

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung mit Umweltbericht zur
12. Flächennutzungsplan-Änderung,
„Erweiterung Ravenna-Park“**

**Erweiterung des interkommunalen Industrie- und
Gewerbegebiets der Kommunen Halle (Westf.),
Gütersloh und Werther**

Mai 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Schrooten

Stadtplaner, Architektin PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung – Ausgangslage und übergeordnete Planungsziele**
- 2. Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen und Planungsziel der 12. FNP-Änderung**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Land- und Forstwirtschaft
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.8 Freizeit und Erholung
 - 3.9 Sonstige planerische Bindungen, Leitungstrassen
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht: 12. Änderung des Flächennutzungsplans und 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Erweiterung Ravenna Park“ mit Anhang und Anlagen, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Januar 2018

Teil I: Begründung

1. Einführung – Ausgangslage und übergeordnete Planungsziele

Das interkommunale Gewerbegebiet „Ravenna Park“ der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther liegt im Südosten des Haller Stadtgebiets nahe der Grenze zur Gemeinde Steinhagen und unmittelbar nördlich der im Bau befindlichen A 33 mit der Anschlussstelle Schnatweg. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat am 09.05.2012 die **8. FNP-Änderung für die Neuentwicklung des Ravenna Parks** festgestellt und den Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ als Satzung beschlossen. Der Bauleitplanung ist eine umfassende Standortdiskussion und landesplanerische Abstimmung im Zuge der Regionalplan-Änderung vorausgegangen. Ausschlaggebende Gründe für diese Bauleitplanung waren die Zielsetzungen,

- ein **regional bedeutsames Gewerbe- und Industriegebiet** zur mittel- bis langfristigen Sicherung des Gewerbestandorts und zur Sicherung eines entsprechenden Arbeitsplatzangebots im Kreis Gütersloh zu entwickeln und
- eine **Entlastungsstraße** zu bauen, die langfristig zur Bewältigung des Ziel- und Quellverkehrs zwischen dem Süden des Haller Stadtgebiets und der Auffahrt Schnatweg/A 33 dient und die kurzfristig eine Entlastung des örtlichen Straßennetzes bei (Teil-)Sperrungen der B 68 durch das Land NRW und bei einer abschnittweisen Inbetriebnahme der A 33 bietet.

Der Planbereich der 8. FNP-Änderung umfasste rund 80 ha. Neben den neu dargestellten *Gewerbeflächen* wurden die geplante Entlastungsstraße und umfangreiche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen einbezogen, um die Gliederung zwischen Autobahn A 33, Gewerbe- und Industriegebiet, Entlastungsstraße und Wohnnutzungen im nördlichen und nordöstlichen Umfeld auch für die Wohnbevölkerung eindeutig nachvollziehbar darzustellen und zu sichern. Auf diese Bauleitplanverfahren mit Begründungen und Beratungsunterlagen wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der kurzfristige Bau der Entlastungsstraße war von besonderer Bedeutung, da die städtebauliche und verkehrliche Situation in Halle (Westf.) sehr stark durch den **fehlenden Lückenschluss der A 33** geprägt worden ist und da sich die Konfliktlage im Bereich der B 68 durch den Haller Stadtkern in den vergangenen Jahren immer mehr zugespitzt hatte. Die Wohnbevölkerung ist durch die B 68 in der eng bebauten Innenstadt massiv belastet worden. Die erhebliche, dauerhafte **Überschreitung des Grenzwerts von 40 µg für Stickstoffdioxid (NO₂)** in den letzten Jahren führte dazu, dass auf Grundlage des 2013 in Kraft getretenen Luftreinhalteplans die B 68 (zunächst einseitig) für Lkw in Fahrtrichtung Bielefeld gesperrt werden musste. Dieses war auch mit entsprechenden Zusatzbelastungen auf der Umleitungstrecke über Steinhagen und Gütersloh verbunden.

Ohne den Bau der Entlastungsstraße im Zusammenhang mit der Realisierung des Gewerbegebiets Ravenna-Park wäre die Verkehrsbelastung für die Stadt Halle (Westf.) und für die benachbarten Kommunen bei der abschnittweisen Inbetriebnahme des Bauabschnitts 6 der A 33 von Bielefeld bis zur Auffahrt Schnatweg ab dem Jahr 2017 bis zur im Jahr 2019 angestrebten vollständigen Freigabe bis zur Anschlussstelle Borgholzhausen nochmals massiv verschärft worden, da der dort ankommende Verkehr ohne Alternative über die B 68 hätte geführt werden müssen.

Die vorzeitige Freigabe der A 33 bis zum Schnatweg hätte ohne Lückenschluss bis Borgholzhausen faktisch zu einer katastrophalen und nicht vertretbaren Gesamtbelastung der Ortsdurchfahrt der B 68 in Halle geführt. Die Stadt Halle (Westf.) hatte daher auch immer wieder begründet gefordert, dass die A 33 mit der Anschlussstelle Schnatweg erst nach dem Lückenschluss bis Borgholzhausen freigegeben wird.

Die entsprechende 8. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ wurden in den Jahren 2011 und 2012 erarbeitet. Nach Inbetriebnahme der Entlastungsstraße im Herbst 2014 und Anschluss des umgebauten Schnatwegs an die B 68 kann der Lkw-Verkehr nunmehr südlich um die Kernstadt herumgeführt und wieder über die B 68 geleitet werden, die Entlastung in der Innenstadt Halle (Westf.) ist deutlich spürbar. Die Anforderungen an die Luftreinhaltung und die verkehrlichen und städtebaulichen Ziele konnten somit durch die Gesamtkonzeption Städtebau und Verkehr und durch den intensiven Einsatz aller Beteiligten verbessert werden. Grundlage war der im Zuge der Variantendiskussion entwickelte städtebauliche Rahmenplan (siehe folgende Abbildung).

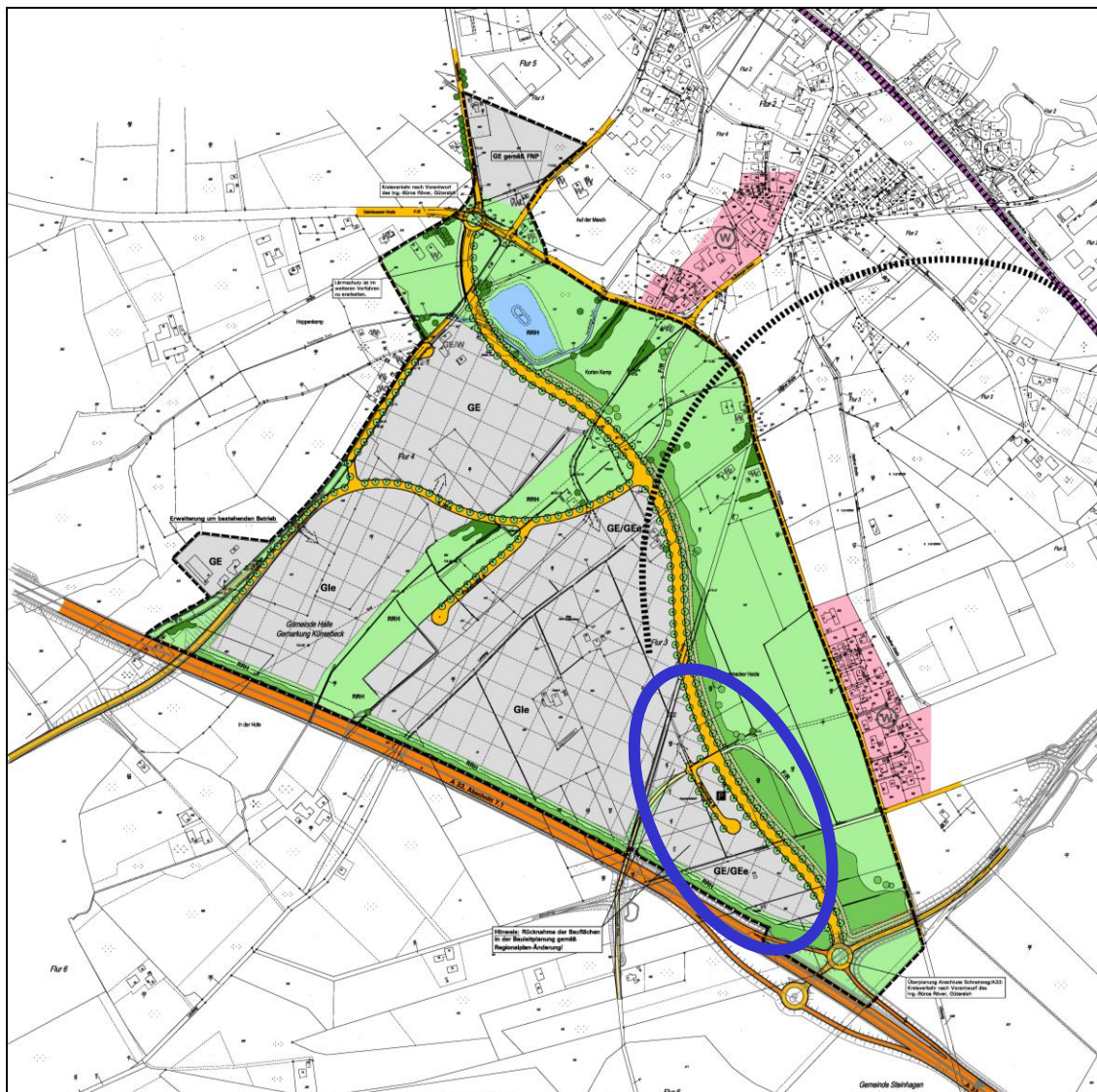


Abb.: Städtebauliche Rahmenplanung – Variante I/Vorentwurf mit Einbindung der vorliegenden GE-/GI-Erweiterung im Südosten

Grundlage: Katasterkarte mit A 33 gemäß Planfeststellungsverfahren, ohne Maßstab

Das Plankonzept der kommunalen Bauleitplanung umfasste somit

- das eigentliche Gewerbegebiet Ravenna-Park einschließlich Entlastungsstraße und Neutrassierung der Kreisstraße K 30n (knapp 40 ha brutto einschl. Straßentrassen etc.) sowie
- umfangreiche Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen mit ebenfalls etwa 40 ha, um die Gliederung zwischen Autobahn A 33, Gewerbe- und Industriegebiet, Entlastungsstraße und Wohnnutzungen im nördlichen und nordöstlichen Umfeld zu sichern.

Der Bau der Entlastungsstraße ist abgeschlossen worden. Derzeit erfolgen die gewerblich-industrielle Erschließung des Ravenna-Parks und die weiteren Arbeiten für den Bau der A 33 bis zum Anschluss Borgholzhausen/Versmold. Die Arbeiten für den Bauabschnitt 6 der A 33 bis zur Auffahrt Schnatweg stehen kurz vor dem Abschluss, die Freigabe soll im Frühjahr 2018 erfolgen. Der Lückenschluss bis zum Anschluss Borgholzhausen/Versmold wird im Jahr 2019 angestrebt. Alle Planverfahren hierzu nach BauGB und nach Straßenrecht haben Rechtskraft erlangt und sind insofern der konkreten Beurteilung der vorliegenden 12. Änderung zu Grunde zu legen. In der Standortdiskussion und in den Bauleitplanverfahren ist ausführlich der sich durch den Bau der A 33 erheblich ändernde Landschaftscharakter beschrieben und bewertet worden. Dieses war u. a. auch ausschlaggebend für die Entwicklung des Ravenna-Parks an diesem durch die A 33 künftig klar gegenüber dem Außenbereich abgegrenzten Standort.

2. Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen und Planungsziel der 12. FNP-Änderung

Der Kreis Gütersloh und die Stadt Halle (Westf.) besitzen eine sehr hohe Wirtschaftskraft und Attraktivität. Der aktuelle Strukturbericht des Kreises Gütersloh zeigt deutlich auf, dass der Kreis eine überaus positive Wirtschaftsentwicklung genommen hat und hier für Ostwestfalen, aber auch für das Land NRW eine sehr wichtige Rolle spielt.¹ Die Stadt Halle (Westf.) verzeichnet wie andere Kommunen im Kreisgebiet entsprechend eine bislang positive Bevölkerungsentwicklung.

Nach dem Lückenschluss der A 33 zwischen Bielefeld/Steinhagen und Borgholzhausen ab dem Jahr 2019 und durch die Erschließung des regional bedeutsamen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park wird die Nachfrage am Wohn- und Gewerbestandort Halle (Westf.) weiter steigen.

Die Stadt hat in den letzten Jahren die Problematik der überplanten, aber zu einem erheblichen Teil nicht verfügbaren Flächen intensiv aufgearbeitet. Neben den Flächen für Wohn- und Mischnutzungen wurden ebenso ggf. gewerblich nutzbare Brach- und Reserveflächen geprüft. Grundsätzliches Ziel war und ist aus Gründen des boden- und kostensparenden Bauens und des Verkehrsaufkommens sowie zum Schutz des Außenbereichs eine – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – Nach-

¹ Strukturbericht 2015 für den Kreis Gütersloh, Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT GmbH 2015 – siehe dortige Homepage (http://www.erfolgskreis-gt.de/fileadmin/user_upload/Wirtschaft/Kreis_GT_in_Zahlen/Strukturbericht/Strukturbericht_Kreis-Guetersloh-2015.pdf)

verdichtung im Innenbereich nach dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Vor diesem Hintergrund betreibt die Stadt Halle (Westf.) eine aktive Baulandpolitik, hat eine Reihe von älteren Bebauungsplänen überarbeitet und nachverdichtet – auch durch Mobilisierungen im Zuge von Umlegungsverfahren – und versucht auch im gewerblichen Bereich insbesondere über den Zwischenerwerb der potenziellen Fläche deren zielgemäße Nutzung sinnvoll zu steuern.

Sonderstandorte oder Konversionsflächen (Bahnflächen, militärische Standorte, altindustrielle Standorte), die größere Umnutzungspotenziale bieten, bestehen in Halle (Westf.) nicht. Die einzige tatsächliche Gewerbebrache befindet sich im Bereich Klingenhausen auf dem ehemaligen Gelände Borgers. Die Fläche ist aber nur etwa 1 ha groß, sehr ungünstig zugeschnitten und liegt innerhalb der Wohngebiete der Kernstadt.

Die Nachfrage nach den Gewerbe- und Industrieflächen im Ravenna-Park war bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 56 und ohne Vermarktungsaktivitäten der beteiligten Kommunen enorm. Im Jahr 2016 waren die Flächen fast vollständig vergeben, so dass es folgerichtig war, nunmehr auch die sehr gut geeignete, bisher regionalplanerisch zurückgestellte Ergänzungsfläche im Südosten planerisch zu entwickeln. Die beteiligten Kommunen bewerten diese Entwicklung ausdrücklich auch als wichtigen Beitrag zur grundsätzlichen Standortsicherung der Betriebe im Raum Gütersloh/Bielefeld, da diese an den bisherigen Standorten v. a. aufgrund der Lage und der Konflikte im Bereich Immissionsschutz und Verkehr mit umgebender Wohnbebauung keinen ausreichenden Entwicklungsspielraum mehr hatten und offenbar auch eine weitere Abwanderung aus der Region möglich war.

Die FNP-Neuaufstellung, die großräumigen Standortdiskussion über Gewerbenutzungen in den letzten 10 Jahren und die Aufstellung des kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts der Stadt Halle (Westf.)² haben gezeigt, dass sich die – neben der sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich – künftig dennoch erforderlichen Neuentwicklungen der Stadt Halle (Westf.) sowohl für Wohnbauflächen als auch für zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen aus landesplanerischen, naturräumlichen, städtebaulichen und verkehrlichen Gründen vorrangig auf den Bereich südlich der Kernstadt bis in Richtung Künsebeck und bis zur Trasse der A 33 konzentrieren werden. Diese Entwicklungsperspektive ist für die zusätzliche Neubautätigkeit in Halle (Westf.) aus gesamtstädtischer Sicht ohne tragfähige Alternative. Ergänzend wird auf das in der Folge als Fachbeitrag für die anstehende Regionalplan-Neuaufstellung erarbeitete Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017 des Kreises Gütersloh Bezug genommen.³

In der Standortdiskussion im Zuge der 5. Regionalplan-Änderung und in den anschließenden Bauleitplan-Verfahren für den Ravenna-Park ist ausführlich der sich durch den Bau der A 33 erheblich ändernde Landschaftscharakter im Raum Halle beschrieben und bewertet worden. Dieses war u. a. auch ausschlaggebend für die Entwicklung des Ravenna-Parks an diesem durch die A 33 künftig klar gegenüber dem Außenbereich abgegrenzten und sehr gut erschlossenen Standort.

² Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Halle (Westf.), Stadt Halle (Westf.) und Planungsbüro Tischmann Schroten, 2016.

³ Kreis Gütersloh, Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017, Kreis Gütersloh/pro Wirtschaft GT und CIMA Beratung + Management GmbH, 2017.

In der damaligen Rahmenplanung (siehe oben) wurde folgerichtig im Südosten auch die Entwicklung der künftig zwischen Entlastungsstraße, A 33 und Auffahrt Schnatweg eingeschlossenen Restfläche als Gewerbe-/Industriegebiet geprüft. Dieser Bereich war im damaligen Regionalplan-Verfahren jedoch v. a. aufgrund der noch ausstehenden Klärung der wasserwirtschaftlichen Fragen entgegen der Beantragung durch die Kommunen nicht in die 5. Regionalplan-Änderung mit einbezogen worden. Entsprechend wurde die Fläche im Zuge der 8. FNP-Änderung – sowie im Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ – zunächst noch als *Fläche für die Landwirtschaft* aufgenommen:

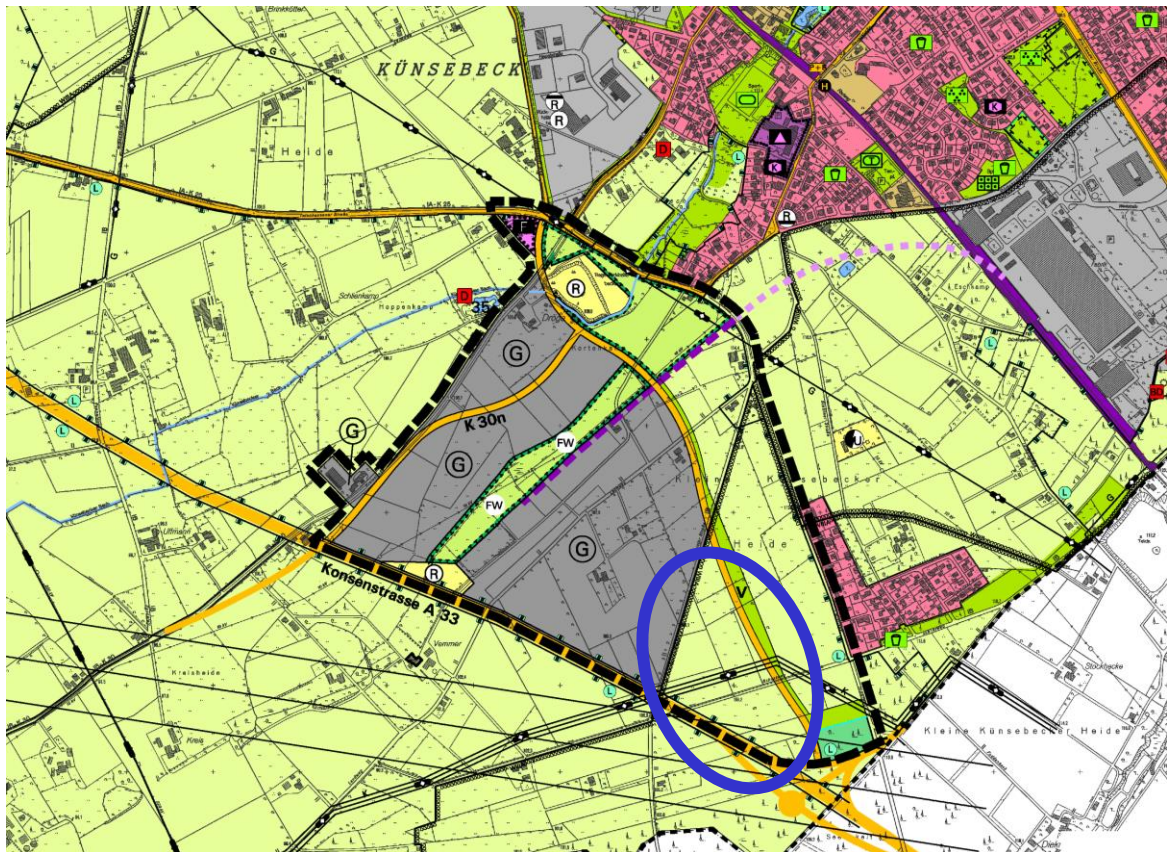


Abb.: 8. FNP-Änderung „Gewerbefläche an der A 33“ und aktueller Erweiterungsbereich
Auszug, verkleinert, Maßstab i. O. 1:10.000



Im Umfeld werden im Norden und Nordosten *gewerbliche Bauflächen*, *Wohnbauflächen* und *Grünflächen* dargestellt. Die Delbrügge-Siedlung als Siedlungssplitter im Außenbereich ist ebenfalls als *Wohnbaufläche* aufgenommen worden. Ansonsten werden im weiteren Umfeld *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

In den umfassenden Planungsarbeiten für das Vorhaben Ravenna-Park (schallgutachterliche Prüfungen, Erschließungsplanung etc.) wurde der Bereich aufgrund der Lage und der erwarteten künftigen Eignung für eine ergänzende gewerblich-industrielle Nutzung bereits jeweils als potenzieller Erweiterungsbereich mit berücksichtigt. Die Fläche wird künftig durch die Straßentrassen deutlich vom weiteren Umfeld abgegrenzt, alternative (Freiraum-)Nutzungen kommen entsprechend hier auf Dauer kaum sinnvoll in Frage. Da bei der Entwicklung neuer Gewerbe- und Industrie-flächen die sinnvolle Erweiterung von bestehenden Ansätzen möglichst auch in ohne-

hin vorbelasteten Bereichen ein vorrangiges städtebauliches und regionalplanerisches Ziel ist, ist diese Überplanung folgerichtig.

Im Regionalplan-Verfahren wurde vorgetragen, dass andererseits aufgrund dieser Lage und Vorbelastung gerade auch eine Freiraumnutzung z. B. mit Gehölzanlage auch Vorteile für die Schutzgüter haben könnte. Dieses wäre lokal sicher denkbar. Aufgrund der vorliegenden Umweltprüfungen bestehen hier aber keine Belastungen, die eine konkrete Maßnahme „vor Ort“ erfordern. Somit wäre ein Verzicht auf die gut geeignete, voll erschlossene Fläche zu Gunsten einer alternativen Ausweisung von Bauflächen an einem neuen Standort deutlich nachteiliger zu werten.

Aufgrund der weitestgehend erfolgten Vermarktung der bisher in der Bauleitplanung entwickelten Flächen des Ravenna-Parks und der zwischenzeitlich vorliegenden positiven gutachterlichen Aussagen zu den wasserwirtschaftlichen Fragestellungen (siehe Kapitel 3.4) betreibt die Stadt Halle (Westf.) nunmehr die planerisch folgerichtige, ergänzende und insoweit abschließende Entwicklung der brutto rund 6,5 ha großen verbliebenen Restfläche bis zur Autobahnauffahrt als **Teil des Interkommunalen Gewerbegebiets der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther**. Aufgrund der Berücksichtigung dieser Fläche in den Vorplanungen und der vorbereiteten Verfügbarkeit für die Stadt Halle (Westf.) sind wichtige fachtechnische Fragen bereits berücksichtigt worden, so dass der Bereich entsprechend weiter entwickelt werden kann.

Parallel zur 12. FNP-Änderung wird in einem **5. Änderungsverfahren der Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“** entsprechend geändert, da der Bereich analog zum FNP bisher i. W. als *Fläche für die Landwirtschaft* festgesetzt worden ist.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Standort Ravenna-Park liegt im Stadtteil Künsebeck südwestlich des Siedlungsbandes entlang der B 68 und der Bahntrasse „Haller Willem“. Der Planbereich liegt bereits in relativ ebener Lage im Übergang zum offenen Landschaftsraum des Ostmünsterlands. Das Gelände im Antragsgebiet im Umgriff der Straßentrassen fällt leicht von etwa 109 m über NHN im Norden auf rund 107/108 m über NHN im Bereich der A 33. Das Änderungsgebiet und umgebende Flächen wurden vor Beginn der Bauarbeiten für die A 33 und für den Ravenna-Park bisher i. W. landwirtschaftlich genutzt. Neben überwiegenden Ackerflächen befanden sich hier auch einige Grünlandparzellen und Gehölzgruppen, Hofstellen oder Wohngebäude im Außenbereich bestehen hier nicht. Im Osten befindet sich an der Flurstraße der Siedlungssplitter Delbrügge-Siedlung.

Heute liegt der Planbereich in der südöstlichen Randlage des großflächigen interkommunalen Gewerbegebiets Ravenna-Park und in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschlusspunkt Schnatweg zwischen der Trasse der A 33 und der bereits unter Verkehr genommenen Entlastungsstraße. Nach dem Stand der Bauarbeiten für die A 33 und nach Errichtung der ersten Gewerbe-/Industriebauten mit dem großvolumigen Baukörper der Gerry Weber AG ist deutlich erkennbar, dass diese verblie-

bene Freifläche langfristig weder landwirtschaftlich noch naturschutzfachlich größere Bedeutung haben kann und dass eine gewerbliche Nutzung hier im Verhältnis zu anderen neu in Anspruch genommenen Flächen eine vergleichsweise geringe Auswirkung auf die relevanten Schutzgüter gemäß UVPG haben wird.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Halle (Westf.) ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Im neuen LEP wird die Einstufung als Mittelzentrum beibehalten. Der Änderungsbereich liegt in dem im LEP dargestellten *Freiraum*, überlagert durch *Gebiete zum Schutz des Wassers* und in Randlage zur Patthorst als *Gebiet zum Schutz der Natur* – tatsächlich aber hiervon getrennt durch die Trasse der A 33 und das umfangreiche Bauwerk des Anschlusses Schnatweg.

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld (Detmold 2004) liegt die Stadt Halle (Westf.) an der großräumigen, verbindenden Achse A 33, B 68 und Bahntrasse Haller Willem zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück. Der Planbereich wurde vor Einleitung der Planverfahren als *allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* mit überlagernder Freiraumfunktion *Grundwasser- und Gewässerschutz* sowie *Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung* dargestellt. Im Norden bzw. Nordwesten grenzt der großflächige *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) Ravenna-Park an, weiter im Norden und Osten folgen beidseits der Bahntrasse des Haller Willem die GIB-Flächen Torington/Koyo und Gartnischer Weg sowie die Ortslage Künsebeck als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB). Die Trasse der im Bau befindlichen A 33 mit dem Anschluss Schnatweg (*Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr*) grenzt den Bereich eindeutig von dem weiteren Außenbereich im Süden und Westen ab.

Somit ist im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung ein Änderungsverfahren für die **32. Regionalplan-Änderung „Ravenna-Park“** zur Erweiterung des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als interkommunales Gewerbegebiet der Kommunen Halle (Westf.), Gütersloh und Werther erforderlich geworden. Der Aufstellungsbeschluss ist im Regionalrat am 05.12.2016 gefasst worden, die Rechtskraft ist mit Bekanntmachung vom 14.03.2017 eingetreten. Somit konnten die weiteren Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Die Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz ist mit Datum vom 13.03.2018 erteilt worden.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Flächen im aktuellen Erweiterungsbereich wurden vor Beginn der Bauarbeiten für die A 33 und für den Ravenna-Park landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen, Grünland). Derzeit wird die verbliebene Fläche zwischen Entlastungsstraße und Trasse der A 33 als Grünland genutzt bzw. liegt zeitweise brach. Der Planbereich liegt im

Geltungsbereich des Landschaftsplans Halle-Steinhagen des Kreises Gütersloh. Von der Planung betroffen sind Flächen der *Landschaftsschutzgebiete 2.2.1 Halle-Steinhagen* und *2.2.2 Bäche des Ostmünsterlands*. Die an der Anschlussstelle Schnatweg folgenden Waldflächen außerhalb des Plangebiets sind als *Landschaftsschutzgebiet 2.2.3 Wälder des Ostmünsterlands* festgesetzt worden. Im Plangebiet liegen keine **nach § 62 Landschaftsgesetz geschützten Biotope**.

Naturschutzgebiete, FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld nicht festgesetzt worden.

Im Zuge der 8. FNP-Änderung und des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Zu nennen sind neben der Standortfrage und der Gebietsentwicklung hier insbesondere auch der Artenschutz und naturschutzfachliche Fragen einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und des Themas Bodenschutz (Zielkonflikt Versiegelung). In diesen Verfahren haben sich für den vorliegenden Planbereich keine grundsätzlich kritischen Fragestellungen aus Sicht von Natur und Landschaft und aus Sicht des Bodenschutzes ergeben, die grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen. Zur vorliegenden 12. Änderung wird ebenfalls eine aktualisierte Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

3.4 Boden- und Gewässerschutz

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ wird die Fläche durch z. T. tiefreichend humose Sandböden geprägt (Podsol, Gley-Podsol). Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁵ treffen auf die Podsolböden im südlichen Abschnitt des Plangebiets zu, hier *schutzwürdiges Biotopentwicklungspotenzial, Stufe 1*. Böden mit hoher oder sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, die nach Angaben des Geologischen Dienstes als Vorrangflächen für die Landwirtschaft zu betrachten sind, wenn auch die klimatischen und topographischen Standortfaktoren diese Nutzung stützen, sind von der Planung nicht betroffen. Die Bodenzahlen der betroffenen Böden liegen zwischen 15 und 25.

Im Änderungsbereich bestehen **Wegeseitengräben**. Ein **Grabenzug**, der Flächen nördlich der Entlastungsstraße entwässert, wird im Zuge der Projektentwicklung verlegt und als Regenrückhaltung ergänzend ausgebaut.

Überschwemmungsgebiete und Hochwasserschutzgebiete liegen im Plangebiet und im Umfeld nicht vor.

Östlich entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze der **Zone IIIA des Wasserschutzgebiets** Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten. Das Schutzgebiet erstreckt sich beidseits der Gemeindegrenze Halle/Steinhagen. Der Änderungsbereich mit Anschluss an die Auffahrt Schnatweg liegt innerhalb dieses Wasserschutzgebiets.

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004.

Zur Prüfung der wasserwirtschaftlichen Belange des Grundwasserschutzes für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Steinhagen und der potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens GIB hat die Stadt Halle (Westf.) im Vorfeld der beantragten Regionalplan-Änderung eine hydrogeologische Prüfung veranlasst.⁶ Als Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Änderungsfläche zwar formal in der zurzeit geltenden Wasserschutzzone IIIA befindet, fachlich jedoch außerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerks „Patthorst“ liegt. Der Planbereich befindet sich außerhalb des tatsächlichen Zustrombereichs der Brunnen des Wasserwerks Patthorst, im Falle einer Neuausweisung des Wasserschutzgebiets würde der Planbereich aus der bisherigen formalen Abgrenzung sogar ggf. herausgenommen werden. Aus Sicht des Fachgutachters bestehen somit keine Bedenken gegen die nunmehr erfolgende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets (siehe dort und Teil B Umweltstudie zur Regionalplan-Änderung, Kapitel 4.5 und 5.2.4).

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt Halle (Westf.) sind im Änderungsbereich keine **Altlasten** bekannt.

Auch liegen gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Kampfmittelbeseitigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 bisher keine Erkenntnisse über **Bombenabwürfe oder Munitionsfunde** vor.

3.6 Land- und Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich wird bisher noch **landwirtschaftlich** genutzt (ztw. Grünland). Durch die Baumaßnahmen im Umfeld ist der Bereich jedoch überprägt und wird durch Straßentrassen eingeschlossen. Die frühere landwirtschaftliche Nutzung musste im Zuge der Umsetzung der Planvorhaben bereits aufgegeben werden.

Die ehemals im Planbereich vorhandene **Waldfläche** wurde bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 56 umgewandelt. Durch das Bauwerk der anschließenden Auffahrt Schnatweg wird der bisher angrenzende Waldbestand erheblich beeinträchtigt, der geschlossene Waldbestand Patthorst liegt südlich der Trasse der A 33.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet und in seinem Umfeld keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Kommune enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

⁶ Bebauungsplan Nr. 56 Gewerbegebiet „Ravenna-Park“: Hydrogeologische Fachstellungnahme zur geplanten Nutzungsänderung einer Teilfläche innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs, Schmidt + Partner beratende Hydrogeologen BDG, beratende Ingenieure VBI, Bielefeld, Oktober 2014.

Durch die Lage des als Ergänzungsfläche bewerteten Plangebiets zwischen A 33 und Entlastungsstraße werden keine ggf. kritischen Auswirkungen auf die schützenswerte **Kulturlandschaft** gesehen.

3.8 Freizeit und Erholung

Im Plangebiet zwischen A 33 und Entlastungsstraße bestehen keine **Einrichtungen für Freizeit und Erholung**. Die Trasse der Patthorster Straße mit der Brücke über die künftige A 33 (Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer, Naherholung) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Landschaftsraum südwestlich bzw. südlich Künsebeck verlaufen mehrere Radwanderwege (Radrundwanderweg 12 – Rund um Halle, Radrundwanderweg 17 – von Steinhagen durch die Ströhen nach Brockhagen, Radfernwanderweg Bad Pyrmont – Haaksbergen). Das engere Plangebiet hat Bedeutung für die Naherholung im Ortsteil Künsebeck und für die Streubesiedlung im Außenbereich. Diese werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

3.9 Sonstige planerische Bindungen, Leitungstrassen

Entlang der **Trasse der A 33** sind gemäß Fernstraßengesetz Einschränkungen für Baumaßnahmen zu beachten. Entlang der A 33 einschließlich Anschlussbereich sind Hochbauten jeglicher Art und Werbeanlagen in der **Anbauverbotszone (Streifen von 40 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand)** gemäß § 9(1) i. V. m. 9(6) FStrG und nach den Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen vom 17.09.2001 aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht unzulässig. Werbeanlagen in der Anbaubeschränkungszone (40 m bis 100 m vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen gemäß § 9(2) FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßen-Baubehörde.

Straßen.NRW plant im Südosten des Plangebiets an der Autobahnzufahrt den **Neubau einer Streuguthalle mit Salzlager** für den Unterhaltungsdienst der A 33. Diese Fläche mit einer Größenordnung von etwa 0,6 ha liegt innerhalb der im FNP neu dargestellten *gewerblichen Baufläche*.

Die das Plangebiet querende **ehemalige Nato-Kraftstoffleitung (Erdgashochdruckleitung)** sollte zunächst aufgegeben werden. Diese Ferngasleitung soll jedoch heute mit Schutzstreifen im Plangebiet verlegt werden (GASCADE Gastransport GmbH), für den Bau der A 33 ist diese bereits teilweise verlegt worden.

Das Stadtgebiet wird von **Richtfunktrassen** verschiedener Unternehmen überlagert. Soweit der Stadt bekannt ergeben sich aus den heutigen Rahmenbedingungen und aufgrund der begrenzten Bauhöhen im Plangebiet voraussichtlich keine zusätzlichen Konflikte. Die Unternehmen werden im Planverfahren beteiligt und um entsprechende Auskunft gebeten.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **Anbindung** der Erweiterungsfläche an das regionale und überregionale Straßennetz erfolgt über die inzwischen in Betrieb befindliche Entlastungsstraße mit Anschluss an das weitere Straßennetz Richtung Stadtgebiet und zur Auffahrt Schnatweg/A 33 bzw. zur B 68. Es besteht somit auch für den Änderungsbereich ein sehr leistungsfähiger Anschluss an das Straßenverkehrsnetz.

Neben der kurzwegigen Anbindung der Fläche an das überörtliche Verkehrsnetz im motorisierten Individualverkehr, ist insbesondere die raumordnerische Zielsetzung einer verstärkten Orientierung der raum- und siedlungsstrukturellen Entwicklung an der Netzstruktur der Verkehrsmittel mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn und ÖPNV) von besonderer Bedeutung. Das Plangebiet liegt verkehrlich in einer großräumig bedeutsamen, die Oberzentren verbindenden Entwicklungsachse mit den Verkehrsinfrastrukturelementen der im Bau befindlichen Bundesautobahn A 33, der Bundesstraße B 68 und der Bahnlinie Bielefeld – Osnabrück (Haller Willem).

Der Ravenna-Park kann grundsätzlich durch eine Buslinie in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden werden, Haltestellen sind eingerichtet. Angesichts der momentanen Gebietsentwicklung besteht bisher aber noch keine ausreichende Nachfrage für eine Buslinie. Die Stadt Halle wird in Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh und mit dem Verkehrsverbund Ostwestfalen Lippe (VVOWL) im Zuge der weiteren Entwicklung des Ravenna Parks entsprechende Schritte im Zuge des Nahverkehrsplans für eine bedarfsgerechte ÖPNV-Anbindung durchführen und das Gebiet in das System TaxiBus/Anrufsammeltaxi (AST) einbinden. Die Bahnhofstestelle „Haller Willem“ in Künsebeck liegt etwa 1 km entfernt und kann gut durch Fußgänger und Radfahrer über das Rad-/Fußwegenetz und über Nebenstraßen erreicht werden.

Ggf. relevante Verkehrsprobleme werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet. Auf Ebene der FNP-Änderung wird hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf gesehen.

4.2 Immissionsschutz

Im Erweiterungsbereich befinden sich keine Hofstellen oder Wohnnutzungen im Außenbereich, auch nicht im direkten Umfeld. Im Osten an der Flurstraße liegt der als Wohngebiet zu bewertende Siedlungssplitter Delbrügge-Siedlung. Südwestlich der A 33 liegen Hofstellen und Wohnnutzungen im Außenbereich.

Im Bebauungsplan Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen ermittelt, geprüft und abgewogen worden. Für das Plangebiet liegt eine detaillierte Schallschutzprüfung vor⁷. Festgesetzt worden sind im Ergebnis Schallkontingente und Abstandsregelungen für sonstige Emissionen gemäß Abstandserlass NRW. Auf den Bebauungsplan Nr. 56 mit Begründung und Schallgutachten sowie auf die für das vorliegende Plangebiet derzeit erfolgende 5. Ände-

⁷ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 56 „Gewerbegebiet an der A 33“ – Teil Gewerbe und Teil Verkehr, November 2011, AKUS GmbH, Bielefeld.

zung des Bebauungsplans Nr. 56 wird Bezug genommen. In diesem Rahmen ist der Änderungsbereich bereits mit berücksichtigt worden.

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des bisherigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- Der Änderungsbereich ist bereits durch die **gewerblichen Nutzungen** im Umfeld vorbelastet, dieses wird aber für die vorgesehene Gewerbenutzung im Plangebiet als vertretbar bewertet.
- Die **grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen** zu den möglichen Auswirkungen der Planung „Ravenna Park“ sind bereits im Zuge der Planungen für den Bebauungsplan Nr. 56 – unter Berücksichtigung dieser nunmehr ergänzten Erweiterung – geklärt worden (siehe oben). Nach dem Stand der Planungsarbeiten ist davon auszugehen, dass die Planänderung grundsätzlich sinnvoll möglich ist.
- Der Änderungsbereich grenzt direkt an die Entlastungsstraße und an die A 33 bzw. an die Auffahrt Schnatweg an, auch nach dem Lückenschluss der A 33 wird die Entlastungsstraße noch überörtliche Zubringer- und Verteilerfunktionen besitzen. Eine **Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm** ist somit gegeben. Eine besondere oder zusätzliche Problematik ergibt sich aufgrund der geplanten gewerblichen Erweiterung jedoch nicht. Angesichts der bestehenden und der künftigen Verkehrsbelastungen, der begrenzten Größe der Erweiterungsfläche sowie der damit im untergeordneten Umfang hinzukommenden Neubebauung werden relevante Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen im Umfeld **durch zusätzlichen Kfz-Verkehr** nicht erwartet.
- Das weitere Umfeld des Plangebiets südlich der A 33 wird auch durch **umfangreiche landwirtschaftliche Nutzungen** (Acker-, Grünlandnutzung, Rinder- und Schweinehaltung) geprägt, diesbezügliche ggf. besondere Beeinträchtigungen über das heute bekannte ortsübliche Maß hinaus sind nach bisheriger Kenntnis nicht anzunehmen.
- Kenntnisse über **sonstige relevante Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die ggf. eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten oder die die gewerbliche Erweiterung verschärfen könnte, liegen bislang nicht vor.

Zusammenfassend geht die Stadt somit davon aus, dass der Änderungsbereich für die geplante Gewerbeflächenenerweiterung auch aus Sicht des Immissionsschutzes geeignet ist. Ein Erfordernis näherer (gutachterlicher) Untersuchungen auf Ebene des FNP ist nicht gegeben.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Fragen der **Ver- und Entsorgung**, des **Brandschutzes** und der **Wasserwirtschaft** sind bereits im Rahmen der bisherigen Gebietsentwicklung gemäß Bebauungsplan Nr. 56 geprüft und im Zuge der bisherigen Erschließungsmaßnahmen soweit möglich berücksichtigt worden. Die Erweiterung der Bauflächen durch die 12. Änderung ist hier im Grundsatz bereits mit berücksichtigt worden. Entlang der Autobahntrasse wird ein Randstreifen für Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Östlich entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze der **Zone IIIA** des **Wasserschutzgebiets** Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 (s. Abl. Reg. Dt. S. 35-39) ist zu beachten (s. auch Kapitel 3.4). Der Änderungsbereich mit Anschluss an die Auffahrt Schnatweg liegt innerhalb dieses Wasserschutzgebiets. In Zone IIIA besteht eine Genehmigungspflicht für Baumaßnahmen, Ableiten von Grund- oder Oberflächenwasser etc. Im Zuge der Baumaßnahmen sind ggf. erhebliche und dauerhafte Grundwasserabsenkungen zu vermeiden, Grundstücke sind nach Möglichkeit oberhalb des Grundwassers ohne Dränagen zu entwickeln. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und mit der Stadt Halle (Westf.) ist erforderlich.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die umweltrelevanten Belange werden im Verfahren auf Grundlage der Umweltprüfung zur 12. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung geprüft und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** beigelegt.

Der vorliegende Änderungsbereich betrifft wie dargelegt eine bisher gemäß Rahmenplanung im Sinne einer Zwischennutzung zunächst dargestellte Fläche für die Landwirtschaft, die aufgrund der Lage zwischen Bauflächen, A 33 und Entlastungsstraße bzw. Auffahrt Schnatweg künftig stark vorbelastet sein wird. Die bisherigen Umweltprüfungen im Verfahren für die Bauleitplanung Ravenna Park und für die 32. Regionalplan-Änderung für den vorliegenden Planbereich haben nach weiterer Klärung der wasserwirtschaftlichen Fragestellungen keine grundsätzlich kritischen Fragestellungen aus Sicht der ggf. betroffenen Schutzgüter ergeben, die grundsätzlich gegen das Vorhaben sprechen.

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. 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.

Mit dieser FNP-Änderung wird der dauerhafte Verlust von bisher noch i. W. landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Böden durch Versiegelung vorbereitet. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeuten eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Angesichts einer Größe des geplanten Gewerbegebiets von ca. 5 ha (Baugrundstücke x Grundflächenzahl GRZ 0,8 = 4 ha versiegelbare Fläche) und der geplanten Salzhalle (Grundstücksgröße ca. 0,6 ha) wird eine Versiegelung im Plangebiet von rund 4,5 ha Fläche vorbereitet.

Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen sowie sonstige vorgeprägte bzw. vorbelastete Flächen vorrangig zu reaktivieren.

Aufgrund der in den Kapitel 1 und 2 erläuterten Rahmenbedingungen im Stadtgebiet wird die Inanspruchnahme der Böden für eine bedarfsgerechte Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets zur Sicherung von Standort und Arbeitsplätzen hier für sinnvoll und vertretbar bewertet. Im Ergebnis sollen die Belange des Bodenschutzes v. a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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 **Bebauungsplan Nr. 56** wurden die großflächig zu nutzenden Bauflächen in ein **Grün- und Ausgleichsflächenkonzept** eingebunden. Die Bauflächen wurden gegenüber dem weiteren Siedlungs- und Landschaftsraum im Norden und Osten durch die Entlastungsstraße und durch einen anschließenden Grünzug wirksam abgegrenzt. Weiter gliedert ein von Nord nach Süd verlaufender Grünzug die Gewerbe- und Industriegebiete. Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 56 sind umfassend die fachlichen und abwägungsrelevanten Fragestellungen bezüglich Arten- und Naturschutz einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und der Fragestellung Bodenschutz ermittelt, geprüft und abgewogen worden.

Die Änderung betrifft die Erweiterung der Bauflächen zu Lasten der dort im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 56 – gemäß Rahmenplanung im Sinne einer Zwischennutzung zunächst – festgesetzten *Fläche für die Landwirtschaft*. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Verfahren auf Grundlage der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung und zur 12. FNP-Änderung berücksichtigt, für diese zusätzlichen Eingriffe wird eine **Eingriffsbewertung** als Anlage zu den Planunterlagen des Bebauungsplans erstellt, **Ausgleichsmaßnahmen** werden erarbeitet (siehe dort, Kapitel 6).

Angerechnet werden zur Deckung des Defizits Maßnahmen gemäß Ausgleichsflächenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 56 in der Gemarkung Hörste (Flur 7, Flurstücke 80, 81: Entwicklung von artenreichen Feucht- und Nasswiesen, Anlage einer Blänke sowie naturnahe Umgestaltung eines Fließgewässers). Für das danach noch verbleibende Kompensationsdefizit von 5.441 Werteinheiten wird ergänzend die Offenlegung eines bisher verrohrten Gewässers in der Gemarkung Künsebeck, Flur 4, Flurstück 806 in Ansatz gebracht (siehe Umweltbericht, Kapitel 4.4).

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass das zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung errechnete Ausgleichsdefizit naturschutzfachlich angemessen und multi-

funktional auch mit positiven Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Böden, Klima und Landschaft ausgeglichen werden kann (100 %-Ausgleich). Vor diesem Hintergrund wird der im Plangebiet untergeordnet ermöglichte Eingriff in schutzwürdige Böden (siehe Kapitel 6.2) als mit den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen abgegolten bewertet.

Auf FNP-Ebene wird somit auf den Umweltbericht und auf den Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung verwiesen, konkrete Regelungen durch Flächendarstellungen erfolgen im FNP nicht.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange zunächst im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen.

Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß BNatSchG). In den bisherigen Planverfahren sind diese Belange umfassend geprüft worden, in der Umweltprüfung für diesen Änderungsbereich erfolgen weitere Untersuchungen, verwiesen wird hierzu auf den Umweltbericht (insbes. Kapitel 2.4 und 4) zur 12. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung sowie auf den dortigen Artenschutzbeitrag.

Betroffen sind im Plangebiet insbesondere Arten der offenen Feldflur, hier sind nach den Kartierungen v. a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Feldlerchen und ggf. auch der Wachtel von Bedeutung. Für diese Arten wurden bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 56 entsprechende Maßnahmen durchgeführt, die auch den jetzt überplanten Bereich einbezogen.

Aufgrund der umgebenden Landschaftsstrukturen geht die Stadt ansonsten davon aus, dass ggf. im Plangebiet vorkommende Arten im Umfeld ausreichende und i. W. besser geeignete Ersatzlebensräume finden können. Erhebliche negative Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die Belange des Artenschutzes werden danach nach heutigem Stand nicht mehr erwartet. Darüber hinaus sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u. a. gemäß BNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung grundsätzlich fördern. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Die Belange werden seit im BauGB besonders betont,

eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** werden nach heutigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen im Planverfahren vorbereitet, deren weitere Umsetzung aber erst im Zuge der Realisierung und in der Objektplanung erfolgen kann:

- sinnvolle, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets im direkten Umfeld bestehender gewerblicher Nutzungen,
- möglicher Anschluss an bestehende Infrastrukturen,
- mögliche effektive Flächennutzung,
- grundsätzlich gelten die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes auch für Büro- und Gewerbebauten, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, weitere Anforderungen werden nicht formuliert;
- umfassend mögliche Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen), ist aber abhängig von Betrieben, Branchen, Hallenbauten etc.

Im Ergebnis können die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand im Planverfahren angemessen berücksichtigt werden.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Stadt Halle (Westf.) betreibt das 12. FNP-Änderungsverfahren und parallel hierzu die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 zwecks Erweiterung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets Ravenna Park auf dem bereits hierfür vorgehaltenen Abschnitt im Südosten zwischen Entlastungsstraße und A 33 bzw. Auffahrt Schnatweg. Dieser Bereich erlaubt eine zusätzliche gewerbliche Baufläche von knapp 5 ha.

Der Vorentwurf der 12. FNP-Änderung für die Erweiterung „Ravenna-Park“ hat im Oktober/November 2016 (24.10.2016 – 25.11.2016) die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB** durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.01.2017 beraten. Zentrale Fragestellungen waren die Themen Bedarf und Gesamtkonzept, Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie Gewässerschutz und Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet. Hinzu kam das Thema der das Plangebiet querenden früheren Nato-Kraftstoffleitung, die zunächst ganz aufgehoben werden sollte, nunmehr aber in den Randbereich des Plangebiets zu verlegen ist. Da keine Fragestellungen aufgeworfen worden sind, die gegen die Weiterentwicklung des Plangebiets sprachen und da weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Gewerbeflächen besteht, wurde das Verfahren im Ergebnis mit der Entwurfsoffenlage fortgesetzt, sobald im Zuge des Bebauungsplans Nr. 56, 5. Änderung die erschließungstechnischen Fragen bzgl. Entwässerung, Grabenführung und Leitungstrassen geklärt werden können.

Der **Entwurf des Bebauungsplans** Nr. 12. FNP-Änderung für die Erweiterung Ravenna Park hat anschließend vom 05.02.2018 bis zum 16.03.2018 einschl. **gemäß § 3(2) BauGB** öffentlich ausgelegen. Behörden und Nachbarkommunen wurden gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB parallel beteiligt. Im Zuge der Offenlage wurde keine grundlegende Kritik mehr an der Planung vorgetragen, die ggf. das Gesamtkonzept in Frage gestellt hätte. Vorgetragen wurden jedoch zwei Fragestellungen, die sich auf wasserwirtschaftliche Fragen bzw. auf den Grundwasserschutz beziehen:

a) Gemeinde Steinhagen:

Die Gemeinde Steinhagen hat nochmals Bedenken gegen die Erweiterung des Ravenna-Parks geäußert, da der geplante Änderungsbereich im Anschluss an die Auffahrt Schnatweg innerhalb des bisher festgelegten Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst liegt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Auflagen und Genehmigungspflichten des bestehenden Wasserschutzgebietes unbedingt zu beachten seien, bis die Entscheidung über eine mögliche neue Wasserschutzgebietskulisse gefallen sei. Auf die vorangegangenen Stellungnahmen der Gemeinde Steinhagen – auch zum 32. Regionalplanänderungsverfahren – wurde verwiesen.

Die Stellungnahme der Gemeinde Steinhagen mit Hinweis auf die unbedingt zu beachtende Wasserschutzgebiets-VO ist nachvollziehbar und berechtigt. Die Sicherung der Grundwasserreserven hat zweifellos eine besondere Priorität und ist zu berücksichtigen, festzuhalten ist hier:

- Östlich entlang der Patthorster Straße verläuft die Grenze der **Zone IIIA** des **Wasserschutzgebiets** Steinhagen/Patthorst, die Schutzgebietsverordnung vom 24.01.1980 ist zwingend zu beachten. Das Schutzgebiet erstreckt sich beidseits der Gemeindegrenze Halle/Steinhagen. Der Änderungsbereich mit Anschluss an die Auffahrt Schnatweg liegt innerhalb dieses Wasserschutzgebiets.
- Zur Prüfung der wasserwirtschaftlichen Belange des Grundwasserschutzes für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Steinhagen und der potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens GIB hat die Stadt Halle (Westf.) im Vorfeld der beantragten Regionalplan-Änderung eine hydrogeologische Prüfung veranlasst (Hydrogeologische Fachstellungnahme zur geplanten Nutzungsänderung einer Teilfläche innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs, Schmidt + Partner beratende Hydrogeologen BDG, beratende Ingenieure VBI, Bielefeld, Oktober 2014).
Als Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Änderungsfläche zwar formal in der zurzeit geltenden Wasserschutzzone IIIA befindet, fachlich jedoch außerhalb des Einzugsgebietes des Wasserwerks „Patthorst“ liegt. Der Planbereich befindet sich außerhalb des tatsächlichen Zustrombereichs der Brunnen des Wasserwerks Patthorst, im Falle einer Neuausweisung des Wasserschutzgebiets würde der Planbereich aus der bisherigen formalen Abgrenzung sogar ggf. herausgenommen werden. Aus Sicht des Fachgutachters bestehen somit keine Bedenken gegen die nunmehr erfolgende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets.
- Die Bezirksplanungsbehörde hat zudem im Regionalplan-Verfahren bzgl. dieser Anregungen der Gemeinde Steinhagen und der Gemeindewerke Steinhagen festgestellt, dass die Ausweisung eines GIB innerhalb der Wasserschutzzone IIIA nicht ausgeschlossen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung sowie bei der konkreten Genehmigung von Betrieben sind die Vorgaben der WSG-VO zu beachten, solange die Abgrenzung nicht zurückgenommen wird. Eine Pflicht zur Anpassung besteht hierbei i. Ü. ebenfalls nicht.

- Das Dezernat 54 der Bezirksregierung hatte im Vorfeld zu dem Hinweis wie folgt Stellung genommen: *Die Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Steinhagen-Patthorst" vom 24.01.1980 gilt nach den Regelungen des neuen LWG unbefristet. Änderungen bezüglich des Umfangs des WSG sind zukünftig möglich, wenn bestimmte Brunnen nach dem künftigen Konzept zur Wasserversorgung der Gemeindewerke Steinhagen nicht oder nicht mehr mit der derzeitigen Fördermenge weiterbetrieben werden sollen.*
- Aufgrund der fachlichen Diskussion und des im Entwurf im Herbst 2016 vorliegenden Wasserversorgungskonzepts konnte im Regionalplan-Änderungsverfahren ein Ausgleich der Meinungen erzielt werden. Somit kann nunmehr auch die Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.) abgeschlossen werden, um den weiterhin bestehenden erheblichen Bedarf an Gewerbeflächen im interkommunalen Gewerbegebiet in einem absehbaren Zeitraum decken zu können.

b) Kreis Gütersloh, Abt. 4.4.1 Tiefbau – Untere Wasserbehörde

Die Untere Wasserbehörde hat darauf hingewiesen, dass es im bestehenden Teil des Gewerbegebiets „Ravenna-Park“ bereits zu erheblichen, dauerhaften Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Geländeanpassungen gekommen sei und gefordert, dies bei der anstehenden Erweiterung zu vermeiden. Weiterhin wird gefordert, Geländeanpassungen durch An-/Aufschüttungen zu realisieren, um bauzeitliche und dauerhafte Grundwasserhaltungen zu vermeiden. Auf die Lage des Plangebiets in der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst wird hingewiesen und die Beachtung der aktuellen Fassung der Schutzgebietsverordnung gefordert.

Die Aussagen werden soweit wie nach dem derzeitigen Planungsstand möglich im Zuge des Bebauungsplans Nr. 56, 5. Änderung, berücksichtigt. Erhebliche und dauerhafte Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind Bauvorhaben etc. zu prüfen, im Zuge der Genehmigungen müssen nicht sachgerechte und ggf. kritische Eingriffe in den Grundwasserhaushalt untersagt und vermieden werden können. Auf die Lage des vorliegenden Änderungsgebiets in Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Steinhagen/Patthorst wird in der FNP-Änderung und im parallel erstellten Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen (Hinweis: der bestehende Teil des Gewerbegebiets Ravenna-Park liegt nicht in diesem Wasserschutzgebiet).

Die zwingende und rechtzeitige Beachtung der aktuellen Fassung der Schutzgebietsverordnung muss im Zuge der Projektplanung durch die Projektentwickler und im Baugenehmigungsverfahren durch den Kreis Gütersloh erfolgen. Hiervon kann und muss die Stadt Halle (Westf.) ausgehen (dort nicht oder nicht ausreichend geregelte Sachverhalte stellen dann ggf. einen wasserrechtlichen Mangel dar, sofern dieses sachlich erforderlich ist und geregelt werden müsste). Hierfür können keine ersatzweisen Aussagen oder Festsetzungen - ohne ausreichende Rechtsgrundlage - pauschal im FNP oder im Bebauungsplan getroffen werden.

In Zone IIIA gibt es in § 4(1) der Schutzgebiets-VO den Genehmigungstatbestand u. a. für (9) Bohrungen von mehr als 3 m Tiefe, ausgenommen Bohrungen für die Erstellung von Brunnen für die erlaubnisfreie Gewässerbenutzung sowie für (10) das Entnehmen, Zutageleiten, Zutagefördern, Ableiten oder Auftauen von Grund- oder Oberflächenwasser, ausgenommen erlaubnis- oder bewilligungsfreie Benutzungen.

Zur frühzeitigen Information der Grundstücksinteressenten im Zuge des Grundstücksverkehrs und zur Warnung für Projektplanung und Baugenehmigungsverfahren soll im

Bebauungsplan Nr. 56, 5. Änderung ein Hinweis zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen als Ergänzung aufgenommen werden, Grundstücke sind nach Möglichkeit oberhalb des Grundwassers ohne Dränagen zu entwickeln. In der Begründung zur 12. FNP-Änderung wird hiermit ebenfalls dieser Hinweis ergänzt. Die allgemeine Forderung, Geländeanpassungen im Vorfeld konkreter Vorhaben durch (aufwändige) An-/Aufschüttungen zu realisieren, um ggf. unerwünschte Grundwassersenkungen zu vermeiden, kann so nicht im Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) in seiner Sitzung am 30.05.2018 - nach Vorberatung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 03.05.2018 - über die Ergebnisse des Planverfahrens beraten und **die 12. Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen** (vgl. Beratungsvorlage und Sitzungsprotokolle). Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen.

Halle (Westf.), im Mai 2018