

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Suttnerstraße

**Vorentwurf zu den Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB,
April 2008**

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.), Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Suttnerstraße

Teil I: Begründung¹

- 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**
- 3. Sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.2 Belange des Bodenschutzes, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Belange des Verkehrs**
- 5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
- 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**
- 7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**
- 8. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
- 9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Vorentwurf April 2008

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. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Halle (Westf.) im Bereich Suttnerstraße mit einer Größe von ca. 1,28 ha liegt im Südosten der Kernstadt Halle im Bereich Gartnisch südöstlich der Bebauung entlang Suttnerstraße und umfasst als Grünland freigehaltene Flächen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung wird im Norden durch eine kleine Verwallung sowie die folgenden Grünlandbereiche, im Osten durch Grünlandflächen, im Süden durch die Betriebsflächen der Straßenmeisterei begrenzt. Im Osten bilden die Gärten der Wohnbebauung östlich Suttnerstraße die Grenze des Geltungsbereiches.

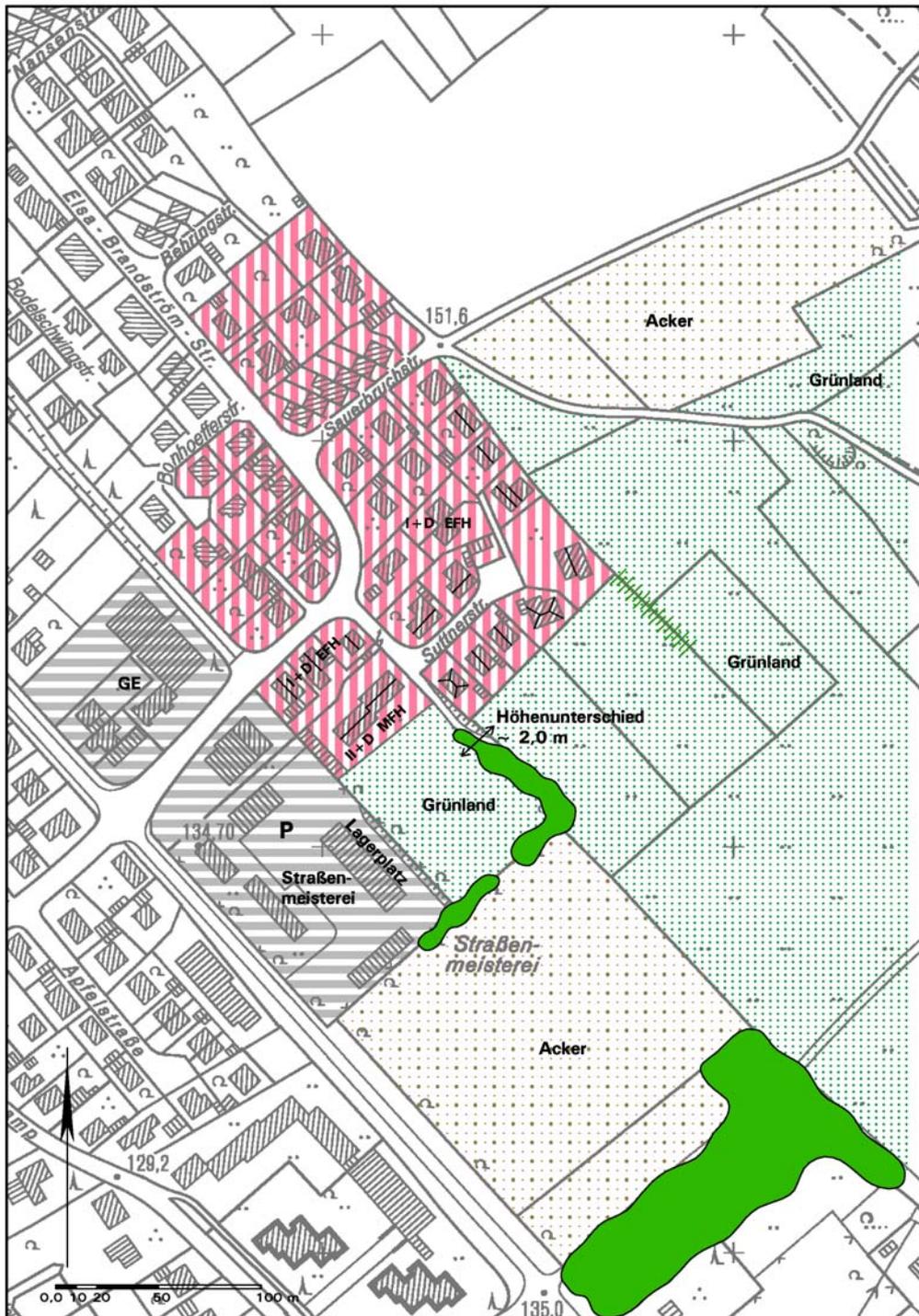
Im wirksamen FNP ist dieser Bereich bisher als *Wohnbaufläche* dargestellt. Westlich grenzen *Wohnbauflächen* an, das Betriebsgelände der Straßenmeisterei ist als *Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“* aufgenommen. Die gewerblichen Flächen entlang der Bundesstraße sind gemäß der vorhandenen Nutzung als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt. Nördlich und östlich grenzen *Flächen für die Landwirtschaft* an das Plangebiet. Auf den wirksamen FNP wird verwiesen. Die Flächen im Geltungsbereich sollen im Rahmen der vorliegenden Änderung in *Flächen für die Landwirtschaft* umgewandelt werden.

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld liegt der gesamte Bereich nicht mehr innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) sondern ist als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung* aufgenommen.

2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Die Wohnbebauung sowie die gewerbliche Entwicklung nördlich der B 68 zwischen Friedhof und Straßenmeisterei im Bereich Gartnisch ist sowohl im alten Flächennutzungsplan (FNP) vorbereitet, als auch durch den Bebauungsplan Nr. 20 rechtskräftig überplant worden. Die Bebauung hat sich i.W. in den 1970er Jahren entwickelt. Im Anschluss an den zusammenhängenden Siedlungsbereich waren drei größere Flächen an der Suttnerstraße ebenfalls als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind diese Flächen weiterhin als Wohnbauflächenreserve dargestellt worden.

Diese Bauflächen wurden bislang nicht gemäß den Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) mobilisiert. Die Flächen liegen am Rande der Siedlungsentwicklung und werden weitgehend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt. Die Teilflächen sind durch eine Geländekante mit einem Höhenunterschied von ca. 2 m voneinander abgetrennt. Die **städtebauliche Situation** im westlichen Umfeld ist durch i.W. 1^{1/2}-geschossige Wohnhäuser, z.T. auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau) sowie die Betriebsflächen des städtischen Bauhofes gekennzeichnet. Der Änderungsbereich sowie das direkte städtebauliche Umfeld im Norden und Osten sind durch den sich anschließenden Landschaftsraum geprägt (siehe Übersichtskarte).



Übersichtskarte Bestand (Stand Januar 2008)

Die Flächen im Änderungsbereich sind auf Grund des nach Norden ansteigenden Geländes von der Bundesstraße aus her stark einsehbar. Der Bereich ist zudem durch vom Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße und den vom (Nacht)Betrieb der Straßenmeisterei ausgehende Lärmimmissionen vorbelastet. Einen groben Anhalt über die vom Verkehr auf der Bundesstraße 68 erzeugten Beurteilungspegel gibt ein Abschätzen mit Hilfe der Diagramme im Anhang A zur DIN 18005-1 (Juli 2002). Gemäß diesem sogenannten „Vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen“ werden heute Beurteilungspegel von ca. 61 dB(A) tags und ca. 54 dB(A) nachts im Plangebiet erreicht. Hiernach würde die Obergrenze der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags/nachts in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung allgemein zulässig ist, überschritten. Die Fläche ist somit nicht ohne Weiteres für eine Wohnnutzung geeignet.

Zudem könnte die äußere Erschließung der Flächen im Änderungsbereich lediglich durch Verlängerung der Suttnerstraße nach Osten erfolgen. Hier steht auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse lediglich ein sehr geringer Querschnitt zur Verfügung. Auf Grund der geringen Ausbaubreite und der schwierigen topographischen Verhältnisse (s.o.) wird die Erschließung der Flächen als problematisch bewertet. Eine Alternative besteht nicht.

Bauflächen, die langfristig planerisch vorbereitet worden sind, aber nicht genutzt werden können, haben vielfältige Nachteile für die weitere Stadtentwicklung:

- Problematisch ist zunächst die **städtebaulich und versorgungstechnisch unbefriedigende Situation**. Eine unbefristete Beibehaltung der Option führt in allen weiteren quartierbezogenen Planungen zu Unwägbarkeiten und zu tlw. höherem Aufwand (Stichworte sind u.a. städtebauliche Entwicklung, Vorhalten von Ver-/Entsorgungsinfrastruktur, Kindergarten-/Schulplanung). Die bis auf weiteres ungenutzte Baufläche ist damit ein Unsicherheits- und Kostenfaktor für die Stadtentwicklung - aber auch für die Bürger in der Nachbarschaft.
- Darüber hinaus ist für die Stadt Halle (Westf.) aber auch sehr nachteilig, dass die jederzeit bebaubaren Flächen in der **regionalplanerischen Flächenbilanzierung** angerechnet werden, diese somit auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit die weitere wohnbauliche Stadtentwicklung erschweren, da bei verbleibendem Planungsrecht ersatzweise keine Flächen zugestanden werden und der mittelfristige Spielraum der Stadt weiter begrenzt wird.

Im Zuge der Beratungen über die Problematik von Baulücken hat die Verwaltung der Stadt Halle (Westf.) somit vorgeschlagen, die in Rede stehenden Flächen an der Suttnerstraße künftig konsequent nicht mehr als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen.

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben somit im Mai bzw. Juni 2007 beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Die bisher als Wohnbauflächen dargestellten Grünlandbereiche nördlich der Straßenmeisterei werden umgewidmet und künftig als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

3. Sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Flächen im Änderungsbereich werden als Grünland freigehalten. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Es liegen keine Hinweise hinsichtlich Auftreten bzw. Vorhandensein gefährdeter bzw. geschützter (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des **Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“²**.

Nach Norden schließt das großflächige **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördlicher Teutoburger Wald“** des Kreises Gütersloh unmittelbar an das Plangebiet.

Das **Naturschutzgebiet (NSG) „Gartnischberg“** (Gebietsnummer GT-032) befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m nördlich des Plangebietes. Der Bereich ist im Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3916-921 geführt. Im NSG kommen gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor.

Das nach § 20 Landschaftsgesetz festgesetzte Naturschutzgebiet ist somit als **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) gemeldet. Gemäß Einführungs-erlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebietes vorliegen kann.

Durch die Umwidmung der bislang im FNP dargestellten *Wohnbauflächen* im Bereich Suttnerstraße in *Flächen für die Landwirtschaft* (vgl. Kapitel 2) werden keine Baumöglichkeiten über das heute bereits zulässige Maß geschaffen, die Bebauung rückt nicht näher an das FFH-Gebiet heran. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, ist somit nicht gegeben. Die Herausnahme ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege insgesamt als positiv zu bewerten.

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

b) Belange des Gewässerschutzes

Im Umfeld des Plangebietes sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.

Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B** des **Wasserschutzgebietes** Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204): die Ge- und Verbote dieser Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die FNP-Änderung beinhaltet die Aufgabe der vorgehaltenen Flächenreserven und die Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan. Hierbei wird keine Überbauung bzw.

² „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

Inanspruchnahme von Grund und Boden ausgelöst. Die Herausnahme ist für das Schutzgut Wasser insgesamt als positiv zu bewerten.

3.2 Belange des Bodenschutzes, Altlasten und Kampfmittel

a) Belange des Bodenschutzes

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen i.W. mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden als Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde im Änderungsbereich an.

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, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die terrestrischen Böden im Änderungsbereich zeichnen sich durch hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen auf diese Böden nicht zu.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht die Herausnahme der an den Siedlungsbereich angrenzenden und dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen. Insoweit trägt die Planung der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

b) Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Die Änderung löst keine Überbauung bzw. Inanspruchnahme von Grund und Boden aus. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht allgemein 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 Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.3 Denkmalschutz- und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situ-

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

ationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Die Änderung beinhaltet die Aufgabe der Wohnbauflächen und die Herausnahme aus dem FNP. Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufhebung der Bebauungsmöglichkeit nicht berührt.

Auf Grund der beginnenden Hanglage vor der Kulisse des Teutoburger Waldes und der hiermit verbundenen Fernwirkungen in die Kulturlandschaft der ostwestfälischen Bucht hinein ist die Herausnahme für die Belange des Schutzgutes Kultur insgesamt als positiv zu bewerten.

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

4. Belange des Verkehrs

Die Herausnahme der Wohnbauflächen aus dem FNP wird vor dem Hintergrund der schwierigen Erschließungssituation als positiv bewertet. Die Anlieger im Bereich Suttnerstraße werden somit langfristig entlastet bzw. nicht weiter belastet.

5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die Aufhebung führt immissionsschutzrechtlich zu keiner neuen Konfliktlage.

6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Die bisher vorgehaltenen bzw. vorzusehenden Erschließungsmaßnahmen werden nicht mehr erforderlich. Die Ver- und Entsorgungssysteme im Einzugsbereich werden insofern entlastet. Das Plangebiet liegt insgesamt in der **Zone III B** des **Wasserschutzgebietes** Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204). Die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung führt zu keiner zusätzlichen Belastung des Landschaftswasserhaushaltes.

7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und

inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtslage nach § 34 oder § 35 BauGB ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall wird eine im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche aufgehoben. Auf einen Eingriff in die heutigen landwirtschaftlichen Flächen (Bestand Grünland) wird verzichtet, lokal wird somit der Landschaftsraum nicht über den heutigen Zustand hinaus zusätzlich belastet. Ein künftiges Vorhaben nach § 35 BauGB oder eine neue Bauleitplanung auf der Fläche wären jeweils der Eingriffsregelung unterworfen. Somit ist die Maßnahme aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu begrüßen.

8. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für nahezu alle Bauleitpläne eingeführt worden. Dieses gilt gemäß § 1(8) BauGB auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Im Ergebnis werden umweltrelevante Zielkonflikte im Plangebiet nicht gesehen.

9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 30.05.2007 bzw. des Rates der Stadt Halle (Westf.) vom 13.06.2007 (DS-Nr. 00463/2007) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Halle (Westf.), im April 2008