

# **STADT HALLE (WESTF.)**

**Begründung mit Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. 48**

**„Gewerbegebiet Weststraße“**

**Entwurf, März 2010 (2. Offenlage)**

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. 48 „Gewerbegebiet Weststraße“**

#### **Teil I: Begründung<sup>1</sup>**

- 0. Vorbemerkung zum Entwurf März 2010 (2. Offenlage)**
- 1. Planungsanlass,**
- 2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich sowie Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
  - 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. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Belange des Verkehrs
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

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

#### **Teil III: Anlagen (zur 1. Originalfassung)**

- A.1 Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-01.01 zur Geräuschsituation in der Nachbarschaft des geplanten Logistikzentrums an der Weststraße in Halle (Westf.), Kötter Consulting Engineers, Rheine, 20.07.2007
- A.2 Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-02.01 zur Verkehrslärsituation [...], verursacht durch den Ausbau des Knotenpunktes an der B 68 in Halle (Westf.), Kötter Consulting Engineers, Rheine, 05.09.2007

---

<sup>1</sup> Stand: Entwurf März 2010

## **Teil I: Begründung**

### **0. Vorbemerkung zum Entwurf März 2010 (2. Offenlage)**

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung im Dezember 2007 die FNP-Änderung für Bereiche an der Weststraße und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ als Entwurf mit Begründung/Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die jeweilige Offenlage gemäß § 3(2) BauGB hat im März/April 2008 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 die für das Verfahren zur FNP-Änderung vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis die Änderung des Flächennutzungsplanes für Bereiche an der Weststraße festgestellt.

Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses und des Rates der Stadt Halle (Westf.) zum Feststellungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen (DS-Nr. 00639/2008).

Das Logistikzentrum ist bereits gemäß dem zwischen Verwaltung und Vorhabenträger abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bebaut worden. Auf Grund eines Wechsels des Vorhabenträgers und der damit verbundenen Umstellung des vorhabenbezogenen Verfahrens auf ein Angebots-Verfahren sind die beiden o.g. Planverfahren bislang nicht fortgeführt worden.

Das Bauleitplanverfahren soll nunmehr jedoch zum Abschluss gebracht werden. Das grundlegende Ziel einer gewerblichen Entwicklung bleibt auch nach verfahrensumstellung Grundlage für die Planung. Auf Grund der zeitlichen Staffelung und der mittlerweile erteilten Baugenehmigung bzw. des umgesetzten Vorhabens ergeben sich jedoch Abweichungen zwischen den im Entwurf des - seinerzeit vorhabenbezogenen - Bebauungsplanes (Stand: Dezember 2007) getroffenen Aussagen und Regelungen und der heutigen Situation in der Örtlichkeit.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ wurde somit aktualisiert, die Begründung angepasst und fortgeschrieben. Der Angebots-Bebauungsplan Nr. 48 trägt nunmehr den Titel „Gewerbegebiet Weststraße“. Die Annahmen der gemäß § 2(4) BauGB durchgeführten Umweltprüfung haben sich grundlegend bestätigt. Plankarte und Begründung mit Umweltbericht werden im April 2010 nunmehr gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3(2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

### **1. Planungsanlass**

Der ursprüngliche Planungsanlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war der Wunsch der Friedrich Schulze Spedition und Logistik GmbH westlich der Alten Weststraße auf einem Teilbereich der Stellplätze für das Gerry Weber

Stadion ein Logistik-Center für Kommissionierung und Versand von Halbfertig- und Fertigprodukten des Süßwarenherstellers Storck zu errichten. Hiermit sollte u.a. die Verringerung des Speditionsverkehrs durch die Innenstadt zwischen der Fa. Storck und dem Standort der Fa. Schulze im Gewerbegebiet Künsebeck erreicht werden.

Die Friedrich Schulze GmbH & Co. hatte somit beim Kreis Gütersloh einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung gestellt. Das Grundstück ist nach Auffassung der Stadt Halle (Westf.) als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben entspricht i.W. den Planungen zu denen die Stadt Halle (Westf.) mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 29.08.2006 das gemeindliche Einvernehmen erteilt hat. Jedoch unterschreitet der - mittlerweile realisierte - Baukörper auf Grund der inneren Logistik und der erforderlichen Rangierflächen vor dem Gebäude den nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhaltenden Mindestabstand von 20 m zwischen Bundesstraßen und Hochbauten jeder Art.

Nach Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh war zur Realisierung des - mittlerweile umgesetzten - Vorhabens ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Mit Schreiben vom 05.06.2007 hat die Firma Friedrich Schulze GmbH & Co. daher um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich gebeten.

Die Stadt Halle (Westf.) unterstützt ausdrücklich diese Zielsetzung der Friedrich Schulze GmbH & Co. Das bundesweit tätige Unternehmen mit Schwerpunkt im Bereich Lagerung und Transport von Lebensmitteln gehört zu den großen deutschen Speditionen. Sie beschäftigt ca. 1.000 Mitarbeiter an 16 Standorten. Am Standort Halle (Westf.) werden in Spitzenzeiten bis zu 100 Arbeitskräfte benötigt.

Das - mittlerweile realisierte - Bauvorhaben umfasst im ersten Bauabschnitt einen Hallenkomplex mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im westlichen Grundstücksbereich. Untergebracht ist hier ein Hochregallager, eine Bearbeitungshalle (Kommissionierung) mit Büro- und Sozialtrakt und eine Umschlaghalle (Cargohalle). Der Betriebshof umfasst Rangier- und Aufstellflächen für Lkw, Feuerwehrumfahrt sowie Pkw-Stellplätze.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher in seiner Sitzung am 13.06.2007 beschlossen, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ einzuleiten.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich sowie Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**

Die zentralen städtebaulichen Ziele sind:

- a) Entwicklung des Betriebsstandortes mit flexibler Grundstücksausnutzung, die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange einen sinnvollen Spielraum für den Betrieb erlaubt.
- b) Übernahme des neuen Anschlusses (Kreuzung mit LSA-Anlage) an die B 68 (Büro Röver, Gütersloh) und leistungsfähige Erschließung über eine neue Planstraße.

- c) Einbeziehung der Alten Weststraße und Sicherung einer Wendemöglichkeit als Abschluss.
- d) Sicherung einer Verbindung zwischen Alter Weststraße und Planstraße für einen begrenzten Nutzerkreis.
- d) Verträgliche Einbindung in die Umgebung durch Höhenstaffelung im Plangebiet und durch Maßnahmen zur Eingrünung entlang der Bundesstraße.
- e) Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen.

Die Objektplanung des Logistikzentrums wurde von der Sasse und Junghans GmbH erstellt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Logistikzentrum Weststraße“ mit einer Größe von insgesamt ca. 6,55 ha basierte auf dem Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich umfasste die eigentlichen Betriebsflächen zwischen Bundesstraße 68 (Osnabrücker Straße) und dem Betriebsgelände der Arno General Holzbau GmbH. Gemäß § 12(4) BauGB wurden neben den Flächen des Vorhabenträgers zudem Flächen für Knotenpunktausbau / Verbreiterung der B 68, die neue Zufahrt / Planstraße, die Alte Weststraße sowie die bereits vorhandenen Stellplatzanlagen im westlichen Anschluss an die Betriebsflächen des Logistikzentrums in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Aufbauend auf Lageplan, Grundriss und Schnitten des Büros wurden die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen.

Der erste Bauabschnitt des Logistikzentrums wurde bereits gemäß dem zwischen Planungsamt der Stadt Halle (Westf.) und Investor abgestimmten Konzept umgesetzt. Auch wenn der seinerzeitige Vertragspartner für die übrigen Flächen im Plangebiet nicht mehr zur Verfügung steht (siehe Kapitel O) ist die gewerbliche (Weiter)Entwicklung auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des großflächig gewerblich-industriell geprägten Bereiches am nordwestlichen Rand der Kernstadt und der Nutzungen im Umfeld allgemein heute ohne Alternative und entspricht den städtischen Planungszielen für diesen Bereich. Die Planung wird daher als Angebots-Bebauungsplan mit der übergeordneten Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO fortgeführt.

Ein Planungserfordernis i.S. des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die gewerbliche Entwicklung entlang der B 68 gemäß den städtischen Zielvorstellungen zu steuern.

### **3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes**

Die **städtebauliche Situation** in der Ortsrandlage westlich der Weststraße zwischen B 68 und Bahnlinie des Haller Willem ist durch vorhandene Gewerbebetriebe (u.a. Holz Speckmann), größere temporär genutzte Stellplatzanlagen i.W. für Großveranstaltungen im Gerry-Weber-Stadion und durch die Tennisanlage des Tennisclubs Blau-Weiß Halle e.V. geprägt. Westlich der Tennisanlage und südwestlich des Fasanenweges folgen Waldparzellen.

Nördlich der B 68 befinden sich im Bereich Industriestraße gewerbliche Bauflächen, westlich daran schließen nach § 35 BauGB zu beurteilende Wohngebäude an. Westlich des Plangebietes sind ebenfalls Wohngebäude im Außenbereich vorhanden.

Das **Plangebiet** selber war nicht bebaut und wurde i.W. als Stellplatzfläche für das Gerry Weber Stadion genutzt. Der südliche Teilbereich wurde als Acker genutzt, war aber bereits im Sommer 2007 brachgefallen. Die Bundesstraße 68 und die umgebenden Gewerbegebiete stellen eine deutliche Vorbelastung dar. Die Flächen im Plangebiet sind von der Bundesstraße durch einen mit Gehölzen bewachsenen Wall optisch abgeschirmt.

**Hinweis:** Der 1. Bauabschnitt des Logistikzentrums wurde zwischenzeitlich errichtet. Auf die Objektbeschreibung in Kapitel 1 wird verwiesen.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird der bestehende Gewerbestandort zwischen B 68 und Bahntrasse als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbe- reich (GIB)* dargestellt.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) sind die zu entwickelnden Flächen als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* dargestellt, der Randstreifen entlang der B 68 ist als *Grünfläche* aufgenommen.

Östlich und südlich sind die bestehenden Gewerbebetriebe als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt, die Tennisplätze im Westen sind als *Grünfläche „Tennisplatz“* aufgenommen. Nördlich der B 68 grenzen im Bereich Industriestraße ebenfalls *Gewerbliche Bauflächen* an. Auf den FNP wird verwiesen.

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich. Die FNP-Änderung im Bereich Weststraße ist somit im Juni 2007 eingeleitet worden, der Festsetzungsbeschluss wurde im Juni 2008 durch den Rat der Stadt Halle (Westf.) gefasst. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als *Gewerbliche Baufläche* dar. Da die für die Entwicklung als Gewerbegebietes entfallenden Stellplätze auf eine südlich angrenzende Fläche verlagert werden, wurde dieser im wirksamen FNP als *Gewerbliche Baufläche* dargestellte Bereich als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* aufgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 48 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein. Auf die FNP-Änderung für Bereiche an der Weststraße wird verwiesen.

### 3.3 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 NRW<sup>2</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die im Umfeld der überplanten Flächen vorhandenen Biotope weisen einen Abstand von mindestens 300 m auf.

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 NRW<sup>3</sup> sind für das Messtischblatt 3915 in den Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Weinberge, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen ca. 12 Fledermausarten, 2 Amphibienarten, 1 Käfer sowie ca. 30 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. Das Messtischblatt reicht zudem weit über das Plangebiet hinaus und beinhaltet z.B. auch das FFH-Gebiet im Norden.

Die überplanten Flächen unterliegen zudem umfangreichen 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 Plangebiet vor. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten von sogenannten „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. Von den Fachbehörden wurden i.S. des Scoping gemäß § 4 BauGB keine gegenteiligen Erkenntnisse vorgetragen.

Die beiden Änderungsbereiche liegen außerhalb des **Landschaftsplanes (LP)** Halle-Steinhagen (2004). Zudem sind sie nicht Bestandteil eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)** des Kreises Gütersloh.

Im Umfeld des Plangebietes sind folgende Schutzgebiete oder Biotope vorhanden:

- Nördlich des Geltungsbereiches sind die **Hesseler Berge** als Landschafts- und Naturschutzgebiet „Hesseler Berge“ (Gebietsnummer GT-042) festgesetzt. Teilbereiche sind zudem ins Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3915-151 aufgenommen und sind Teil des als FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301) gemeldeten Bereiches. Der geringste Abstand zum Plangebiet beträgt gut 300 m.
- Westlich der überplanten Flächen in einem Abstand von ca. 700 m ist der **Auenabschnitt im Mittellauf der Hessel** unter der Objekt-Nummer BK-3915-200 im Biotopkataster geführt und liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

---

<sup>2</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2009

<sup>3</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

- Südwestlich des Plangebietes liegt in rd. 750 m Entfernung eine **Sandsenke mit feuchter Heide** innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und ist unter der Objekt-Nummer BK-3915-147 im Biotopkataster aufgenommen.

Auf Grund der ausreichenden Abstände wird davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung der o.g. Schutzgebiete, die eine weitergehende Prüfung erfordern, nicht vorliegt. Zudem ist im Bereich der Industriestraße Gewerbe seit langem mit einem geringeren Abstand zum FFH-Gebiet vorhanden.

**Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

#### **b) Gewässerschutz**

**Oberflächengewässer** sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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

### **3.4 Bodenschutz**

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>4</sup> stehen mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden als Braunerden bzw. Podsol-Braunerden im Plangebiet an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>5</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Planerisches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Überplanung der heute als temporäre Stellplatzanlage genutzten Bereiche zu Gunsten der Ausweisung eines Gewerbegebietes. Die Möglichkeit der Reaktivierung der innerhalb des Siedlungsraumes zwischen bestehenden gewerblichen Bauflächen gelegenen Fläche kann den Druck auf weiteren Gewerbeflächenbedarf im Außenbereich reduzieren. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird hierdurch entsprochen. Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Aus diesen Gründen, auf Grund der Lage der Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches und angesichts der vorliegenden Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

### **3.5 Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 9.05.2000 be-

---

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004



steht 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

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet oder im Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Weststraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauf Flächen im Plangebiet werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Kapitel 1 und 2) als **Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO** entwickelt.

#### **Betriebswohnungen**

Allgemeines Ziel im Plangebiet ist die Entwicklung einer ortsnahen und mittelständischen Gewerbestruktur. Da die Ansiedlungswünsche Gewerbetreibender häufig mit einem **Betriebswohnen** verbunden sind, können diese gemäß § 8 (3) BauNVO ge-

benenfalls als Ausnahme zugelassen werden, soweit es sich im Sinne des § 8 BauNVO entsprechend unterordnet und Rücksicht auf die gewerbliche Nachbarschaft, die privaten Stellplatzanlagen und die vom Verkehr auf der B 68 auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen nimmt.

#### **Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO**

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)**

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Gewerbegebietes entsprechen. Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich finden müssen und daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne einer Aufgabenteilung zum Beispiel in den ortsnahen, teilweise eingeschränkten Gewerbegebieten oder in Mischgebieten et cetera unterzubringen sind.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß auf Grund des von ihnen häufig ausgehenden „Ruheanspruches“ - trotz einer Genehmigung in GE-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruches und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können, die hiermit vermieden werden.

- **Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)**

Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den oben genannten Gründen, aber auch auf Grund des speziellen Konfliktpotenziales dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel der Ansiedlung möglichst „hochwertiger“ Gewerbebetriebe im Ortseingangsbereich ausgeschlossen (Außendarstellung mit entsprechender „Adressbildung“). Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein gegebenenfalls möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes vor allem für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen könnte.

- **Werbeanlagen für Fremdwerbung (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)**

Diese gewerblichen Nutzungen werden ausdrücklich ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes im Regelfall widersprechen würden. Insbesondere die Lage an der B 68 ist außerordentlich attraktiv, gerade hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare **Fremdwerbung** vermieden werden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele an den Haupt- beziehungsweise Bundesstraßen. Die Festsetzung wird zur Klarstellung, dass Werbeanlagen nicht eigenständig zulässig sein sollen, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines derartigen Gebietes 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.

- **Selbständige Schrottplätze und selbständige Lagerplätze ohne Betriebsanbindung (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO)**

Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen sowie selbständige Lagerplätze ohne Betriebsanbindung besitzen in der Regel vor allem optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Angesichts der oben genannten Planungsziele werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 (3) Nr. 2 BauNVO)**

Diese gemäß § 8 (3) Nr. 2 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selber, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet, da diese Anlagen im Regelfall möglichst ortskernnah unterzubringen sind, was in dieser städtebaulichen Randlage nicht gegeben ist.

- **Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten werden insgesamt im Plangebiet aus den oben genannten Gründen, aber auch auf Grund des speziellen Konfliktpotenziales dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel der Ansiedlung möglichst „hochwertigen“ Gewerbes ausgeschlossen (vergleiche auch Unterpunkt Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter).

- **Einzelhandel**

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

Wichtige städtebauliche Zielsetzung der Stadt Halle (Westf.) ist es, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln. Diesbezüglich wird auf das aktuelle **Einzelhandelskonzept**<sup>6</sup> verwiesen, nach dem zentrenrelevanter Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und hier insbesondere in Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend auszuschließen ist.

Vor diesem Hintergrund wird Einzelhandel an Endverbraucher 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 auf Grund der Plangebietslage hier ebenfalls richtig untergebracht und für die Wirtschaftsstruktur notwendig sind. **Verkaufsstätten**

---

<sup>6</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, 11/2007

**von produzierenden, weiterverarbeitenden oder handwerklichen Betrieben** können gegebenenfalls 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. 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>7</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 eindeutig 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 Ansiedlungswunsches für einen Kiosk oder Ähnliches kann hierüber im Plangebiet gegebenenfalls auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden.

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

Die Überplanung der heutigen Stellplatzflächen erfolgt bedarfsorientiert unter Beachtung der Rahmenbedingungen im Ortseingangsbereich und der Lage entlang der B 68.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird auf Grund der i.W. flächenintensiven Betriebserfordernisse und im Sinne einer flächensparenden Nutzung vorhandener Gewerbeflächen mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO gewählt.
- Die Größe bzw. Höhe der Baukörper wird durch Festsetzung der maximal zulässigen **Gesamthöhe** unter Berücksichtigung der Lage an der B 68 (Ortseingang) städtebaulich verträglich geregelt. Die zulässige Höhe wird nach den Vorgesprächen in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf effektive Bauhöhen von etwa 13 bis 16 m festgelegt. Durch die Bezugnahme auf die Höhe über NN werden diese Obergrenzen gegenüber dem Umfeld sowie entlang der B 68 eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt.

Insgesamt werden die gewählten Höhen auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbebauten im Umfeld für vertretbar gehalten. Zudem liegt das Betriebsgelände ca. 1,0 m tiefer als die Bundesstraße, so dass die Gesamthöhe optisch nochmals reduziert wird.

**Als Ausnahme** kann ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 5 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. sowie durch

---

<sup>7</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.

Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie z.B. Lagerhäusern/Hochregallagern mit bestimmten Stapelhöhen zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

Diese Regelungen können ggf. je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld können z.B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden. Beispielhaft wird auf das Hochregallager der Fa. Miele in Gütersloh verwiesen, dass durch eine gebänderte Farbgebung von grün aufsteigend zu hellen Farben trotz der Gesamtgröße - vom roten Schriftzug abgesehen - relativ zurückhaltend wirkt.

Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung von ebenfalls bis zu 5 m zugelassen werden, zumal auf Grund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung relativ gering ist.

Auf die zusätzliche Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** kann damit verzichtet werden, da diese für Gewerbebetriebe mit Hallenbauten etc. ohnehin nicht zielführend wäre und ggf. eher flächensparende mehrgeschossige Büronutzungen erschweren könnte.

- Eine **Bauweise** wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, weil diese im Gewerbegebiet nicht erforderlich ist und um große Flexibilität gewährleisten zu können, was z.B. auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein kann (z.B. längere Hallenbauten).
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten. Städtebauliche Konflikte entstehen durch diese planerische Zurückhaltung nicht. Der gemäß FstrG einzuhaltende Abstand von 20 m zwischen äußerem Rand der befestigten Fahrbahn und Hochbauten wird hier in Abstimmung zwischen Fachbehörden, Stadt und Vorhabenträger aus den in Kapitel 1 genannten Gründen unterschritten.

Zur B 68 im Norden werden **Pflanzmaßnahmen** auf den **nicht überbaubaren Flächen** festgesetzt. Hier sind aus Gründen einer verträglichen Einbindung der Planung gegenüber der B 68 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind - je nach Einzelfall - Einfriedungen.

#### 4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** der Gewerbeflächen erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die B 68 im Norden. Eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist hierüber gegeben (B 68 Bielefeld – Osnabrück, L 782 sowie Anschlussstelle A 33). Langfristig wird das Gebiet nach einem weiteren Ausbau der A 33 gut in das Fernstraßennetz eingebunden sein. Der Anschluss an die B 68 erfolgt über den Ausbau der heute bereits bestehenden Zufahrt mit Aufweitung der Bundesstraße für eine Linksabbiegespur. Der neue Knotenpunkt mit Ampelanlage ist gemäß den Detailplänen der Ingenieurgesellschaft Röver, Gütersloh in den Bebauungsplan übernommen worden.

Durch den Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes ergibt sich eine **zusätzliche Verkehrsbelastung** auf der Bundesstraße. B 68 sowie der neue Anschlusspunkt sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Wohngebiete sind durch zusätzliches Verkehrsaufkommen mit erhöhten Emissionen nicht direkt betroffen. In der Summe wird die geplante Erschließung für verträglich gehalten, Alternativen bestehen zz. nicht. Ein langfristig ggf. denkbarer Ausbau der B 68 wird durch die Planung nicht erschwert.

**Zu- und Abfahrtsverbote** und eindeutige Abgrenzungen durch private Grünfläche bzw. Pflanzmaßnahmen sowie der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen etc. und Vorgaben für Einzäunungen auf den privaten Flächen entlang der B 68 sind in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW aufgenommen worden und sollen Gefährdungen des Verkehrs auf der B 68 durch Zugänge, wildes Parken etc. vermeiden.

Nachrangig Bedeutung besitzt die **Erschließung über die Alte Weststraße**. Die Alte Weststraße wird bis zur Einfahrt der Fa. Holz Speckmann als öffentliche Verkehrsfläche vorgehalten und erhält auf Höhe der Einmündung der privaten Erschließungsstraße (s.u.) eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m als Abschluss.

Die **innere Erschließung** der gewerblichen Flächen erfolgt über eine neue öffentliche Planstraße im Westen (siehe Ausbauplanung der Ingenieurgesellschaft Röver, Gütersloh). An der Einfahrt zum P 3 / Tennisclub ist eine Wendeanlage mit einem Außendurchmesser von 21 m vorgesehen, die das Wenden für Pkw und Lkw ermöglicht. Die westlich des Knotenpunktes bestehenden Wohnhäuser erhalten eine neue Erschließung von Süden, hier wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen. Alte Weststraße und öffentliche Planstraße werden durch eine private Erschließungsstraße verbunden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs soll bei Großveranstaltungen im Gerry Weber Stadion der Parkplatz P 3 hierüber angebunden werden, um nach Auffüllung der Parkplätze P 1 und P 2 den Parksuchverkehr unmittelbar auf den P 3 weiterleiten zu können. Zudem erhalten die Fa. Schulze und der Tennisclub Blau-Weiss Halle e.V. hierüber eine zweite Anbindung. Der erforderliche Wendekreis für Lkw im Bereich Alte Weststraße / Privatstraße ist durch die Wendeanlage gegeben.

Im Gewerbegebiet sind ausreichende private **Stellplätze** nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken erforderlich und zulässig.

#### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Vorfeld der vorhabenbezogenen Planungen für das Logistikzentrum geprüft worden. Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch Ansiedlung des Logistikzentrums sowie Ausbau des Knotenpunktes auf die Nachbarschaft (Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe) sind zwei schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben worden.

- Beurteilung der Geräuschimmissionen durch die **Errichtung des Logistikzentrums**:

Der schalltechnische Bericht<sup>8</sup> ermittelt die von der geplanten Nutzung Logistikzentrum verursachten Geräusch-Immissionen in der Nachbarschaft und prüft die durch Reflexion am geplanten Baukörper der Spedition verursachten Pegelerhöhungen des Verkehrslärmes an den gegenüberliegenden Wohnhäusern.

Im Ergebnis werden *tags* und *nachts* die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen Immissionsorten deutlich eingehalten. Durch den anlagenbezogenen Verkehr ist zudem keine Erhöhung des Verkehrslärmes um mehr als 3 dB zu erwarten, weitere Maßnahmen werden somit nicht erforderlich. Die Pegelerhöhungen durch den Baukörper durch Reflexion betragen rechnerisch 0,2 dB und sind somit schalltechnisch nicht relevant. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Die Rahmenbedingungen und das Gutachten wurden mit den Fachbehörden und Stadt vorbesprochen, nach derzeitigen Erkenntnissen sind keine besonderen Probleme bekannt. Somit ist das Vorhaben aus heutiger Sicht grundsätzlich vertretbar.

- Beurteilung der Geräuschimmissionen durch den **Ausbau des Knotenpunktes** mit der B 68:

Der schalltechnische Bericht<sup>9</sup> ermittelt die durch den Ausbau des Knotenpunktes (mit Abbiegespuren und Ampelanlage) an der B 68 auf die relevanten Immissionsorte zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen. Für das nächstgelegene Wohnhaus Nr. 65 wurde hierbei ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall in die Berechnung eingestellt.

Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BimSchV an allen Immissionsorten eingehalten. Der bauliche Eingriff in die Bestandsstrecke stellt laut Gutachten keine wesentliche Änderung im Sinne des 16. BimSchV dar. Die v.g. geplanten aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Knotenpunktes werden somit als ausreichend bewertet. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Der Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über Straßenniveau der B 68 wird somit als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Hinweis:** Im Zuge der Umstellung des Planverfahrens von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan wurde von der AKUS GmbH Bielefeld gutachterlich überprüft, ob die o.g. Untersuchungen auch für die Ausweisung eines (allgemeinen) Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO ausreichen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die in den v.g. Schalltechnischen Berichten der Kötter Consulting Engineers dargelegten betrieblichen Aktivitäten und die damit verknüpften Pegel repräsentativ für eine intensive Gewerbegebietsnutzung sind und die möglichen Lärm-Emissionen durch ein Gewerbegebiet und die darin zulässigen Nutzungen mit abdeckt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den südlich des Logistikzentrums gelegenen **Parkplatz (P3)** wurde zudem der Parkplatz unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch die Fa. Storck nach TA Lärm für die Nachtzeit beurteilt (Schalltechnischer Bericht Nr. 206384-01.01, Kötter Consulting Engineers, 29.06.2007). An

---

<sup>8</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-01.01, Kötter Consulting Engineers, Rheine, 20.07.2007

<sup>9</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-02.01, Kötter Consulting Engineers, Rheine, 05.09.2007

dem in Bezug auf das Logistikzentrum kritischen Immissionspunkt IP 25 beträgt der Beurteilungspegel 49 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 50 dB(A) wird somit eingehalten. Auch an den weiteren betrachteten Immissionsorten (im Bereich Fasanenweg und Alte Weststraße) werden unter Berücksichtigung der Lärmminde-  
rungsmaßnahmen die jeweiligen Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Die **westlichen Parkplätze** werden ausschließlich bei Großveranstaltungen im Gerry-Weber-Stadion genutzt und sind somit nach Aussage des Gutachters nicht im Zusammenhang mit der Spedition (Gewerbelärm) zu beurteilen. Eine schalltechnische Beurteilung dieser Parkplätze im Hinblick auf Sport- und Freizeitlärm wurde bislang nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet ist bereits z.T. durch Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 68 sowie durch die umgebenden Gewerbebetriebe vorbelastet, wesentliche Konflikte werden auf Grund der gewerblichen Nutzung jedoch nicht gesehen. Betriebszugehöriges Wohnen ist ggf. entsprechend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen und zu schützen.

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

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

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** und die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch vorhandene Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die T.W.O. GmbH, für die Sicherstellung des Feuerlöschwassers ist das Ordnungsamt der Stadt Halle (Westf.) verantwortlich. Für das Baugebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 voraussichtlich eine **Mindestlöschwassermenge** von 3.200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle für den ersten Löschangriff darf von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als ca. 100 m entfernt sein, der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen.  
Es ist damit zu rechnen, dass im Gewerbegebiet im Brandfall kontaminiertes Löschwasser zurückgehalten bzw. aufgenommen werden muss. Für die Löschwasserrückhaltung sollten entsprechende Maßnahmen im betreffenden Bereich vorgesehen werden.
- In Verlängerung der Alten Weststraße im Osten sind Abwasserkanäle im Bestand vorhanden. Diese Wegetrasse muss darüber hinaus für die Versorgungsleitungen der Energie- und Wasserversorgung mit nutzbar sein. Hierfür wird ein **Leitungsrecht** einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) und der Versorgungsträger aufgenommen.



## 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 einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Der Umgang mit dem **unverschmutzten Regenwasser** ist wie folgt vorgesehen:

- Das anfallende Niederschlagswasser der im Plangebiet verbleibenden *privaten Stellplätze* wird wie bisher auf den Flächen selbst versickert. Der private Eigentümer wird durch Aufnahme einer Festsetzung zur anteiligen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet.
- Niederschlagswasser von der *öffentlichen Verkehrsfläche* sowie der *privaten Erschließungsstraße im Westen* wird in die Mulde entlang der privaten Erschließungsstraße (L1) geleitet und dort versickert. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Halle (Westf.) zu belastende Fläche ist in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Das auf der *privaten Erschließungsstraße im Osten* anfallende Niederschlagswasser wird dem städtischen Kanal in der Weststraße zugeführt.

Der Umgang mit dem auf den *Betriebsflächen* anfallenden Niederschlagswasser ist differenziert zu betrachten:

- Das Niederschlagswasser der *(Betriebs)Stellplätze* im 1. Bauabschnitt wird auf den Flächen selber versickert (versickerungsoffenes Pflaster). Auf Grund der geringen Flächengröße wird jedoch keine separate Festsetzung aufgenommen.
- Das Niederschlagswasser der *Dachflächen* der Gewerbebetriebe im gesamten GE ist ebenfalls zu versickern. Eine entsprechende Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.
- Das Niederschlagswasser der *Betriebsflächen des 1. Bauabschnittes* wird in den städtischen Kanal in der Weststraße geleitet. Der Einleitungsstelle ist das Regenklärbecken an der Marg.-Windhorst-Straße vorgeschaltet.
- Nach Aussage des Tiefbauamtes der Stadt Halle (Westf.) reicht die Kapazität der Kanalisation nicht für das gesamte Gewerbegebiet aus. Für die folgenden Bauabschnitte sind somit Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen für das auf den Betriebsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser erforderlich und durch Festsetzung im Bebauungsplan vorgegeben. Die Einzelheiten sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung zu regeln.

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

##### a) Grünordnung:

Die verfügbaren Gewerbeflächen sowie die Stellplatzanlagen sollen möglichst weitgehend genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird in der Plankonzeption eine umfassende Überplanung und Ausweisung gewerblicher Bauflächen bzw. privater Stellplatzflächen vorgenommen.

Entlang B 68 sind Hecken als **sichtabschirmende Pflanzung** vorgesehen, die den Straßenzug einfassen und Blendwirkungen von den Stellplatzflächen oder Flächen auf denen regelmäßige Rangierfahrten erfolgen vermeiden sollen. Die Pflanzung kann mit einer Verwallung entlang der B 68 kombiniert werden.

##### b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung:

Der Bebauungsplan Nr. 48 bereit Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die auf Grund 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.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden zunächst folgende zusammenfassende Aussagen getroffen:

- **Bestand**

Das Plangebiet Nr. 48 wird heute bereits i.W. temporär großflächig als Stellplatzanlage genutzt und ist unregelmäßig mit jungen Laubbäumen bestanden. Die Abgrenzung zur Bundesstraße bildet ein mit Gehölzen begrünter Wall. Der südliche Teilbereich wurde als Acker landwirtschaftlich genutzt, auf Grund der bekannten Planungsabsichten wurde die Fläche in letzter Zeit nicht weiter bewirtschaftet. Gehölzbewuchs ist nur vereinzelt in den südlichen Randbereichen vorhanden.

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, sondern befindet sich zwischen den Gewerbeflächen im Bereich Industriestraße und Fasanenweg und ist im FNP bereits als Straßenverkehrsfläche „Zentraler Stellplatz“ vorgesehen. Auf Grund der in Kapitel 2 genannten Ziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Stadtgebiet und auf die Standortentscheidung über den FNP wird verwiesen. Die Überplanung ist auf den bereits als Stellplatz befestigten bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen vertretbar.

- **Planungskonzept, Maßnahmen der Eingriffsminimierung und Grünordnung / Ausgleich**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt im Grundsatz durch Gliederung der Bauflächen, durch Höhenfestsetzungen und Eingrünungsvorschriften die örtliche Situation am Ortseingang. Im Plangebiet werden darüber hinaus auf Grund des Flächenbedarfes jedoch keine zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen getroffen.

Die zu erwartenden Eingriffswirkungen werden i.W. durch durch Versiegelung und Überbauung offenen Bodens verursacht. Nach Auffassung der Stadt Halle (Westf.) ist das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten und damit grundsätzlich bebaubar. Planungserfordernis i.S. des § 1(3) BauGB und Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich im vorliegenden Fall auf Grund der Unterschreitung des nach Bundesfernstraßengesetz einzuhaltenden Mindestabstandes baulicher Anlagen an Bundesfernstraßen.

Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Plangebiet sind nach heutigem Stand daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Die Gestaltungsregelungen unterstützen die o.g. Zielsetzungen einer angemessenen Einbindung in das Umfeld. Es werden rahmensetzende Vorgaben zu Fassadengliederung, Werbeanlagen sowie zu den im Straßenraum wirksamen Einfriedungen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Fassadengliederung:** Für Hallenbauten ist eine Gliederung sinnvoll, um eine vertikale, optische Gliederung sehr großer, massiver Baukörper zu erreichen und um Ortsbild sowie Nachbarschaft nicht zu stark zu beeinträchtigen. Fassaden können z.B. 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 sehr 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 berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse des Gewerbebetriebes an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- **Einfriedungen** entlang der B 68 sind zur gestalterischen Gliederung zwischen Baugrundstücken und Verkehrsraum sowie zur Sicherung des Verkehrs auf der B 68 erforderlich.
- **Quartierinterne Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzuges, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben ggf. Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Zudem ist das Plangebiet bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung im Umfeld sowie die B 68 vorbelastet. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

## 6. Flächenbilanz

| Teilfläche/Nutzung             | Größe in ha* |
|--------------------------------|--------------|
| GE-Baufläche                   | 3,95         |
| Private Stellplatzanlage       | 1,19         |
| Private Verkehrsfläche         | 0,31         |
| Öffentliche Verkehrsfläche     | 1,07         |
| Private Grünfläche             | 0,03         |
| <b>Gesamtfläche Plangebiet</b> | <b>6,55</b>  |

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

## 7. Bodenordnung

Umfassende Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht notwendig. Zur Realisierung der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche müsste die Stadt Halle (Westf.) die Flächen nach Abstimmung des Planungskonzeptes mit den Beteiligten erwerben.

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

### a) Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Gewerbefläche zwischen B 68 und den bestehenden Gewerbeflächen. Angestrebt wird eine möglichst umfassende Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO. Der Bebauungsplan soll zudem Flächen für private Stellplatzanlagen sichern.

Die Erschließung über eine neue Planstraße mit Anschluss an die B 68 über einen neuen Knotenpunkt ist ohne Alternative, sie ist nach Ausbau des Knotenpunktes ausreichend leistungsfähig. Nachrangig erfolgt der Anschluss an die Alte Weststraße. Durch das Logistkzentrum sowie durch den Ausbau des Knotenpunktes werden gemäß der Schallgutachten keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwartet. Im Plangebiet sind gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB nach heutigem Stand keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen. Verwiesen wird auf die Tischvorlage (DS-Nr. 482/2007) zu den Sitzungen des Planungs- und Bauausschusses und des Rates der Stadt Halle (Westf.) im Juni 2007 zum Aufstellungsbeschluss.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** wurde im September / Oktober 2007 durchgeführt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Halle (Westf.) zum Offenlagebeschluss (DS-Nr. 00559/2007).

Verwiesen wird zudem auf die in der Anlage beigefügten Gutachten, die die weitere zentrale Beratungsgrundlage für die Entwicklung des Plangebietes und für die Abwägung in der Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) bilden.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im März / April 2008 durchgeführt.

Da der seinerzeitige Vertragspartner nicht mehr zur Verfügung steht (siehe Kapitel 0) erfolgt eine Umstellung des vorhabenzogenen Bebauungsplan-Verfahrens auf einen Angebots-Bebauungsplan. Die Festsetzungen und die Begründung wurden aktualisiert, die Annahmen aus dem Umweltbericht haben sich bestätigt, hier erfolgt keine Anpassung an die heutige Situation in der Örtlichkeit. Der Beschluss zur erneuten Offenlage der Planunterlagen wurde am 25.11.2009 im Rat beschlossen. Auf die Beschlussvorlage zum erneuten Beschluss zur Offenlage wird verwiesen (DS-Nr. 00039/2009).

Halle (Westf.), im März 2010