

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13, 1. Änderung „Industrie- und Gewerbegebiet an der B 68/Industriestraße“

Entwurf, Februar 2011

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

Teil I: Begründung

- 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, Artenschutz, 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 -

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Industrie- und Gewerbegebiet an der B 68 / Industriestraße“ liegt westlich der Kernstadt. Es umfasst den östlichen Arm der Industriestraße und wird im Süden durch die Osnabrücker Straße (B 68) begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1989 (tlw.), 1990, 1991, 1993, 1726 und 1727 (tlw.). Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,3 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Stadt Halle (Westf.) verfolgt grundsätzlich das Ziel, die bestehenden gewerblichen Flächen attraktiv zu gestalten und vorrangig vor der Inanspruchnahme neuer Flächen zu nutzen. Auf diese Weise wird dem Schutz des Freiraums vor einer Zersiedlung und dem Schutz des Bodens vor einer zusätzlichen Versiegelung Rechnung getragen. Das Orts- und Landschaftsbild, welches in diesem Falle von der unmittelbaren Nähe zu den Hängen des Östlichen Teutoburger Walds geprägt ist, kann geschützt werden. Die Nutzung und Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete garantiert darüber hinaus Synergieeffekte und somit auch wirtschaftliche Effizienz für die Gewerbetreibenden.

Nordwestlich der Kernstadt von Halle (Westf.) befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße. Es ist Teil großflächiger Gewerbeansiedlungen beidseits der Bundesstraße 68 in Richtung Osnabrück. Um die Nutzbarkeit der Bauflächen zu erleichtern, wird im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 die Erschließungssituation verbessert. Die planungsrechtliche Sicherung der Straßenflächen durch einen Bebauungsplan ist über den privatrechtlichen Erwerb der Straßenflächen hinaus notwendig, um die Erschließungsanlagen errichten und im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts der §§ 123 ff. BauGB abrechnen zu können.

Das Plangebiet umfasst den östlichen Arm der Industriestraße zuzüglich angrenzender und durch die Änderungsplanung betroffener Grundstücksflächen. Der Verlauf der „neuen“ Industriestraße und der ursprünglich festgesetzten Industriestraße sind in wesentlichen Teilen deckungsgleich. Die Unterschiede betreffen insbesondere die Flächen der zwei Wendeanlagen. Wesentliche **städtebauliche Ziele** der Bebauungsplanänderung sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geänderte Ausbauplanung der Industriestraße,
- weitestgehender Erhalt des begrünten Walls zur Abschirmung des bestehenden Gewerbegebiets und seine Fortführung durch Festsetzung von Anpflanzungsmaßnahmen.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Die Änderung umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 aus dem Jahre 1991. Der Bebauungsplan setzt für seinen nördlichen Teil ein eingeschränktes Industriegebiet fest, in dem sich u.a. eine Biogasanlage befindet. Das übrige Baugebiet im Bebauungsplan Nr. 13 ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Osten ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem außer Verwaltungs- und Bürogebäuden lediglich betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist. Im Westen des Änderungsbereichs befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, so u. a. Lagerplätze, ein Baustoffhandel, aber auch eine Hundeschule und ein türkischer Festsaal. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind u.a. Wohngebäude zu finden.

Der östliche Arm der Industriestraße ist bislang nicht gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben endausgebaut, der südliche Wendehammer ist noch nicht realisiert. Heute ist ein direktes Befahren von der Bundesstraße in und aus dem östlichen Arm der Industriestraße noch möglich. Begrenzt wird dieser Verkehr durch die straßenverkehrsrechtliche Ausweisung der Industriestraße als Anliegerstraße. Ein aufgeschütteter Wall westlich der Industriestraße fungiert als Sicht- und in Teilen als Lärmschutz für das eingeschränkte Gewerbegebiet und die vorhandene Wohnbebauung. Dieser Wall ist bepflanzt und begrünt. Er befindet sich in Teilen auf den im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Das Änderungsgebiet liegt am Fuß des Hanges des östlichen Teutoburger Walds und weist ein Gefälle von etwa 6 % auf. Der gesamte Höhenunterschied beträgt ca. 13 Meter.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Regionalplan** 2004 der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld legt für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 13 einen Bereich für *gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) fest. Der Regionalplan stellt nur überörtlich bedeutsame Verkehrstrassen dar. Die Bebauungsplanänderung ist insgesamt nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Gebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Erschließungsstraßen werden von den Darstellungen des FNP nicht erfasst. Dieser gibt lediglich die Grundzüge der Planung für den überörtlich und örtlich bedeutsamen Verkehr vor. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 gilt als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

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 der Begründung - **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 Industriegebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (Nr. DE-4017-301), welches zum Teil durch die Festsetzung als **Landschaftsschutzgebiet** und **Naturschutzgebiet „Hesseler Berge“** (GT 042) überlagert wird. Die Änderungsplanung modifiziert lediglich die bereits vorhandene Erschließungsstraße. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie ist nicht zu erwarten.

Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge¹**. Durch die bereits bestehende gewerblich-industrielle Nutzung und die vorhandene Straße wird angenommen, dass der Naturpark durch die Änderungsplanung nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts 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 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 20 Vogelarten vorkommen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Das Messtischblatt reicht in diesem Fall weit über das Plangebiet hinaus und beinhaltet u. a. das im Norden liegende FFH-Gebiet.

Die überplanten Flächen unterliegen 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 nicht für erforderlich gehalten.

¹

Internetseite des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW: Umweltdaten vor Ort

b) Wald

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

c) Gewässerschutz

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

3.4 Bodenschutz

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 NRW² stehen im Plangebiet steinig-lehmige Sandböden bis steinig-sandig-tonige Lehm Böden (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde) an. Die Böden im Plangebiet sind nur teilweise als schutzwürdige Böden in NRW kartiert worden³. Lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebiets finden sich schützenswerte Böden der Stufe 1, welche z.T. Biotopentwicklungsfunktion übernehmen können. Aufgrund der Versiegelung und der Nachbarschaft zum Gewerbe- und Industriegebiet ist anzunehmen, dass die Böden bereits stark überformt sind.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittelvorkommen bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz NRW 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.

² Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Industriestraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die sichere und optimierte Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets geschaffen. Die Festsetzungen leiten sich aus den in Kapitel 2 genannten Zielsetzungen ab.

Durch die planerische Absicherung der Industriestraße werden Teile des Industrie- und Gewerbegebiets des Bebauungsplans Nr. 13 überplant. Hier ist es notwendig, auch für diese überplanten Bereiche 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. Hierbei ist zu beachten, dass für den Bebauungsplan Nr. 13 noch die BauNVO '77 gilt, während heute die BauNVO '90 automatisch Bestandteil von Bebauungsplänen wird und Anwendung findet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung überplant sowohl die bereits im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzte Industriestraße als auch angrenzende Teile des Gewerbe- bzw. Industriegebiets. Die Überplanung normiert aufgrund des engen Zuschnitts des Plangebiets keine überbaubaren Flächen. Der Festsetzungs- und Zulässigkeitskatalog der 1. Änderung 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

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung werden ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 übernommen. Die übernommenen Festsetzungen dienen der Transparenz und Klarheit. Sie haben im Übrigen Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeit der nicht überbaubaren Grundstücksteile.

4.3 Belange des Verkehrs

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 dient der Optimierung der Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets und der planungsrechtlichen Sicherung des von der Stadt geplanten Ausbaus der Industriestraße.

Die Maßnahmen zur **Verbesserung der Erschließungssituation** umfassen gemäß dem gestaffelten Erschließungskonzept den Ausbau des nordöstlichen Wendekreises. Bis zum nördlichen Wendekreis, ist die Industriestraße ca. 10 Meter breit, während sie in dem nach Süden verlaufenden östlichen Arm nur 8 Meter umfasst. Auf diese Weise wird das dort befindliche eingeschränkte Gewerbegebiet vor unnötigem Verkehr geschützt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die nordöstlich angrenzende Biogasanlage konnten Grundstücksflächen erworben werden, um die Wendemöglichkeit im Nordosten gemäß heutiger Anforderungen ausbauen zu können. Die Wendeanlage hat einen Durchmesser von etwa 23 Metern und ermöglicht auch dreiachsigen Lkw das Wenden ohne zusätzliches Rangieren. Der östliche Arm der Industriestraße wird gemäß Änderungsplanung als Sackgasse ausgestaltet, um ihn von gebietsfremdem Verkehr freizuhalten und die Anlieger vor Immissionen zu schützen.

Der bereits im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzte südliche Wendehammer wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans um ca. 30 Meter nach Süden verlagert. Diese Verlagerung dient der Sicherstellung der Erschließung der sich südöstlich anschließenden Wohngebäude.

Die Änderungsplanung setzt in weiten Teilen des Plangebiets eine **öffentliche Straßenverkehrsfläche** fest.

Gewerbebetriebe zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Schwerlastverkehr aus. Lkw haben eine geringere Anfahrtsgeschwindigkeit als Pkw, so dass der Kreuzungsbereich in die B 68 ein Verkehrsrisiko darstellen würde. Westlich der Kernstadt von Halle (Westf.) befinden sich zahlreiche gewerbliche Flächen, die an die Bundesstraße angrenzen und über eine Anbindung an die B 68 verfügen. Für den Straßenbaulastträger stellt eine zu hohe Zahl und zu starke räumliche Konzentration von Kreuzungen und Einmündungsbereichen in eine überörtliche Straße grundsätzlich ein Verkehrsrisiko und ein Hemmnis für den Verkehrsfluss dar. Die Planänderung sieht daher zusätzlich einen **Bereich ohne Ein- und Ausfahrten** entlang der Bundesstraße vor.

Die Fläche südlich des Wendehammers wird als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Straßenbegleitgrün** festgesetzt. Es können straßenbegleitende, gestalterische Maßnahmen ergriffen werden.

Um die Erschließung und Durchlässigkeit des Gewerbe- und Industriegebiets für Fußgänger und Radfahrer zu garantieren, wird eine **öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg** festgesetzt.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Durch die **Maßnahmen zur Anpflanzung** wird dem Sichtschutz zwischen dem Gewerbegebiet westlich der Industriestraße und dem eingeschränkten Gewerbegebiet östlich der Erschließungsstraße Rechnung getragen. Der bestehende Wall verläuft westlich der Industriestraße und erfüllt heute die Funktion einer Abschirmung. Die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen sollen diese Funktion fortführen und übernehmen.

Weiterer Handlungsbedarf wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht gesehen. Die vorhandenen Wohngebäude liegen innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets. Ihr Schutzanspruch ist daher lediglich der eines Gewerbegebiets.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** der bestehenden Betriebe erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze. An der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine oberirdische 10 kV-Stromleitung. Durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Zugänglichkeit der Leitung für den örtlichen Versorgungsträger sichergestellt.
- Die **Wasserversorgung** und die **Schmutzwasserbeseitigung** ebenso wie die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen durch vorhandene Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Baugebiete bzw. Neubauten planungsrechtlich vorbereitet. Lediglich die Industriestraße wird in ihrem Verlauf leicht modifiziert. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des an den Geltungsbereich der Änderungsplan angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist unter Zugrundelegung der technischen Regeln der DVGW, Arbeitsblatt W 405, und gemäß dem Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung des Kreises Gütersloh eine dem Baugebiets-typ angepasste Wassermenge für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Für Gewerbegebiete wird darauf hingewiesen, dass sich nach der Industrie-baurichtlinie ggf. ein höherer Löschwasserbedarf ergeben kann als im Arbeitsblatt W 405 vorgesehen. Heute ist über das bestehende Versorgungsnetz bereits die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 192 m³/h für mindestens zwei Stunden möglich. Es wird angenommen, dass diese Löschwassermenge ausreichend ist.

Bei der Umsetzung der Straßen- und Erschließungsplanung bzw. in nachge-lagerten Genehmigungsverfahren für benachbarte Gebäude und Nutzungen wird eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden bezüglich de Brand-schutzbelange empfohlen.

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege; Eingriffsregelung

a) Gründordnung

Der Bebauungsplan setzt im Südwesten **Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen** nach § 9(1) Nr. 25a BauGB fest. Die Standorte der standortheimischen Bäume können im Rahmen der Detailplanung um bis zu 3 Meter von den festgesetzten Standorten abweichen. Die Anpflanzungen wirken visuell schützend und führen den bestehenden begrünten Wall fort.

b) Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege; Eingriffsregelung

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.13 bewegen sich i.W. im Rahmen der Festsetzungen des bestandskräftigen Plans. Die Änderungsplanung bereitet daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Lediglich die festgesetzte Verkehrsfläche wird um wenige Quadratmeter erhöht. Zur Verbesserung der Verkehrs- und Erschließungssituation ist die vorliegende Planung erforderlich im Sinne des § 1(3) BauGB.

Ein Ausgleich von Eingriffen ist gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Durch die festgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen wird darüber hinaus ein Beitrag zur Minderung des Eingriffs aus naturschutzfachlicher Sicht geleistet.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichts** ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die bisherige Umweltprüfung, dass das Vorhaben nur zu einer geringen über das heute bereits zulässige Maß hinausreichenden Neuversiegelung führen wird. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß BauGB sind auf das Änderungsgebiet und das enge Umfeld begrenzt und können durch die Anpflanzungsmaßnahmen im Übergang zwischen den verschiedenen Teilbereichen des Gewerbegebiets bereits gemindert werden. 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 der Änderungsplanung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Der Stadt Halle (Westf.) entstehen Kosten für den plangemäßen Ausbau der Industriestraße. Bis zu 90 % dieser Kosten können nach den Vorschriften des Erschließungsbeitragsrechts nach den §§ 123 ff. BauGB auf die Anlieger umgelegt werden.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in m²*
Gewerbegebiet GE und Industriegebiet G_{IN}	450
Straßenverkehrsfläche, davon	2.540
- Industriestraße	2.530
- Fuß- und Radweg	10
Öffentliche Grünfläche	
- Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	70
Gesamtfläche Plangebiet circa	3.060

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

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 68 / Industriestraße“ dient der Verbesserung der Erschließungssituation. Standortalternativen existieren nicht.

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse Bezug genommen. Insbesondere wird auf die Vorlage Nummer 00043/2009 der Verwaltung zur Sitzung des Rats vom 25.11.2009 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens, d.h. zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2(1) BauGB verwiesen.

Im Juni/Juli 2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Relevante Stellungnahmen und Anregungen mit Auswirkung auf die Plan-darstellung wurden nicht vorgetragen.

In ihren Sitzungen am 08.02.2011 bzw. am 23.02.2011 haben der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss sowie der Rat der Stadt Halle (Westf.) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage der Bauleitplanung beschlossen. Auf die Beratungsvorlage der Verwaltung (DS-Nr. 00291/2011) wird entsprechend verwiesen.

Halle (Westf.), im Februar 2011