

# STADT HALLE (WESTF.)

## Umweltbericht

- zur FNP-Änderung für Bereiche an der Weststraße
- zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48

als Teil II der Begründung

Entwurf, Dezember 2007,  
Nachtrag, März 2010 zur 2. Offenlage des Bebauungsplanes

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

## **Teil II: Umweltbericht** (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Vorbemerkung
  - 1.2 Inhalt und Ziele der FNP-Änderung im „Bereich Weststraße“ und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
  - 3.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 3.3 Schutzgut Boden
  - 3.4 Schutzgut Wasser
  - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 3.6 Schutzgut Landschaft
  - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
  - 4.1 Schutzgut Mensch
  - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Schutzgut Boden
  - 4.4 Schutzgut Wasser
  - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 4.6 Schutzgut Landschaft
  - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - 4.8 Wechselwirkungen
  - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

## **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- 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

## **Teil II: Umweltbericht**

**Hinweis:** Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan zusammen erstellt.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Vorbemerkung**

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichtes zur FNP-Änderung für Bereiche an der Weststraße“ und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse der Bauleitplanverfahren erstellt.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind zu erarbeiten.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

#### **1.2 Inhalte und Ziele der FNP-Änderung für Bereiche an der Weststraße und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 - Kurzfassung**

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.

Die Friedrich Schulze Spedition und Logistik GmbH beabsichtigt, westlich der Alten Weststraße auf einem Teilbereich der heutigen Stellplätze für das Gerry Weber Stadion ein Logistik-Center für Halbfertig- und Fertigprodukte des Süßwarenherstellers Storck zu errichten. Da der Baukörper auf Grund der inneren Logistik und der erforderlichen Rangierflächen vor dem Gebäude jedoch den nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhaltenden Mindestabstand von 20 m zwischen Bundesstraßen und Hochbauten jeder Art unterschreitet, soll nach Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh zur Realisierung der Planung ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt werden.

In Abstimmung mit den Eigentümern der Parkplatzanlage sollen zudem die durch die Errichtung des Logistikzentrums entfallenden Stellplätze zeitgleich nach Süden in den dort bisher gewerblich überplanten Bereich zwischen Gewerbenutzung an der Weststraße und Tennisanlage verlagert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48 umfasst die Flächen zwischen Bundesstraße 68 (Osnabrücker Straße) und dem Betriebsgelände der Arno General Holzbau GmbH. Gemäß § 12(4) BauGB werden neben den o.g. 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. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Größe von ca. 6,55 ha.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für Bereiche an der Weststraße mit insgesamt etwa 6,2 ha beinhaltet die bisher als Parkplatz dargestellten Flächen an der B 68 (Teilbereich 1 (TB 1) mit etwa 3,7 ha) sowie die bislang als gewerbliche Baufläche dargestellte südlich angrenzende Fläche zwischen Gewerbenutzung an der Weststraße und Tennisanlage (Teilbereich 2 (TB 2) mit etwa 2,5 ha).

Genauere Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 bzw. der Änderung des Flächennutzungsplanes für Bereiche an der Weststraße.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes für Bereiche an der Weststraße und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 verwiesen.

## **2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

- a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der bestehende Gewerbestandort zwischen B 68 und Bahntrasse als *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbe- reich (GIB)* aufgenommen worden.  
Die vorliegende Planung ist also im Einklang mit den Darstellungen im Regionalplan entwickelt. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind nicht gegeben.
- b) In dem im Jahr 2006 abgeschlossenen Verfahren zur **Neuaufstellung des Flächen- nutzungsplanes** der Stadt Halle (Westf.) sind die Flächen im Norden an der B 68 gemäß der vorhandenen Nutzung als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* darge- stellt, der Randstreifen entlang der B 68 ist als *Grünfläche* aufgenommen. Östlich und südlich sind umfangreiche *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt, die Tennisan- lage im Westen ist als *Grünfläche „Tennisplatz“* aufgenommen. Nördlich der B 68 grenzen im Bereich Industriestraße ebenfalls *Gewerbliche Bauflächen* an. Auf den wirksamen FNP wird verwiesen. Für die Ausweisung des Gewerbegebietes wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich.
- c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verant- wortung für die künftigen Generationen so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
  - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
  - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Land- schaft auf Dauer gesichert sind.

**Eingriffe in Natur und Landschaft**, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 21 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleit- planung. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen natur- schutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- **Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes (LP) Halle-Steinhagen (2004).
- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet an.
- Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW)** Das LÖBF-Biotop-Kataster (1986) weist für das Plangebiet keine schutzwürdigen Biotopstrukturen aus.

- Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des Eingriffes Biotop zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 42 BNatSchG). Der Eingriff wäre dann nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.
  - Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- d) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.
- e) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.  
**Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung** sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- f) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

### 3. Umweltbezogene Ausgangssituation

#### 3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

### **a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung**

Das Gebiet der FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 liegt nordwestlich der Kernstadt Halle, südlich der B 68.

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

Das Plangebiet der FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selber ist nicht bebaut und wird i.W. als Stellplatzfläche für das Gerry Weber Stadion genutzt. Der südliche Teilbereich wurde als Acker genutzt, ist aber zwischenzeitlich brachgefallen.

Die äußere Erschließung der Gewerbe- sowie Stellplatzflächen erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die B 68 im Norden. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist hierüber gegeben (B 68 Bielefeld – Osnabrück, L 782 sowie Anschlussstelle A 33). Über die L 782 sowie die B 68 aus Westen sind die Flächen ohne Ortsdurchfahrt erreichbar.

### **b) Ortsrandlage und Naherholung**

Durch die Gewerbeflächen mit z.T. größeren Betrieben und großformatigen baulichen Anlagen südlich der B 68 / westlich der Alten Weststraße besteht eine deutliche bauliche Vorprägung. Die bisherigen Freiflächen selbst besitzen auf Grund der bisherigen Nutzung als Ackerland und der Lage innerhalb des gewerblich bebauten Bereiches keine Bedeutung für die angrenzende Wohnnutzung.

Ausgewiesene Wander- und Radwanderwege sind im Plangebiet nicht betroffen. Über die Alte Weststraße sowie die neuen Planstraßen besteht eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Gewerbestandort im Bereich Weststraße und dem Gewerbestandort im Bereich Industriestraße.

Die Gehölzstrukturen auf der Verwaltung entlang der Bundesstraße bilden eine wirkungsvolle Eingrünung in der Ortseingangssituation. Die Gärten der Altanlieger westlich angrenzend an das Plangebiet der FNP-Änderung (TB 1) und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Baum- und Gehölzstrukturen grenzen das Plangebiet zum freien Landschaftsraum hin ab.

### **c) Vorbeugender Immissionsschutz**

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes i.W. mögliche Lärmimmissionen durch Ansiedlung des Logistikzentrums sowie Ausbau des Knotenpunktes Bedeutung für die Nachbarschaft (Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe) erlangen.

### **c.1) Immissionen durch Gewerbenutzungen**

#### ***Konflikt Gewerbe-Wohnen:***

Das Umfeld der FNP-Änderung und des Geltungsbereiches des vB-Planes ist durch eine für die Region typische Gemengelageproblematik gekennzeichnet. Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch Ansiedlung des Logistikzentrums auf die Nachbarschaft ist bereits im Vorfeld des Planverfahrens ein Gutachten<sup>1</sup> erarbeitet worden, das im Anhang beigefügt ist. Auf den Übersichtsplan mit den innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes relevanten Immissionsorten in der Anlage zum Schallgutachten wird verwiesen.

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. Die Pegelerhöhungen durch den Baukörper durch Reflexion betragen rechnerisch 0,2 dB und sind somit schalltechnisch nicht relevant. Auf das Gutachten wird verwiesen.

#### ***Konflikte durch außerhalb des Plangebietes liegende Gewerbebetriebe:***

Konflikte mit umliegenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.

#### ***Konflikte durch eventuelle sonstige erhebliche gewerbliche Beeinträchtigungen:***

Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

### **c.2) Immissionen von Verkehrswegen**

Das Plangebiet des vB-Planes und der FNP-Änderung (TB 1) selber ist durch Lärmeinwirkungen von der Bundesstraße 68 „vorbelastet“. Für das Gewerbegebiet werden jedoch keine ggf. beeinträchtigenden Belastungen durch Verkehrsimmissionen gesehen.

Für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch Ausbau des Knotenpunktes auf die Nachbarschaft wurde ebenfalls ein Gutachten<sup>2</sup> erarbeitet. Hierbei wurden die durch den Ausbau des Knotenpunktes (mit Abbiegespuren und Ampelanlage) an der B 68 auf die relevanten Immissionsorte zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt. 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.

---

<sup>1</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-01.01, Kötter Consulting Engineers, Rheine, 20.07.2007

<sup>2</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. 207264-02.01, Kötter Consulting Engineers, Rheine, 05.09.2007

### **c.3) Immissionen aus der Landwirtschaft**

Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das allgemeine ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) für die Gewerbenutzung nicht anzunehmen.

### **d) Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

### **e) Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet der FNP-Änderung für Bereiche an der Weststraße und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 sind keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

### **f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Die Abfälle der bestehenden Gewerbebetriebe und Wohngebäude werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die Planung werden nicht gesehen. Das Plangebiet Nr. 48 ist an die im Umfeld vorhandenen Ver-/Entsorgungsnetze anzuschließen. Auf Grund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen für Altanlieger und neue Nutzer erwartet.

Größere Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien sind - soweit bekannt - nicht vorhanden.

## **3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Bereich südlich der Bundesstraße / westlich der Alten Weststraße ist bereits überwiegend mit Gewerbebetrieben und einigen Wohngebäuden bebaut. Zudem befinden sich hier die Tennisplätze des Tennisclubs Blau-Weiß Halle e.V.

Die überplanten Freiflächen entlang der Bundesstraße (TB 1 der FNP-Änderung, vB-Plan Nr. 48) werden heute bereits als Stellplatzflächen für das Gerry Weber Stadion genutzt). Die großflächig temporär genutzten Stellplätze sind zumindest in Teilbereichen durch eine wassergebundene Decke befestigt und unregelmäßig mit jungen Bäumen bestanden. Die Freiflächen im Süden (TB 2 der FNP-Änderung) wurden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, sind aber zwischenzeitlich brachgefallen. Gehölzbewuchs ist hier nur vereinzelt in den südlichen Randbereichen vorhanden.

Das Plangebiet der FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt i.W. innerhalb des Siedlungsraumes. Den Abschluss der Plangebiete im Norden bildet ein mit Gehölzen bewachsener Wall, der die gewerblichen Flächen optisch von der Bundesstraße abschirmt. Die Gärten der westlich angrenzenden Alteigentümer binden das Plangebiet zum Landschaftsraum im Westen hin ein.

Besondere, prägende oder wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Erst deutlich abgesetzt nördlich des Gewerbegebietes Industriestraße ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet der Hesseler Berge unter der Nummer BK-3915-151 im Biotopkataster geführt. Der Auenabschnitt im Mittellauf der Hessel ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen und im Biotopkataster (BK-3915-200) registriert.

Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind innerhalb der Plangebiete nicht bekannt. Trotz der nur sehr geringen Vegetation bietet das Plangebiet dennoch Lebensraum für einige Tierarten. Die Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße stellen z.B. für buschbrütende Vögel Lebens- und Nahrungs- und Vermehrungsraum dar, sind jedoch deutlichen Störeinflüssen durch die Bundesstraße ausgesetzt.

Die eigentlichen Freiflächen im Plangebiet (TB 2 der FNP-Änderung) weisen über die in Ackerböden/Ackerbrachen vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Durch die intensive Bewirtschaftung ist die Empfindlichkeit der Ackerflächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als relativ gering zu bewerten, die Eingriffe führen somit nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Durch die FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 werden die temporär genutzten Stellplatzflächen innerhalb des Gewerbebestandes einer erstmaligen Bebauung zugeführt sowie die Ackerfläche (Brache) künftig als Stellplatz genutzt. Durch die künftige Versiegelung wird dem Boden die natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen. Angesichts der Rahmenbedingungen und der weitgehenden Überplanung von Schotter- und Ackerflächen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen besonders erheblichen Beeinträchtigungen. Das abgegrenzte Plangebiet wird dagegen durch das Projekt nachhaltig verändert, der Biotoptyp Acker (Brache) und die durch Versiegelung überbauten Flächen gehen dauerhaft verloren. Die das Gebiet nach Norden umgrenzenden Hecken bleiben erhalten bzw. werden neu angepflanzt, sind jedoch künftig weiteren Störeinflüssen aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt.

### **3.3 Schutzgut Boden**

#### **a) Topographie**

Das gesamte Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ca. 5,0 m nach Süden hin ab. Zur Schaffung ebener Betriebsflächen sind kleinräumig Anpassungen des Gelände erforderlich.

#### **b) Böden**

Lokal stehen mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden (z.T. schwach steinig) als Braunerden bzw. z.T. Podsol-Braunerden im Plangebiet<sup>3</sup> an. Diese kommen verbreitet in schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Waldes vor.

---

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Geologische Karte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

Die anstehenden Sandböden besitzen eine nur geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Sie sind bei geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität, hoher Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserflurabstand dürr empfindlich. Der Verlust des Bodens als Produktionsfläche für Lebensmittel ist daher unerheblich. Als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung sind die Böden mit ihrem geringen Filter- und Puffervermögen ebenfalls nachrangig zu bewerten.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Freiflächen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die entstehende Brache hat eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die ökologischen Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion sind durch bestehende Bebauung bzw. durch die temporär gewerblich durch Stellplätze genutzte Fläche entlang der B 68 bereits weitgehend eingeschränkt.

### **c) Altlasten**

Im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes für Bereiche an der Weststraße und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 bzw. im näheren Umfeld sind keine Altlasten vorhanden.

## **3.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

Grundwasser steht im Plangebiet laut Bodenkarte tiefer als 20 dm unter Flur an. Die Böden besitzen bei hoher Wasserdurchlässigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen.

Grundwassernutzungen oder Trinkwasserschutzgebiete sind in den Plangebietten nicht bekannt.

## **3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Klima im Raum Halle (Westf.) ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest.

Das Plangebiet der FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 ist durch bereits erfolgte Bebauung und weitere Bebauung im Umfeld den Siedlungsklimatopen zuzuordnen, die sich gegenüber Freiflächenklimatopen durch gestörte Durchlüftungs- und Austauschvorgänge, entsprechend erhöhte Immissionsbelastung, höhere mittlere Temperaturen sowie stärkere Temperaturschwankungen

---

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

auszeichnen. Durch die Waldparzellen im Südwesten und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen des Plangebietes existieren Frischluftentstehungsgebiete, die aktuell noch über offene Schneisen eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Gewerbegebiet erfüllen können.

Daten der Luftbelastung liegen für das Plangebiet und die Umgebung nicht vor.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein. Diese Frage wird auf Grundlage von bisher vorliegenden Erkenntnissen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber als nicht relevant bewertet. Weitergehende Untersuchungen dieser Immissionen werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 nach heutigem Stand jedoch nicht erforderlich.

### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum zwischen Plangebiet und der Ortslage Hesseln im Westen ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf z.T. großen Ackererschlägen sowie den Auenbereich der Hessel. Gliedernde Gehölzstrukturen sind relativ selten. Nach Südwesten in Richtung Bahn folgen einzelne Waldparzellen. In dem relativ offenen Landschaftsraum entlang der Bundesstraße können hohe Gewerbebauten eine potenziell hohe Fernwirkung entfalten. Als Vorbelastungen besteht jedoch die vorhandene gewerbliche Bebauung beidseits der Bundesstraße. Die Landschaft ist somit z.T. bereits technisch überprägt.

Eine Landschaft kann eine visuelle Beeinträchtigung unterschiedlich gut „verkräften“. Ein Eingriff selbst durch höhere Gewerbegebäude wird in einer kleinteiligen, vielfältigen Landschaft mit Waldparzellen, Hecken etc. weniger stark als Verletzung des Landschaftsbildes empfunden, als auf einem ausgeräumten, weithin sichtbaren Standort. Zusätzliche Eingriffe in einer bereits stark technisch geprägten Landschaft bewirken relativ geringe zusätzliche Überprägungen.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

**Baudenkmale** sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Nach Westen hin ist die **Kulturlandschaft** der ostwestfälischen Bucht zunehmend offen, so dass hier Fernwirkungen bestehen.

**Bodendenkmäler** sind nicht bekannt.

**Sonstige Sachgüter** sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

#### 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet der FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und/oder in der Nutzungsphase auftreten:

**a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase:** Die Auswirkungen in der Bauphase von Vorhaben bestehen aus dem in derartigen Gebieten üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Gewerblicher Baustellenverkehr kann über den neuen Anschluss an die Bundesstraße relativ unproblematisch ohne Belastung von Wohngebieten abgewickelt werden. Ablagerungen von Baumaterialien und Müll v.a. auf den Freiflächen im Umfeld sind zu unterbinden.

**b) Langfristige Auswirkungen bei weiterer Verdichtung des Gebietes:** Die langfristigen Auswirkungen betreffen v.a. die Folgen der fortschreitenden Versiegelung und den Verlust der verbliebenen Restflächen für Natur und Landschaft, die weitere Überprägung der Landschaft sowie die Auswirkungen der GE-Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die Nutzer des Plangebietes. Diese (möglichen) Folgen sind aus Umweltsicht soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – **die Entwicklung des Umweltzustandes** beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 4.9 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird und Vorhaben im Gewerbegebiet weiterhin nach § 34 BauGB zu prüfen und weitgehend zuzulassen sind.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

##### 4.1 Schutzgut Mensch

###### a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der durch fortschreitende Bebauung und weitere gewerbliche Nutzung weitere Veränderungen in seinem Lebensumfeld erfährt;
- als Nutzer des Gewerbegebietes, dessen Belange angemessen in dem Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen und der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen am Arbeitsplatz durch die Planung ausgesetzt werden kann.

## **b) Ortsrandlage und Naherholung**

Die Ortseinfahrtssituation wird sich durch die Ausdehnung des Gewerbegebietes mit im Mittel bis rund 15 m hohen Gebäuden verändern. Ein Erhalt bzw. die Neuanlage einer sichtabschirmenden Bepflanzung entlang der Bundesstraße (ggf. auch in Kombination mit einer Verwallung) könnte eine optische Abschirmung bewirken.

Eine Naherholungsnutzung ist im Plangebiet heute nicht gegeben. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung werden somit nicht erforderlich.

## **c) Vorbeugender Immissionsschutz**

### **c.1) Immissionen durch Gewerbe**

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

### **c.2) Immissionen von Verkehrswegen**

Die Anlage des in die Berechnung eingestellten Walles ist im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen.

### **c.3) Immissionen aus der Landwirtschaft**

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

## **d) Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch bereits überplant worden. Das anfallende Niederschlagswasser der Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 soll künftig z.T. auf den Flächen selber versickert werden bzw. in den Kanal in der Weststraße geleitet werden.

Nach Aussage des Tiefbauamtes der Stadt Halle (Westf.) ist der Kanal in der Weststraße damit zwar ausgelastet, jedoch nicht überlastet. Eine Einleitung in den Kanal der Marg.-Windhorst-Straße ist nicht vorgesehen. Eine eventuelle Gefährdung des Schutzgutes Mensch bzw. seines Eigentumes durch überlaufendes Niederschlagswasser wird somit nicht gesehen. Rückstauungen im Kanalnetz lassen sich allgemein aus wirtschaftlichen Gründen jedoch nicht immer vermeiden. Für den Schutz seines Gebäudes gegen Rückstau aus dem Kanalnetz der Kommune ist allerdings jeder Hausbesitzer selbst verantwortlich (Rückstauventil, Hebeanlage o.Ä.).

## **e) Bodenverunreinigungen**

Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.

#### **e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Negative Auswirkungen des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 auf Abfallwirtschaft und Ver- und Entsorgung werden nicht erwartet. Konkrete Maßnahmen werden aus Sicht des Umweltberichtes nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien werden ausdrücklich vorgeschlagen, hier insbesondere Anlagen auf den Hallendächern zur Solarenergienutzung.

#### **4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die im Plangebiet verbliebenen Gehölzstrukturen werden weitgehend überplant. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 werden konkret Maßnahmen zur Eingriffsverringerung getroffen. Zu nennen ist die geplante Pflanzung von Hecken (ggf. in Kombination mit einer Verwallung) entlang der Bundesstraße, sofern die bestehende Gehölzstruktur auf dem Wall nicht erhalten werden kann. Um die bauliche Nutzung im zukünftigen Gewerbegebiet nicht unzulässig zu beschränken, wird abgesehen von der Randeingrünung auf gründordnerische Festsetzungen im Plangebiet verzichtet.

Die Versiegelung verbliebener Freiflächen im Zuge der Entwicklung des Baugebietes ist auf Grund der Planungsziele unvermeidbar, führt jedoch zu weiteren Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere innerhalb der Gewerbenutzung. Die Umwandlung der heutigen Ackerfläche ist bereits durch Darstellung im wirksamen FNP vorbereitet worden. Die möglichen Bauvorhaben sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen und gelten daher nicht als Eingriff.

#### **4.3 Schutzgut Boden**

Durch die Planung besteht auf den Flächen ein vollständiger Verlust der Ertrags- und Biotopfunktion sowie des Wasserhaushaltes des Bodens. Dieser Verlust ist im Plangebiet selber nicht auszugleichen. Aus Sicht des Bodenschutzes wird die Überplanung jedoch positiv bewertet, da die Flächen sich innerhalb des Siedlungsbereiches zwischen den bestehenden gewerblichen Bauflächen im Bereich Fasanenweg und Industriestraße befinden.

Im Flächennutzungsplan waren die Flächen bereits als Verkehrsfläche zentraler Parkplatz sowie als gewerbliche Baufläche dargestellt (Versiegelung). Zudem bestehen bereits umfangreiche Baurechte nach § 34 BauGB, so dass der Bebauungsplan Nr. 48 selber keine Neuversiegelungen erstmals zulässt.

Ausgleichsmaßnahmen in einer Kombination Naturschutz i.V.m. Bodenschutz wären zwar aus allgemeiner Umweltsicht sinnvoll, die Rechtslage gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB verlangt diese bei Bestandsüberplanung und Nachverdichtung jedoch nicht.

Zudem wird auf Grund der Rahmenbedingungen eingriffsmindernd die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Stellplätzen, Teilen der Erschließungsanlage sowie von den Dachflächen des 1. Bauabschnittes des Logistikzentrums vorgeschrieben.

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Die weitere Nachverdichtung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss mit entsprechend verringerter Grundwasserneubildungsrate. Eingriffsmindernd kommt die Oberflächenentwässerung der Grundstücke in Frage. Entsprechende Festsetzungen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Um das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollen im Regelfall möglichst flächenhafte Versickerungen, Mulden- oder Rigolenversickerungen durchgeführt werden. Die einschlägigen Anforderungen und technischen Regeln sind zu beachten.

#### **4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Die Funktion der Waldparzellen und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Westen / Südwesten der Plangebiete als Frischluftentstehungsgebiete und damit die klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Gewerbegebiete wird durch Bebauung noch bestehender Frischluftschneisen weiter beeinträchtigt. Daten der Luftbelastung liegen für das Plangebiet und die Umgebung nicht vor. Durch weitere Bebauung mit daraus folgenden Winddüsen, Luftverwirbelungen etc. sowie durch Emissionen aus Produktion, Heizungen und Verkehr wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann.

Eingriffsmindernd wirken hier vor allem Vegetationsbestände im Umfeld durch Windberuhigung, Filterung und Bindung von Luftstäuben und Gasen. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken wirkt in diese Richtung.

Eine zusätzliche klimatische Beeinträchtigung für das Umfeld ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die weitere Gewerbeentwicklung nicht zu erwarten. Auch die in der Summe geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe und der Lufttemperatur durch Verkehrsemissionen und Heizanlagen wird als nicht problematisch eingestuft, so dass konkrete Maßnahmen hier nicht vorgeschlagen werden.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Durch das Heranrücken von etwa bis zu 15 m hohen Gewerbebauten bis an die Bundesstraße kann die Ortseinfahrtssituation neu geprägt werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 werden konkret Maßnahmen zur Eingriffsverringerung durch die geplante Pflanzung von Hecken (ggf. in Kombination mit einer Verwallung) entlang der Bundesstraße als Sichtschutz getroffen. Diese Neuanpflanzungen wirken jedoch nur begrenzt, können aber für die weitere Umgebung eingriffsmindernd die Masse der erlebbaren Baukörper reduzieren.

#### **4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmäler sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 nicht betroffen. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere

auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

#### **4.8 Wechselwirkungen**

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird in den Plangebietten nicht gesehen.

#### **4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

##### **4.9.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und nach dem Planungsstand im Dezember 2007 bewertet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 führt zusammenfassend nicht zu erstmaligen Baurechten. Der Verlust offenen Bodens mit den negativen Folgen für den Natur- und Wasserhaushalt auf diesen Flächen ist bereits im FNP vorbereitet und auf Grundlage der zulässigen Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB möglich. Die Auswirkungen auf Umfeld und Orts- und Landschaftsbild werden durch die rahmensetzenden Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß den Planungszielen der Stadt in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen geordnet und begrenzt.

Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen werden darüber hinaus besondere, ggf. nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl von anderen Standorten vermeidbare Belastungen der Umwelt nach heutigem Stand nicht erwartet.

Auch die Verkehrsproblematik kann im Gegensatz zu vielen anderen Planvorhaben hier durch den direkten Anschluss an die Bundesstraße 68 gut gelöst werden.

##### **4.9.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Sofern das Planungsziel nicht umgesetzt wird, ist im Gewerbegebiet von einer fallbezogenen Weiterentwicklung der Gewerbenutzungen auf Grundlage des § 34 BauGB auszugehen. Die beschriebenen negativen Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kleinklima und Landschaft würden ebenfalls i.W. eintreten.

Die durch einen Bebauungsplan für alle Beteiligten gegebene Planungssicherheit würde jedoch nicht bestehen. Da rahmensetzende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung gemäß Bauordnung NRW fehlen, wären hier keine weiteren Steuerungsmöglichkeiten gegeben.

## 5. Planungsalternativen

### a) Gesamtstädtischer Maßstab Flächennutzungsplan - Standortdiskussion

Grundsätzlich ist die Stadt Halle (Westf.) bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt den Anforderungen des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Auf die auf Regionalplan- und FNP-Ebene erfolgte Standortdiskussion wird verwiesen. Zur Sicherung der planerischen Ziele wird der Flächentausch durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 konkretisiert (siehe jeweils Teil I Begründung).

### b) Ebene Bebauungsplan Nr. 48: Alternativen in der Projektplanung

Das grundlegende Ziel eines Gewerbegebietes ist auf Grund der Lage an der Bundesstraße und des gewerblichen Umfeldes heute ohne Alternative und erweitert die bereits fortgeschrittene gewerbliche Bebauung.

Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ergeben sich aus der inneren Logistik und der erforderlichen Rangierflächen vor dem Gebäude. Die Projektplanung ist mit den Fachbehörden vorbesprochen worden.

Die vorrangige zentrale Erschließung von der Bundesstraße ist heute ohne durchgreifende Alternative.

## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB 2004/2007 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage zum BauGB).

Die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 wird in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,

- Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Vorentwurfsplanung und dereteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe,
- Erstellung Planentwurf und spätere Auswertung des Verfahrens gemäß § 3(2) BauGB.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und die schalltechnische Beurteilung erfolgen auf Grundlage der vorliegenden Gutachten (siehe Teil I, Begründung).

Faunistische oder floristische Gutachten werden nach heutigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.

#### **b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Wesentliche Abstimmungen und Erörterungen der umweltbezogenen Fragen sind bereits vor Einleitung des Planverfahrens und parallel zum Vorentwurf mit den durch die Planung berührten Behörden erfolgt. Besondere Schwierigkeiten bei der Bearbeitung oder relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials sind ansonsten bisher nicht aufgetreten.

### **6.2. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring**

Die Prüfung der gewerblichen und weiterer Bauvorhaben ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren bzw. gemäß BImSchG vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Die planungs- und bauordnungsrechtlich notwendige Kontrolle des Gewerbebetriebes und seiner Emissionen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden.

Da die Stadt Halle (Westf.) keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

Folgende weitergehenden Maßnahmen kommen aus heutiger Sicht zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB in Frage:

- Die Stadt wird im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes und dessen langfristiger Fortschreibung die Verkehrsentwicklung auf der B 68 beobachten und ggf. durch Zählung prüfen - auch mit Blick auf den Bau der A 33.
- Die Stadt wird das Schallschutzkonzept in einem Abstand von 3-5 Jahren überprüfen, bei konkreten Hinweisen auf eventuelle Probleme auch kurzfristig.
- Die Neuanpflanzungen im Plangebiet werden durch Ortsbesichtigung in einem Abstand von 3-5 Jahren auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

- Die spätere Überprüfung der Versickerungsanlagen soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen.

Für die Überwachung weiterer unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen wird ggf. um entsprechende Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Fachbehörden gebeten. Hieraus können sich weitergehende Erfordernisse ergeben.

## **7. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

### **a) Aufgabe des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Halle (Westf.) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

In den Kapiteln 3 und 4 werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und UVP-Gesetz beschrieben. Diese Zusammenfassung gibt einen kurzen Überblick über Planung und Auswirkungen.

### **b) Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Das Planvorhaben „Logistikzentrum“ betrifft eine bislang temporär als Stellplatz genutzte Fläche entlang der Bundesstraße. Die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 48 führt zusammenfassend nicht zu erstmaligen Baurechten, da bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen. Bauliche Umweltauswirkungen durch die Projektplanung „Logistikzentrum“ werden in diesem Rahmen durch städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt und sind als vertretbar zu bewerten.

Die im Siedlungszusammenhang innerhalb des Gewerbegebietes verbliebene Freifläche (Änderungspunkt 2 der FNP-Änderung) ist trotz Baurechten bislang nicht bebaut worden und wurde bis vor kurzem noch landwirtschaftlich genutzt.

Die aus Umweltsicht vorrangige Problematik im Plangebiet betrifft das Einfügen des Vorhabens in das Umfeld hinsichtlich Größe, Erschließung etc. und insbesondere die ausgehenden Lärm- und sonstigen Emissionen, die gegenüber den Wohnnutzungen im weiteren Umfeld verträglich geregelt und nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben gesteuert werden müssen. Wertvolle Biotope sind dagegen nicht betroffen.

Der Verlust offenen Bodens und von Gehölzen mit negativen Folgen für den Natur- und Wasserhaushalt ist bereits auf Grundlage der zulässigen Nachverdichtung gemäß § 34 BauGB möglich. Die Auswirkungen auf Umfeld und Orts- und Landschaftsbild werden durch die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplanes gemäß den Planungszielen der Stadt in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen geordnet und begrenzt.

Auf Grund der bestehenden Baurechte bewertet die Stadt Halle (Westf.) das Vorhaben gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB und stellt fest, dass eine weitgehende Überbauung bereits zulässig war. Somit wird hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet, Ausgleichsmaßnahmen werden hierfür nicht für erforderlich gehalten.

Die Belange und Schutzansprüche der Wohnnachbarschaft können hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes durch das Plankonzept nach den vorliegenden Informationen angemessen gewahrt werden. Zu bedenken ist hier ebenfalls die bisher zulässige gewerbliche Überbauung des südlichen Teilbereiches bzw. die zulässige Nutzung als großflächige Stellplatzanlage.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Nutzer werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Der Gewerbeverkehr kann im Plangebiet über den neuen Anschluss direkt auf die B 68 geführt werden.

Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand somit insgesamt **keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen** auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Die Auswertung der vorliegenden Gutachten und die durchgeführte Prüfung ergeben keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Aus Umweltsicht bestehen in der Projektplanung nur geringfügig Alternativen für Eingriffsvermeidung und -verringerung, über die in der Abwägung im Bebauungsplan zu entscheiden ist:

Nutzungsmaße, Bauhöhen etc. könnten ebenso wie überbaubare Flächen reduziert werden, um z.B. die Versiegelung zu begrenzen und um die Fernwirkung zu reduzieren.

Halle (Westf.), im Dezember 2007

### **Nachtrag zum Entwurf 2010 (2. Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 48)**

*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 erforderlichen Umstellung des vorhabenbezogenen Verfahrens auf ein Angebots-Verfahren ist das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 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 noch 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 an die neuen Gegebenheiten angepasst. Der Angebots-Bebauungsplan Nr. 48 trägt nunmehr den Titel „Gewerbegebiet Weststraße“.*

*Prüfungsgrundlage für den für die FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 zusammen erstellten Umweltbericht war die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter wurden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind erarbeitet worden. Die getroffenen Aussagen basieren auf der Bestandsaufnahme aus dem Sommer 2007 und der bis zum Offenlagebeschluss im Dezember 2007 vorgelegenen Ergebnisse der Bauleitplanverfahren.*

*In der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB im März / April 2008 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichtes und über die Erörterung in den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Teil I) hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung er-*

*fordern (vgl. Beratungsvorlage des Rates und seiner Fachausschüsse einschließlich Protokolle).*

*Die Annahmen der gemäß § 2(4) BauGB durchgeführten Umweltprüfung haben sich grundlegend bestätigt, zur 2. Entwurfsoffenlage des Bebauungsplanes erfolgt somit keine Fortschreibung des Umweltberichtes.*

Halle (Westf.), im März 2010