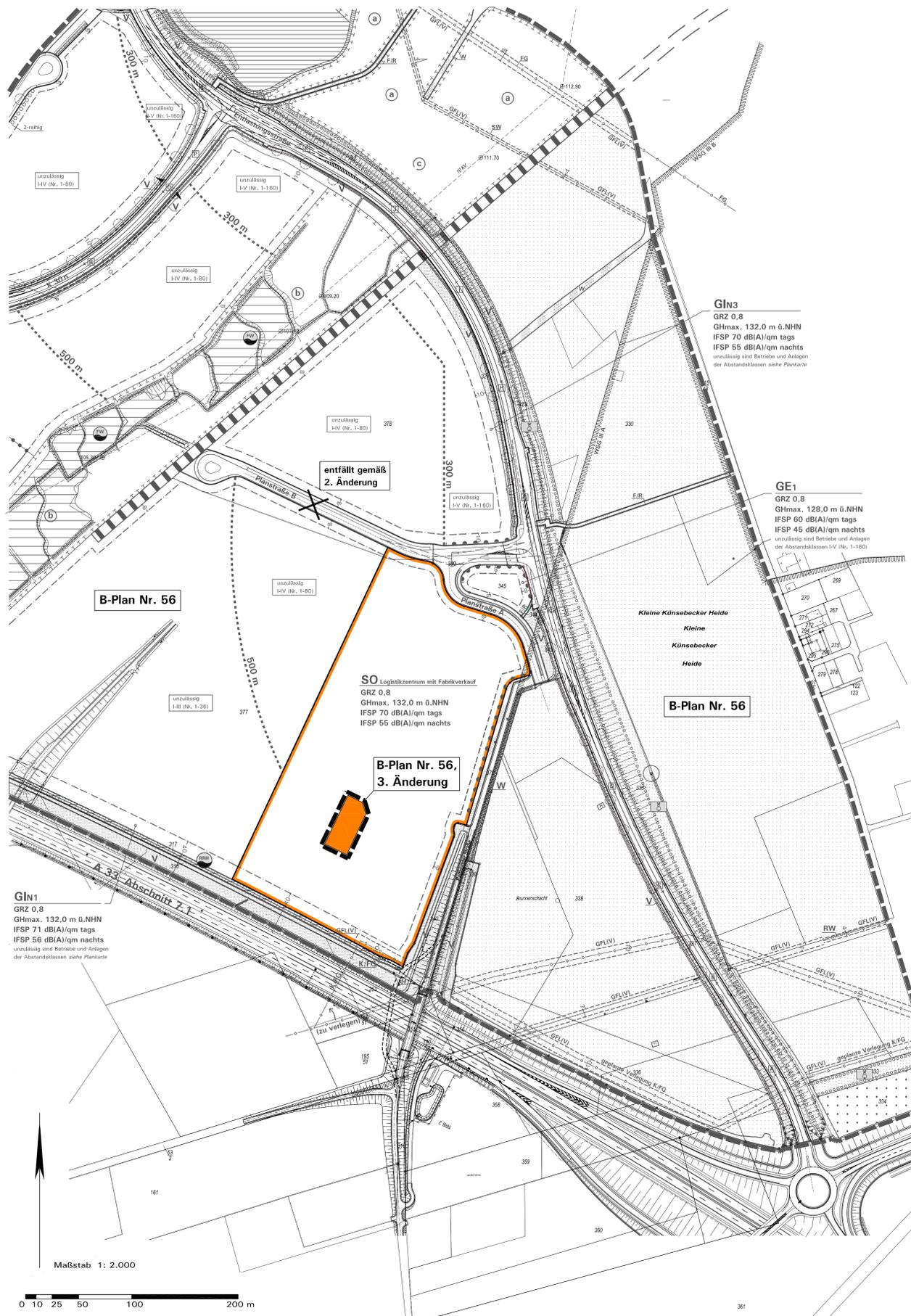


STADT HALLE (WESTF.): VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 56, 3. ÄNDERUNG "Ravenna Park - Werksverkauf Storck" (Blatt 1) (mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Blatt 2)



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Halle (Westf.) am beschlossen worden.</p> <p>Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Im Auftrag des Rats der Stadt</p> <p>Bürgermeisterin</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB</p> <p>Nach ortsbüchlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen.</p> <p>Während der Offenlage konnte sich die Öffentlichkeit auch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich in der genannten Frist zur Planung äußern.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Beteiligung der Behörden gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Halle (Westf.) gemäß § 10(1) BauGB am mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Halle (Westf.), den</p> <p>Bürgermeisterin</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Münster, den</p> <p>Vermessungsbüro Dr. Drees & Schlüter</p>
---	---	--	--	---	---

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Hinweis: Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 als Deckblatt

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 betrifft das im Zuge der 1. und 2. Änderung abgegrenzte Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ und beinhaltet ausschließlich die folgende Regelung, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB als textliche Ergänzung (Deckblatt) aufgenommen wird:

- Ergänzende Zulässigkeit eines Werksverkaufs von Süßwaren der August Storck KG mit maximal 400 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 56 mit den Änderungsverfahren 1 und 2 bleiben unberührt. Die in der Plankarte im Umfeld der 3. Änderung in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56 einschließlich der rechtskräftigen 1. und 2. Änderung sind nachträglich zur Information dargestellt.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i.d.F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.05.2014 (GV. NRW S. 307);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230).

B. Planzeichen und Geltungsbereich (§ 12 i.V.m. § 9 BauGB)

Geltungsbereich (§ 9(7) BauGB)

Größe des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flur 2

Flurnummer

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Abgrenzung des Sondergebiets „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ gemäß B-Plan Nr. 56, 1./2. Änderung

Allgemeine Hinweise:

- Außerhalb des Geltungsbereichs dieser 3. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 56 einschließlich 1. und 2. Änderung zur Information über die planungsrechtliche Gesamtsituation grau hinterlegt.
- Zu den konkreten Inhalten und Festsetzungen wird auf die Bebauungspläne Nr. 56, Nr. 56, 1. Änderung und Nr. 56, 2. Änderung verwiesen.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 BauGB)

Zum Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung, hier zu Nr. 1.1:
Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“: Vorhabenbezogene Ergänzung und Konkretisierung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9(1) Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ ist ergänzend zu 1.1.1, Buchstabe b) zulässig: Ein Werksverkauf für Süßwarenprodukte der August Storck KG mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m² ist zusätzlich zu der bisher festgesetzten Verkaufsfläche von 4.500 m² für den Fabrikverkauf des Herstellers und Betreibers des im Plangebiet ansässigen Textillogistikzentrums zulässig.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

- entfällt -

F. Nachträglich: Grundlegende Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56, 1. Änderung im Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ sowie Hinweis zur Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.) - „Haller Liste“

Zeichnerische Festsetzungen - Auszug:

SO Logistikzentrum mit Fabrikverkauf
IFSP - dB(A) tags/nachts

GRZ 0,8

GHmax ... m ü. NHN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m² gemäß § 11 BauNVO
Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel IFSP

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN gemäß Eintrag in der Plankarte

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nachträgliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB

Wasserschutzgebiet: Das Plangebiet liegt im Osten an der Patthorster Straße und Flurstraße) kleinflächig in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten.

Trasse der A 33: Nachträgliche Übernahme und Darstellung der Trasse der A 33 gemäß Planfeststellungsbeschlüssen für die Abschnitte 6 und 7,1 mit Anschluss Schnatweg sowie geplante Modifizierung der Auffahrt Schnatweg gemäß aktueller Überplanung durch Straßen.NRW. Der endgültige Anschluss der Entlastungsstraße erfolgt beim Bau der Anschlussstelle Schnatweg durch Straßen.NRW.

Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung - Auszug:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Sondergebiet „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ gemäß § 11 BauNVO
Das Sondergebiet SO „Logistikzentrum mit Fabrikverkauf“ dient der Unterbringung eines Logistikzentrums für einen Hersteller von Bekleidung sowie eines angeschlossenen Fabrikverkaufs für die Produkte dieses Herstellers.
- 1.1.1 Zulässig sind:
 - Alle Anlagen für den Betrieb als Logistikzentrum für einen Hersteller von Textilien mit Wareneingang-/ausgang, Lagerhaltung, Kommissionierung, Büro- und Verwaltungsnutzungen, zugehörigen Werksstätten.
 - Ein an das Logistikzentrum angeschlossener Fabrikverkauf für Produkte dieses Herstellers als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11(3) BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.500 m² Verkaufsfläche (VK). Folgende Sortimente sind innerhalb dieser 4.500 m² Verkaufsfläche zulässig:
 - Kernsortiment: Bekleidung aus den Kollektionen des Herstellers des im Plangebiet ansässigen Textillogistikzentrums bis zu einer Größe von maximal 4.500 m² VK.
 - Zentrenrelevantes Ergänzungssortiment: Bekleidung von anderen Herstellern mit maximal 1.750 m² VK.
 - Zentrenrelevante Randsortimente: Schuhe, Modeaccessoires (Bekleidungszubehör, Taschenwaren, Modeschmuck) auf insgesamt maximal 200 m² VK.
 - Nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente sind bis zu maximal 10 % der VK, also bis maximal 450 m² VK zulässig.
 Schank- und Speisewirtschaften sind im Zusammenhang mit dem Fabrikverkauf zulässig.
Hinweis: Zur Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente siehe Sortimentsliste unter Punkt F, gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle (Westf.).
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zur Eigenwerbung des auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebs zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen (Hinweis: Die Einschränkungen für Werbeanlagen entlang der A 33 sind zu beachten, siehe auch E.1).
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.
- Festsetzung von Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln IFSP: ... (- siehe Originalplan Nr. 56, 1. Änderung -)

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wahnungen für Aufsichts- und Betriebspersonellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Regelung im Sinne des § 9(3) Nr. 1 BauNVO).

Weitere Festsetzungen und Sortimentsliste der Stadt Halle (Westf.) - „Haller Liste“:
- siehe Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung -

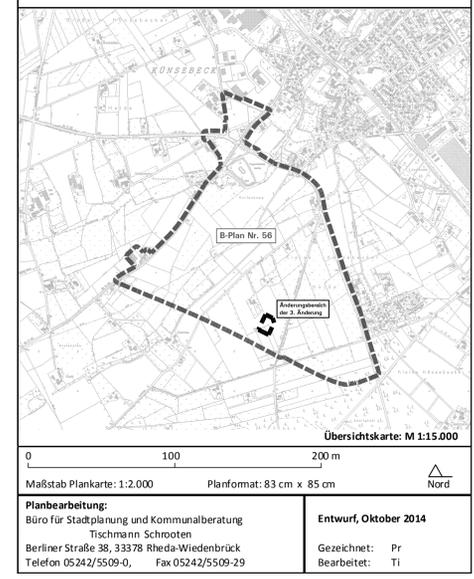
G. Hinweise zur Beachtung

- siehe Bebauungsplan Nr. 56 -

Der Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung ergänzt lediglich eine textliche Festsetzung als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung „Werksverkauf Gerry Weber AG“. Rechtsgrundlage für alle übrigen Planinhalte im Geltungsbereich sind weiterhin der Bebauungsplan Nr. 56, 1. Änderung und der Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung.

Blatt 1: Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 56, 3. Änderung „Ravenna Park - Werksverkauf Storck“
Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 56, 3. Änderung gemäß § 12 BauGB

STADT HALLE (WESTF.): BLATT 1: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 56, 3. ÄNDERUNG „Ravenna Park - Werksverkauf Storck“ als Deckblatt (mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Blatt 2)



Übersichtskarte: M 1:15.000

Maßstab Plankarte: 1:2.000 Planformat: 83 cm x 85 cm

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schroten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Entwurf, Oktober 2014
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: TI