan gemäß der Zielvorstellung der Stadt für diesen Bereich angepasst werden. Ziel der Änderung ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche. Die **Änderung des Flächennutzungsplans** ist im Dezember 2008 durch Beschluss des Rats der Stadt Halle (Westf.) eingeleitet worden. Der Bebauungsplan Nr. 54 wird damit gemäß § 8 (3) BauGB aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt. Auf die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Auf **Teil II Umweltbericht** wird ergänzend verwiesen.

#### **Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete:**

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Nördlich des festgesetzten Industriegebiets des Bebauungsplans Nr. 13 liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (Nr. DE-4017-301), welches zum Teil durch die Festsetzung als **Landschaftsschutzgebiet** und **Naturschutzgebiet „Hesseler Berge“** überlagert wird. Der Abstand zwischen FFH-Gebietsabgrenzung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt an der engsten Stelle rund 110 Meter. Gemäß Einführungsbeschluss zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstands von 300 Meter im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann. Entlang der B 68 und im Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße sind seit einigen Jahrzehnten gewerbliche Nutzungen mit einem geringeren Abstand zum FFH-Gebiet vorhanden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, nicht zu erwarten ist. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Halle (Westf.) vorhandene Informationen zur Verfügung zu stellen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge**<sup>2</sup>. Durch die bereits bestehende gewerblich-industrielle Nutzung wird angenommen, dass der Naturpark durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

---

<sup>2</sup> Internetseite des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW: Umweltdaten vor Ort

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG und § 62 Landschaftsgesetz NRW, **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in diesem Raum potenziell etwa 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie etwa 20 Vogelarten vorkommen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Messtischblatt reicht zudem weit über das Plangebiet hinaus und beinhaltet auch das FFH-Gebiet im Norden.

Die überplanten Flächen unterliegen zudem erheblichen Störeinflüssen durch die unmittelbare Lage an der B 68 und die im Umfeld vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen. Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Planungsgebiet vor. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden, nähere Untersuchungen werden auf Grund der Rahmenbedingungen auch nicht für erforderlich gehalten.

#### **b) Wald**

Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets des benachbarten Bebauungsplans Nr. 13 grenzt jedoch schutzwürdiger Waldmeister-Buchenwald an.

#### **c) Gewässerschutz**

Gewässer sind im Plangebiet vorhanden. In der näheren Umgebung bestehen keine gesetzlichen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete.

### **3.4 Belange des Bodenschutzes**

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

Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> stehen im Plangebiet steinig-lehmige Sandböden bis steinig-sandig-tonigen Lehm Böden (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde) an. Die Böden im Plangebiet sind nur teilweise als schutzwürdige Böden in NRW kartiert worden<sup>4</sup>. Lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebiets finden sich schützenswerte Böden der Stufe 1, welche z.T. Biotopentwicklungsfunktion übernehmen können. Aufgrund des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets ist anzunehmen, dass die Böden bereits stark vorgeprägt und überformt sind.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Die Stadt strebt mit diesem Bebauungsplan die Erweiterung und Stärkung des Gewerbe- und Industriegebiets an der Industriestraße an. Durch die vorliegende Planung wird eine bisherige Freifläche erstmals für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan Nr. 54 hat das Ziel, einem gewerblichen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Standort einzuräumen. Eine Standortalternative existiert somit nicht. Die Kommune räumt der Arrondierung bestehender gewerblicher Flächen Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang nicht erschlossener Flächen in der freien Landschaft ein. Die vorliegende Planung wird somit trotz der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für vertretbar gehalten.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittelvorkommen bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

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

Eingetragene Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die

---

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

<sup>4</sup> Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Buchenkrug“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete Entwicklung des Gewerbegebiets, für seine Erschließung und seine Anbindung an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet geschaffen. Die Festsetzungen leiten sich aus den in Kapitel 2 genannten Zielsetzungen ab.

Durch die planerische Vorbereitung der Erschließungsstraße, welche die Erschließung des neuen Gewerbegebiets sichert, wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 in diesem Bereich überplant. Hierbei ist zu beachten, dass für den Bebauungsplan Nr. 13 die BauNVO '77 gilt, während heute die BauNVO '90 automatisch Bestandteil von Bebauungsplänen oder -änderungen wird. Daher ist es notwendig, auch für die überplanten Bereiche des Bebauungsplans Nr. 13 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen. Zwar ist aufgrund der geringen Flächengröße die Errichtung baulicher Anlagen nicht möglich, die Überplanung hat jedoch Auswirkungen auf die Zulässigkeit u.a. von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen im Plangebiet werden entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Kapitel 2) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets kann eine Erweiterungsmöglichkeit für den vorhandenen Betrieb geschaffen werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden rahmensetzend und angebotsorientiert getroffen, so dass sowohl das Erweiterungsvorhaben, als auch eine anderweitige kleinteilige gewerbliche Nutzung realisiert werden können.

Allgemeines Ziel im Plangebiet ist die Entwicklung einer ortsnahen und mittelständischen Gewerbestruktur. Da die Ansiedlungswünsche häufig mit einem **Betriebswohnen** verbunden sind, können diese gemäß § 8(3) BauNVO gegebenenfalls als Ausnahme zugelassen werden. Im Interesse der gewerblichen Nutzung sind im gesamten Plangebiet strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung der Betriebswohnungen gegenüber umgebenden Betrieben, Schallschutz etc. zu stellen. Angrenzende Betriebe - sowie noch nicht vermarktete Bauflächen - dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden.

##### Teilbereich 1 des Gewerbegebiets (GE 1):

Teilbereich 1 des Gewerbegebiets überplant den bestehenden Betrieb an der B 68 und den bislang unbebauten Bereich im Norden. Aus den vorgenannten Gründen werden einige Anlagen und Betriebe, die nach § 8 BauNVO in einem Gewerbe-

gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, im Teilbereich 1 ausgeschlossen.

**a) Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie Bordelle sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art:**

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe mit sexuellem Charakter werden insgesamt im Plangebiet aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen. Insbesondere entlang der B 68 kann eine Adressbildung für das Gewerbegebiet aber auch die städtebauliche Eingangssituation in die Stadt Halle (Westf.) gestaltet werden. Diesem Planungsziel stehen die genannten Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter konfliktreich gegenüber. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte. Zudem könnte es durch die Vergnügungsstätten, die zum Teil publikumsintensiv sind, zu Konflikten mit der angrenzenden kleinteiligen durch Wohnen geprägten Nutzung kommen. Bezüglich Vergnügungsstätten ist ebenfalls besonders darauf hinzuweisen, dass der Standort außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche der Kommunen für derartige zentral oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte unterzubringende Nutzungen städtebaulich und verkehrlich ungeeignet ist.

**b) Werbeanlagen für Fremdwerbung:**

Wenn eine Werbeanlage keinen Funktionszusammenhang zu der Grundstücksnutzung aufweist, ist sie bauplanungsrechtlich als eine gewerbliche Hauptnutzung anzusehen. Eine Werbeanlage ist als Gewerbebetrieb aller Art in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich zulässig. Diese gewerblichen Nutzungen werden für das Plangebiet ausdrücklich ausgeschlossen, da sie den oben genannten Planungszielen und hier vor allem auch der angestrebten Gestaltung des Übergangs in den Freiraum im Regelfall widersprechen würden. Fremdwerbeanlagen haben das Ziel, Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen und im vorhandenen Ortsbild auffallend zu wirken. Die Lage des Plangebiets zwischen der Bundesstraße und den Hängen des Teutoburger Walds ist außerordentlich attraktiv. Gerade hier soll später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden.

Nicht hierunter fallen **zentrale Werbetafeln für das Plangebiet** oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines derartigen Gebiets und müssen selbstverständlich zulässig bleiben. **Eigenwerbung** der Betriebe auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück (Werbeanlagen an der Stätte der Leistung) erfüllt als Betriebsteil zugleich die Voraussetzungen einer „dienenden“ Nebenanlage des Betriebes für den geworben wird. Dementsprechend sind diese Anlagen auch im Sinne der Gewerbetreibenden allgemein zulässig.

**c) Selbständige Schrott- und Lagerplätze:**

Selbständige Lagerplätze ohne Betriebsanbindung sowie Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel vor allem optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Angesichts des oben genannten Planungsziels, dass insbesondere der Übergang zur freien Landschaft maßvoll zu gestalten ist, werden diese Betriebe ausgeschlossen.

**d) Einzelhandel:**

Das Gelände des Buchenkrugs wird als Gewerbestandort entwickelt und soll primär der Nutzung durch Beherbergungsbetriebe, produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe sowie anderen kleinteiligen Firmen vorbehalten werden, die gegebenenfalls an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sind.

Wichtige städtebauliche Zielsetzung der Stadt Halle (Westf.) ist es, eine funktionsfähige Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln. Diesbezüglich wird auf das aktuelle **Einzelhandelskonzept**<sup>5</sup> verwiesen, nach dem zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und hier insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend auszuschließen ist. Insofern wird grundsätzlich der Verkauf von jeglichen Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO kritisch gesehen.

Angesichts dieser städtebaulichen Rahmenbedingungen und Ziele wird Einzelhandel an Endverbraucher insgesamt, also auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit i.S.d. § 11(3) BauNVO, im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

**Folgende Ausnahmen und Sonderregelungen sind zu beachten:**

- Ausdrücklich ausgenommen von der o.g. Regelung sind Verkaufsflächen einschließlich Ausstellungsflächen für den Verkauf von Kraftwagen, Zweirädern, Landmaschinen und sonstigen Fahrzeugen, da diese in dieser Gebietskategorie richtig untergebracht sind.
- Für **produzierende, weiterverarbeitende oder handwerkliche Betriebe** mit ggf. zugehörigem Verkauf auch an letzte Verbraucher sollen die Regelungen keine Nachteile bringen, da diese im Plangebiet ebenfalls richtig untergebracht und für die Wirtschaftsstruktur notwendig sind. Verkaufsstätten von derartigen Betrieben können ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren steht (Beispiel: Ersatzteile und Zubehör), dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in ihrer Grundfläche untergeordnet ist. Beispielhaft zu nennen sind Handwerksbetriebe wie (Bau-)Tischlereien oder auch Brauereien, die entsprechend zugehörige Baumaterialien oder Gebrauchs- und Konsumgüter anbieten können. Der Ausnahmeverbehalt gemäß § 31(1) BauGB lässt eine angemessene Prüfung und Berücksichtigung des Einzelfalls zu.
- Obwohl **zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente** Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben können, wäre ein völliger Ausschluss gemäß der heutigen Marktsituation unrealistisch. Ausnahmen in Ergänzung zum (nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten) Kernsortiment können somit zugelassen werden.

**Sonderfall Kiosk:** Durch den Ausschluss von Einzelhandel sind zunächst grundsätzlich auch Kioske ausgeschlossen<sup>6</sup>. Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe ein-

<sup>5</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007

<sup>6</sup> OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03, aufgeführt mit weiteren Aussagen in: Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage Mai 2007, insbesondere Randnummer 110 ff.

deutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster soll in der Abwägung eine weitere (gegebenenfalls rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür somit nicht getroffen werden. Im Fall eines Ansiedlungswunschs für einen Kiosk oder Ähnliches kann hierüber im Plangebiet gegebenenfalls auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden.

#### **Teilbereiche 2 und 3 des Gewerbegebiets (GE 2 und GE 3):**

Im Westen überplant die private Erschließungsstraße gewerbliche Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13. Die betroffenen Gewerbeflächen sind dementsprechend anzupassen und als Gewerbegebiete festzusetzen. Der Festsetzungs- und Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans Nr. 13 wird für diese Teilflächen übernommen. Aufgrund der untergeordneten Flächengröße wird diese Vorgehensweise als vertretbar gewertet.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Entwicklung des Gewerbegebiets hat neben der umliegenden Bebauung die Randlage zum Freiraum und die besondere Topographie des Gebiets am Fuße des Teutoburger Walds zu beachten. Die Teilbereiche 1 - 3 sind auf Grund der Ausgangslage durch unterschiedliche Nutzungsmaße gekennzeichnet.

### **a) Maß der baulichen Nutzung**

#### **Teilbereich 1 des Gewerbegebiets (GE 1):**

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird den Übergang in die Landschaft bilden. Aus diesem Grund soll eine offene und maßvolle Bebauung realisiert werden. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird deshalb mit 0,6 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der zulässigen Höchstgrenze gemäß BauNVO. Zudem trägt die Begrenzung der GRZ dazu bei, das Versiegelungsmaß zu begrenzen und negative Auswirkungen auf Boden und Landschaft zu minimieren.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit 1,2 als Maximalwert gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient der Vermeidung einer unverhältnismäßig dichten und großmaßstäblichen Bebauung im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen orientiert sich am Gebäudebestand im benachbarten eingeschränkten Gewerbegebiet und an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13.

Die Festsetzung der **maximalen Höhe der baulichen Anlagen** gemäß § 18 BauNVO dient gleichfalls der Berücksichtigung der Topographie des Plangebiets. Durch die Festsetzung sollen sich die neuen baulichen Anlagen in die Hanglage einfügen. Die festgesetzte Höhe bewegt sich im Rahmen der ausgewiesenen Höhe für das benachbarte Industriegebiet des Bebauungsplans Nr. 13 und berücksichtigt Blickbeziehungen von der B 68 zum Teutoburger Wald. Die Vorgabe zur maximalen Gebäudehöhe bietet die Möglichkeit, Gewerbebauten in ihrer Höhe und städtebaulichen Wirkung zu begrenzen, da die Geschosshöhe gewerblicher Bauten oftmals von durchschnittlichen Geschosshöhen abweicht.

Aufgrund der Länge des Baufelds, wird als **unterer Bezugspunkt** für die maximale Gebäudehöhe die **natürliche gewachsene Geländeoberkante** gemessen im Mittel zwischen den Außenwänden der Gebäude gewählt. Auf eine dezidierte Ausweisung einzelner Baufenster mit unterschiedlichen Höhenfestsetzungen kann so verzichtet und den Bauwilligen ein größtmögliches Maß an Flexibilität eingeräumt werden. Auch lange Gebäudekörper fügen sich in die Topographie des Geländes ein. Bei der Ausnutzung der talseitigen maximalen Höhe von 12 Metern führt die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe dazu, dass lange Gebäude sich im Norden unterhalb der gewachsenen Geländeoberfläche befinden. Eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Flächen und der Gebäude erscheint dennoch durchaus möglich.

#### **b) Bauweise**

Als Bauweise wird die **offene Bauweise** festgesetzt, um eine unerwünschte starke Trennung zwischen dem bebauten Bereich und dem Freiraum zu vermeiden. In Kombination mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass die Gebäudekörper sich maßvoll in die Landschaft einfügen.

#### **c) Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 54 durch **Baugrenzen** bestimmt (§ 23 BauNVO). Innerhalb dieses Rahmens können Bauwillige den Standort der neuen Gebäudekörper unter Berücksichtigung landesrechtlicher Abstandflächenvorschriften frei bestimmen. Die Baugrenzen garantieren ein größtmögliches Maß an Flexibilität. Dieses ist insbesondere notwendig, da das Grundstück nur eine Breite von durchschnittlich 30 Metern aufweist. Dieses Baufeld grenzt im Westen direkt an das vorhandene Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 13. Langfristig könnten die Grundstücke gemeinsam genutzt werden.

#### **Teilbereiche 2 und 3 des Gewerbegebiets**

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Teilbereiche 2 und 3 des Gewerbegebiets aus dem Bebauungsplan Nr. 13 übernommen. Die Überplanung der Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 13 normiert aufgrund des engen Zuschnitts des Bebauungsplans keine überbaubaren Flächen. Die übernommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung garantieren Transparenz und Klarheit. Sie haben im Übrigen Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit der nicht überbaubaren Grundstücksteile.

### **4.3 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt vorrangig über die neue **private Erschließungsstraße**, welche das Gewerbegebiet an die Industriestraße im Westen anschließt. Die exakte Lage ist auf Verhandlungen über den Eigentumsübergang eines Teils des Grundstücks zurückzuführen.

Die Erschließungsstraße wird als private Straße festgesetzt. Für die Planung und den Bau der Erschließungsstraße ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht. Der Ausbau der Straße ist bedarfsorientiert auszuführen. Dieser kann sich im Rahmen der festgesetzten Straßenbreite von etwa 8 Metern bewegen.

Nachrangig erfolgt die Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebs über die vorhandene Zufahrt zur B 68. Diese Erschließung genießt Bestandsschutz. Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets über die Bundesstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht verträglich. Gewerbebetriebe zeichnen sich in der Regel durch einen hohen Anteil an Schwerlastverkehr aus. Lkw haben eine geringere Anfahrtsgeschwindigkeit als Pkw, so dass der Einmündungsbereich auf Höhe des Buchenkrugs in die B 68 ein Verkehrsrisiko darstellen würde. Westlich der Kernstadt von Halle (Westf.) befinden sich bereits zahlreiche gewerbliche Flächen, die über eine Anbindung an die B 68 verfügen. Für den Straßenbaulastträger würde eine Erhöhung der Zahl und räumliche Konzentration von Einmündungsbereichen in eine überörtliche Straße grundsätzlich ein Verkehrsrisiko und ein Hemmnis für den Verkehrsfluss auf der stark frequentierten B 68 darstellen.

Entlang der B 68 wird aus genannten Gründen ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** festgesetzt. Der Gaststättenbetrieb Buchenkrug genießt Bestandsschutz für die Ein- und Ausfahrtbereiche im Rahmen der bislang ausgeübten Nutzung.

#### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Grundsätzlich ist es Ziel der Stadt, die gewerbliche Entwicklung in dem Bereich konfliktfrei fortzuführen. Gleichwohl ist der Gebäude- und Nutzungsbestand an der Industriestraße und entlang der B 68 zu berücksichtigen, wo sich neben kleinteiligen gewerblichen Nutzungen auch Wohngebäude befinden. Für die Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 13 gilt, dass sie in dem festgesetzten Gewerbegebiet einen geringeren Schutzanspruch gegenüber Immissionen haben als Wohngebiete.

##### a) Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist durch Emissionen des Verkehrs auf der B 68 sowie der umgebenden Gewerbebetriebe vorbelastet. Wesentliche Konflikte werden aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung nicht gesehen.

##### b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzungen

In der näheren Umgebung finden sich keine schützenswerten Nutzungen wie bspw. Wohngebiete. Es sind daher keine schädlichen Umweltauswirkungen durch die geplanten Nutzungen zu erwarten.

Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird insgesamt entsprochen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

##### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. An der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebiets verläuft

eine oberirdische 10 kV-Stromleitung. Diese wird zuzüglich eines insgesamt 16 Meter breiten Schutzstreifens in den Bebauungsplan übernommen.

- Die **Wasserversorgung** und die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch vorhandene Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Für das Plangebiet 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**

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.
- Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur Beseitigung von **Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Parallel zu den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3(1) und 4(1) BauGB ist der Umgang mit dem unverschmutzten Niederschlagswasser zu klären.

### **4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

#### **a) Gründordnung**

Der Bebauungsplan setzt im Norden und im Osten **Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen** gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB fest. Diese Anpflanzungsvorschriften dienen der Eingrünung des Gewerbegebiets. Sie sollen einen behutsamen Übergang in die freie Landschaft sicherstellen. Die Anpflanzungsvorschrift wird der besonderen Lage des Plangebiets in Randlage zum Freiraum gerecht. Die Anpflanzungen wirken zudem visuell schützend für mögliche Kunden und Besucher des Gaststätten- und Hotelbetriebs.

Auf den Flächen zur Anpflanzung, welche sich mit dem Schutzbereich der Stromleitung überlagern, dürfen aus Sicherheits- und Praktikabilitätsgründen keine hochstämmigen Anpflanzungsmaßnahmen ausgeführt werden. Die Anpflanzungen sind an dieser Stelle als Hecke auszuführen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Leitung für den Versorgungsträger zugänglich bleibt.

#### **b) Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege; Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 54 bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund der Festsetzungen durch Erschließung und Neubauten erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Auf Ebene des Bebauungsplans werden folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

- **Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit bereits in Teilen gewerblich durch die Gaststätte genutzt und ist dort in weiten Teilen versiegelt. Ausnahme bildet eine großkronige Kastanie nördlich der Gaststätte. Im Bereich der privaten Erschließungsstraße sind heute auf Grundlage der Festsetzungen des bestandkräftigen Bebauungsplans Nr. 13 gewerbliche Nutzungen realisierbar. Der nördliche Teil des Grundstücks liegt zurzeit brach. Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

Die Fläche befindet sich direkt angrenzend an bestehende gewerbliche Flächen. Auf Grund der in Kapitel 2 genannten Ziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll, um dem bestehenden Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit an seinem Standort einzuräumen.

- **Eingriffsminimierung und naturschutzfachlicher Ausgleich**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie das Orts- und Landschaftsbild durch Gliederung der Bauflächen mit **Höhenfestsetzungen** und **Vorschriften zur Eingrünung** (Minimierung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind bereits dargestellt worden (vergleiche Punkt a).

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür ist eine **Eingriffsbewertung und Bilanzierung** nach dem sog. „Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ zu erstellen. In dieser Bilanz wird der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für die Erschließung und die Bauvorhaben ermittelt<sup>7</sup>. Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den **Schritten**:

A) Die Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der Gesamtflächenwert beschreibt den aktuellen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.

B) Erfassung des **Zustands nach den Bebauungsplanfestsetzungen** (Tabelle B): Der Gesamtflächenwert erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Umsetzung des Bebauungsplans.

C) Ermittlung der **Gesamtbilanz** der Eingriffe durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B. Die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Stadt. Im Westen besteht durch den Bebauungsplan Nr. 13 bereits Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung. Hier werden grundsätzlich keine neuen Baurechte geschaffen. Durch die Überplanung mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 wird

---

<sup>7</sup> Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen: März 2008

das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze begrenzt.

Im Süden besteht für den Gewerbebetrieb Baurecht gemäß § 34 BauGB. Diese Fläche wird in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Die Kastanie wird ebenfalls nicht aufgenommen, da davon ausgegangen wird, dass der Laubbaum erhalten bleibt.

Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 54							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	<i>Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 13) brutto 800 m<sup>2</sup>, davon:</i>						
	1.1	Versiegelte Fläche	590	0	1,0	0	0
	4.1	Gehölze (Pflanzstreifen)	210	3	1,0	3,0	630
2	<i>Nach § 34 BauGB zu bewertender Bereich der Gaststätte:</i>						
	1.1	Versiegelte Fläche	1.440	-	-	-	-
3	<i>Flächen für die derzeit kein Baurecht besteht:</i>						
	1.1	Versiegelte Fläche (Wege, Stellplatzanlage und sonstige Nebenanlagen der Gaststätte)	950	0	1,0	0	0
	5.1	Brachfläche (Acker- bzw. Grünlandbrache)	5.150	4	1,0	4,0	20.600
Gesamtfläche			8.340	<b>Gesamtflächenwert A:</b>		21.230	

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	<i>Gewerbegebiet insgesamt = 7.860 m<sup>2</sup>, davon:</i>						
	1.1	Versiegelte Fläche (nach § 34 BauGB zu bewertender Bereich der Gaststätte)	1.440	-	-	-	-
	1.1	Versiegelte Fläche (Gewerbefläche netto = 6.100 m <sup>2</sup> x 0,8)	4.880	0,0	1,0	0,0	0
	7.1	Gehölzstreifen	1.190	3	1,0	3,0	3.570
	1.3	Teilversiegelte/ unversiegelte Betriebsfläche (= 6.100 m <sup>2</sup> x 0,2 + 320 m <sup>2</sup> (GE 2 und GE 3) – Fläche des Gehölzstreifens)	350	1	1,0	1,0	350
2	<i>Private Erschließungsstraße:</i>						
	1.1	Versiegelte Fläche	480	0	1,0	0	0
Gesamtfläche			8.340	<b>Gesamtflächenwert B:</b>		3.920	

<b>Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):</b>	- 17.310
--	----------

Die **Zeile C** zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für das Vorentwurfsstadium des Bebauungsplans Nr. 54 ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 17.310 Werteinheiten. Ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet des Bebauungsplans wird nicht angestrebt, damit die Bauflächen effektiv genutzt werden können. Parallel zu den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB wird über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen entschieden.

#### 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Für Hallenbauten ist eine **Fassadengliederung** sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können zum Beispiel durch Versätze, Materialwechsel oder Begrünung wirksam gegliedert werden. Zwecks Anstoßwirkung wird eine Regelung aufgenommen, die auf Grund der Bandbreite unproblematisch ist und der Architektur vielfältigen Spielraum lässt.

**Werbeanlagen** können negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die Lage entlang der B 68 und im Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und dem Freiraum berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Darüber hinaus werden freistehende Werbeanlagen (Pylone) in Höhe und Tiefe ebenso wie Werbeanlagen an den Baukörpern in ihrer Größe begrenzt. Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Anlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt und wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs nicht zu befürchten ist. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei insgesamt ausreichend berücksichtigt.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Vorentwurf des Umweltberichts 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.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Umweltprüfung, dass das Vorhaben zu einer Inanspruchnahme von brachliegenden Ackerflächen und zu einer Versiegelung führen wird, dass ansonsten die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB aber begrenzt sind und z.B. durch die Anpflanzungsmaßnahmen im Übergang zum Freiraum bereits gemindert werden können.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Für die Stadt entstehen weder Kosten für den Erwerb der Straßenfläche noch Kosten für den Ausbau der Straße, da diese als private Verkehrsfläche festgesetzt wird.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> *
<b>GE-Flächen:</b>	
- Teilbereich 1 (Neuplanung)	7.540
- Teilbereich 2 - 3 (Überplanung Bebauungsplan Nr. 13)	320
<b>Verkehrsflächen:</b>	
- private Straße	480
<b>Plangebiet, Gesamtfläche ca. m<sup>2</sup>*</b>	<b>8.340</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet.

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Buchenkrug“ dient der Erweiterung des gleichnamigen Betriebs. Standortalternativen existieren nicht.

Auf die Vorlage Nummer 00709/2008 der Verwaltung zur Sitzung des Rats vom 17.12.2008 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens, d.h. zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB wird verwiesen. Im Zuge der Verfahren nach § 3(1) und § 4(1) BauGB werden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt.

Halle (Westf.), im März 2010