

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes im „Bereich Weststraße“

**Vorentwurf zu den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB,
September 2007**

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

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Flächennutzungsplan-Änderung im Bereich Weststraße

Teil I: Begründung¹

- 1. Planungsanlass sowie Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
 - 2.2 Landesplanung
 - 2.3 Belange des Bodenschutzes
 - 2.4 Altlasten
 - 2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3. Belange des Verkehrs**
- 4. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
- 5. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**
- 6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**
- 7. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Vorentwurf September 2007

Teil I: Begründung

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

1. Planungsanlass sowie Lage und Größe des Plangebietes

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 zu errichten, das vorrangig für Kommissionierung und Versand von Halbfertig- und Fertigprodukten des benachbarten Süßwarenherstellers Storck südlich der Margarethe Windhorst-Straße vorgesehen ist. Durch das Vorhaben kann der jetzige Speditionsverkehr durch die Innenstadt zwischen der Fa. Storck und dem Standort der Fa. Schulze im Gewerbegebiet Künsebeck verringert werden. In Abstimmung mit den Eigentümern der Parkplatzanlage werden die Stellplätze zeitgleich nach Süden in den dort bisher gewerblich überplanten Bereich verlagert.

Die Friedrich Schulze GmbH & Co. hat somit beim Kreis Gütersloh einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung gestellt. Nach Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh und mit Straßen.NRW soll zur Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt werden, der neben dem Gewerbebestandort auch die Erschließung über die B 68 umfasst. Mit Schreiben vom 05.06.2007 hat die Firma Friedrich Schulze GmbH & Co. daher um die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich gebeten.

Die Stadt Halle (Westf.) unterstützt ausdrücklich dieses Vorhaben der Friedrich Schulze GmbH & Co. Das bundesweit tätige Unternehmen mit Schwerpunkt im Bereich Lagerung und Transport von Lebensmitteln gehört zu den großen deutschen Speditionen. Am Standort Halle (Westf.) werden in Spitzenzeiten bis zu 100 Arbeitskräfte benötigt. Zudem kann durch das Vorhaben der innerstädtische Lkw-Verkehr zwischen den Standorten der Fa. Schulze und der Fa. Storck reduziert werden. Zu Einzelheiten der Projektplanung für das Vorhaben der Spedition wird auf den Bebauungsplan Nr. 48 verwiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Westf.) sind die überplanten Flächen im Norden an der B 68 bisher gemäß der vorhandenen Nutzung als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* dargestellt, der Randstreifen entlang der B 68 ist als *Grünfläche* aufgenommen. Östlich und südlich sind umfangreiche *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt, die Tennisanlage 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 auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8(3) erforderlich.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat somit im Juni 2007 beschlossen, für das Vorhaben das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48

„Logistikzentrum Weststraße“ und für die begleitende Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Ziel dieser FNP-Änderung im Bereich Weststraße sind somit folgende Darstellungen:

- Änderungspunkt 1: Die bisher als Parkplatz dargestellten Flächen an der B 68 mit einer Fläche von etwa 3,7 ha werden umgewidmet und künftig als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt (= Teilfläche 1). Der westliche Abschnitt soll allerdings weiterhin als Parkplatzanlage genutzt werden können, eine isolierte Darstellung einer Restfläche von rund 1 ha als Parkplatz wird jedoch auf Ebene des vorbereitenden Flächennutzungsplanes nicht mehr für sinnvoll gehalten.
- Änderungspunkt 2: Die durch die Errichtung des Logistikzentrums entfallenden Stellplätze werden auf die südlich angrenzende Fläche zwischen Gewerbenutzung an der Weststraße und Tennisanlage verlagert. Dieser Bereich wird mit etwa 2,5 ha künftig als *Verkehrsfläche „Zentraler Parkplatz“* aufgenommen (= Teilfläche 2).

2. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

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

Nördlich der B 68 befinden sich im Bereich Industriestraße Gewerbe-/Industrieflächen. Westlich der Teilfläche 1 sowie im Süden und Osten der Teilfläche 2 sind Wohngebäude im Außenbereich nach § 35 BauGB bzw. im Zusammenhang mit Gewerbenutzungen vorhanden.

2.2 Landesplanung

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

2.3 Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden als Braunerden bzw. Podsol-Braunerden im Plangebiet an. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW³ treffen auf diese Böden nicht zu.

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

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

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Planerisches Ziel der FNP-Änderung und des parallel erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 ist die Überplanung der heute als temporäre Stellplatzanlage genutzten Bereiches zu Gunsten der Ausweisung eines Gewerbegebietes „Logistikzentrum“. Die Nutzung der innerhalb des Siedlungsraumes zwischen bestehenden gewerblichen Bauflächen gelegenen Fläche kann den Druck auf weiteren Gewerbeflächenbedarf im Außenbereich reduzieren. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird hierdurch entsprochen. Allerdings wird für die entfallenden Stellplätze eine weitere Stellplatzanlage mit erstmaliger Teilversiegelung angrenzend im Süden erforderlich. Diese Teilfläche 2 liegt jedoch zwischen den Gewerbenutzungen und der Tennisanlage und damit ebenfalls innerhalb des Siedlungszusammenhanges.

Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Aus diesen Gründen, auf Grund der Lage der Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches und angesichts der vorliegenden Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen trägt die Stadt dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Grundsatz trotz der in der Gesamtbilanz zu beachtenden Neuversiegelung für etwa 2,5 ha Stellplatzanlage Rechnung.

2.4 Altlasten

Im Planbereich sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

3. Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** der Teilflächen 1 und 2 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). Langfristig wird das Gebiet nach dem Ausbau der A 33 sehr gut in das Fernstraßennetz eingebunden sein. Der Anschluss an die B 68 erfolgt über den Ausbau der heute bereits bestehenden Zufahrt im Nordwesten mit Aufweitung der Bundesstraße für eine Linksabbiegespur. Der neue Knotenpunkt mit Ampelanlage wird gemäß den Detailplänen der Ingenieurgesellschaft Röver, Gütersloh, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 übernommen (s.d.).

Durch den Ziel- und Quellverkehr des Logistikzentrums ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße. B 68 und geplanter Anschlusspunkt sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Gewerbe bzw. vorhabenbezogen durch den Ziel- und Quellverkehr der Spedition zu bewältigen. Wohngebiete sind durch dieses Verkehrsaufkommen mit erhöhten Emissionen nicht direkt betroffen, dagegen wird eine deutliche Entlastung der Ortslage Halle durch den entfallenden Lkw-Verkehr zwischen dem bisherigen Firmenstandort in Künsebeck und der Fa. Storck gesehen.

In der Summe wird die mögliche Erschließung für verträglich gehalten, Alternativen bestehen z.Z. nicht.

4. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung durch die Spedition in Teilfläche 1 werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 48 geprüft (s.d.). Als Abwägungsgrundlage für die Beurteilung möglicher Auswirkungen durch Ansiedlung des Logistikzentrums sowie Ausbau des Knotenpunktes auf die Nachbarschaft (Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe) sowie für die Stellplatzanlage sind schalltechnische Gutachten in Auftrag gegeben worden. Auf Ebene dieser FNP-Änderung ist festzuhalten, dass danach die durch die FNP-Änderung vorbereiteten Nutzungen grundsätzlich im Plangebiet realisiert werden können.

5. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- **Wasserversorgung** und **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch vorhandene Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Einzelheiten sind im Zuge der detaillierten Vorhabenplanung zu regeln.
- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Der Umgang mit dem **unverschmutzten Regenwasser** wird im Rahmen des Bebauungsplanes geprüft, das Ergebnis wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden. Zu verweisen ist v.a. auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 48 für Teilfläche 1, der als Satzung gemäß BauGB die Baumaßnahmen dort zulassen wird:

- **Bestand:** Das Plangebiet wird heute bereits teilweise temporär großflächig als Stellplatzanlage genutzt und ist unregelmäßig mit jungen Laubbäumen bestanden. Die Abgrenzung zur Bundesstraße bildet ein mit Gehölzen begrünter Wall. Die im Süden anschließenden Flächen zwischen Gewerbebestand und Tennisanlage wurde überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzt, auf Grund der bekannten Planungsabsichten wurde die Fläche in letzter Zeit z.T. aber bereits nicht weiter bewirtschaftet. Gehölzbewuchs ist nur vereinzelt in den Randbereichen vorhanden.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die Flächen liegen nicht innerhalb des großflächigen Landschaftsschutzgebietes des Kreises Gütersloh, sondern befinden sich zwischen Gewerbeflächen und Tennisanlage und sind im FNP bereits als Straßenverkehrsfläche „Zentraler Stellplatz“ und als Gewerbefläche vorgesehen. Für das Vorhaben der Spedition, das zur Verkehrsvermeidung möglichst im Nahbereich zur Fa. Storck errichtet werden soll, ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Die Überplanung ist auf den bereits als Stellplatz befestigten und auf den als Bauerwartungsland zu bezeichnenden angrenzenden Flächen vertretbar.
- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Die zu erwartenden Eingriffswirkungen werden i.W. durch Versiegelung und Überbauung offenen Bodens verursacht. Nach Prüfung durch die Stadt Halle (Westf.) ist das Plangebiet als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten und damit grundsätzlich bebaubar. Im Bebauungsplan Nr. 48 werden für Teilfläche 1 Eingriffsminderung und Grünordnung konkret geregelt. Für Teilfläche 2 erfolgt ein Baugenehmigungsverfahren. Im Zuge der FNP-Änderung erfolgen hierzu keine Aussagen. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 8a BNatSchG ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit ein Eingriff bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Im Plangebiet sind nach heutigem Stand daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Eine erste Kurzfassung des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung vorrangig Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden. Auf Grund der Lage des Plangebietes zwischen gewerblichen Nutzungen und Freizeitnutzungen sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld jedoch begrenzt und insgesamt überschaubar. Zudem ist das Plangebiet bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung sowie durch die B 68 vorbelastet. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Halle (Westf.), im September 2007