

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung

**zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans
„Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße,
Elsa-Brändström-Straße“**

August 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer und Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 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, Flächenverbrauch, Landwirtschaft und Wald
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH: Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung LIDL Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltbericht, April 2021 mit Anhang und Anlagen

Teil III: Anlagen

Hinweis: Die 20. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Das als Anlage aufgeführte Gutachten ist i. W. zu dem Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ erstellt worden.

- A.1 BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse. Erweiterung des Lidl Discountmarktes am Standort Elsa-Brandström-Straße 1 in Halle (Westfalen), Köln, März 2020

1. Einführung

Ein im Änderungsbereich ansässiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² plant die hier bestehende Filiale und ein direkt angrenzendes Gebäude an der Albert-Schweitzer-Straße 3 abzureißen und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.417 m² zu ersetzen. Die konkreten Erweiterungswünsche zu diesem Lebensmittelmarkt wurden dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Halle (Westf.) am 14.05.2019 vorgestellt. Anschließend hat der Rat der Stadt Halle (Westf.) am 25.09.2019 die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ beschlossen. Ziel der Planung soll es gemäß Ratsbeschluss vom 25.09.2019 sein, dass Vorhaben des Lebensmittelmarkts durch die Festsetzung eines „Sondergebiets großflächiger Einzelhandel“ positiv zu begleiten (siehe Beschlussvorlage DSNr. 175/2019).

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Westf.) stellt den Änderungsbereich der vorliegenden 20. FNP-Änderung mit einer Gesamtgröße von ca. 6.485 m² als Gewerbliche Baufläche dar. Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) steht damit nicht im Einklang mit der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 hier beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung-Lebensmitteleinzelhandel.

Da Bebauungspläne gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen wird die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Ziel der vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung der Gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Nahversorgung“.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Im **wirksamen Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Westf.) ist der vorliegende ca. 6.485 m² umfassende Änderungsbereich bisher als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Südlich an den Änderungsbereich grenzt die Bielefelder Straße an, die im FNP als Straße des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt ist. Nordöstlich und nordwestlich vom Änderungsbereich sind Wohnbauflächen im FNP dargestellt. Südöstlich vom Änderungsbereich sind entlang der Bielefelder Straße weitere Gewerbliche Bauflächen im FNP ausgewiesen.

Mit dem Ziel, den bestandersetzenden Neubau des Lebensmittelmarkts planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 20. FNP-Änderung die Gewerbliche Baufläche in ein **Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: „Nahversorgung“** umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse¹ zur geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts erstellt. Ziel dieser Auswirkungsanalyse war die Überprüfung, ob für den Realisierungsfall negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in der Stadt Halle (Westf.) und in den Nachbarkommunen im Sinne des § 11(3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen werden können. Zudem wurde im Rahmen des Gutachtens geprüft, ob das Vorhaben mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkon-

¹ BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse. Erweiterung des Lidl Discountmarktes am Standort Elsa-Brandström-Straße 1 in Halle (Westfalen), Köln, März 2020.

zepts der Stadt Halle (Westf.), den Vorgaben des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold und den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW in Einklang steht.

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Auswirkungsanalyse (siehe Anlage) kurz aufgeführt. Auf die Ausführungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Gemäß dieser Auswirkungsanalyse ist der Standort des Lebensmittelmarkts an der Elsa-Brändström-Straße 1 nach den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Halle (Westf.) als Nahversorgungsstandort klassifiziert. Für das Planvorhaben sind folgende Ziele des Konzeptes relevant:

- Sicherung des bestehenden integrierten Nahversorgungsstandorts
- Verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Standorte zur Neuausrichtung und Beibehaltung marktfähiger Formate

Die angestrebte Verkaufsfläche von 1.417 m² ist nach gutachterlicher Einschätzung als marktüblich zu bewerten. Der Schwerpunkt wird auch nach der Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Zentrenrelevante Sortimente werden deutlich untergeordnet hauptsächlich in Form von wöchentlich wechselnden Aktionswaren angeboten. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde aufgezeigt, dass gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und den Nahversorgungsstandorten Umverteilungsquoten von maximal 7 % erreicht werden, sodass diese Standorte ihre Versorgungsfunktion auch nach Realisierung des Planvorhabens erfüllen können. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Planvorhaben maßgeblich der Standortsicherung dient, um langfristig die Nahversorgung im östlichen Kernstadtgebiet aufrechtzuerhalten.

Für die städtebauliche Bewertung des Erweiterungsvorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst werden würde. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarkts solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche behindert würden.

Durch die geplante Neuaufstellung dieses Lebensmittelmarkts in der Stadt Halle (Westf.) sind laut gutachterlicher Einschätzung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnah Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Halle (Westf.) sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im **Änderungsbereich** unmittelbar nördlich angrenzend an die Bielefelder Straße befindet sich an der Elsa-Brändström-Straße 1 der Lebensmittelmarkt, welcher abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll. Das eingeschossige Gebäude des Lebensmittelmarkts verfügt über eine ebenerdige Stellplatzanlage, die über eine Zu- und Abfahrt an der Elsa-Brändström-Straße er-

geschlossen wird. Die Warenanlieferung ist aktuell auf der westlichen Gebäudeseite der Filiale angesiedelt und über die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarkts erreichbar. Eine Einhausung der Warenanlieferung ist momentan nicht vorhanden.

Südöstlich angrenzend (ca. 7 m Abstand) an den Lebensmittelmarkt, befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude (Albert-Schweitzer-Straße 3), das über die Albert-Schweitzer-Straße erschlossen ist. Auch dieses Gebäude soll im Zuge der Neustrukturierung dieses Bereiches abgerissen und durch den Neubau des Lebensmittelmarkts überplant werden.

Das **städtebauliche Umfeld** des Änderungsbereichs ist entlang der nördlichen Straßenseite der Bielefelder Straße überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt, die insbesondere dem Kraftfahrzeuggewerbe zugeordnet werden können. So schließt nordwestlich an den Änderungsbereich eine Stellplatzanlage eines Kfz-Händlers an den Lebensmittelmarkt an, die durch einen Fuß-/Radweg von dem Grundstück des Lebensmittelmarkts getrennt ist (im Bereich der Warenanlieferung). Direkt südöstlich des Änderungsbereichs ist ein derzeit leerstehendes Autohaus mit rückwärtigem Lkw-Stellplatz angesiedelt. Im Anschluss an dieses Gebäude sind direkt nördlich der Bielefelder Straße weitere Kfz-Händler, eine Kfz-Prüfstelle, eine Kfz-Waschanlage, ein Kfz-Teile-Händler, eine Autolackiererei sowie eine Straßenmeisterei zu finden. Neben den Gewerbebetrieben sind auch einige ältere Wohngebäude nördlich entlang der Bielefelder Straße angesiedelt.

Der rückwärtige Bereich nördlich der Bielefelder Straße (Bereich hinter der gewerblich geprägten ersten Bauzeile) ist fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Südlich der Bielefelder Straße sind überwiegend eingeschossige Wohngebäude vorhanden (ein Geschoss plus Dachgeschoss). Vereinzelt gewerbliche Nutzungen (wie z. B. ein Friseur oder ein Bestattungsinstitut) neben hier eine eher untergeordnete Funktion ein.

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. Der Planbereich liegt in dem bisher dargestellten Siedlungsraum. Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Folgende Ziele sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu beachten:

Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kern- und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Einschätzung zu Ziel 6.5-1:

Da der Regionalplan für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich darstellt wird das landesplanerische Ziel gewahrt.

Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Mit Ausnahmen dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einschätzung zu Ziel 6.5-2:

Der Planbereich des Lebensmittelmarkts an der Elsa-Brändström-Straße 1 befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist.

Nach gutachterlicher Einschätzung (siehe Anlage Auswirkungsanalyse²) dient die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarkts von ca. 1.000 m² auf ca. 1.417 m² Verkaufsfläche der Sicherung der Nahversorgung im östlichen Kernstadtgebiet. Die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt und Nahversorgungszentrum Künsebecker Weg befinden sich in ca. 1,5 bzw. 2,5 Kilometern Entfernung zum Planstandort. Dort sind eigene Nahversorgungsstrukturen vorhanden, die jedoch nicht die wohnungsnahen Versorgung im Nahbereich des Untersuchungsstandortes übernehmen können. Auch die geplante Dimensionierung des Markts – bezogen auf das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im zugeordneten Nahbereich – ist laut Gutachten als maßstabsgerecht zu bewerten. Unter Berücksichtigung des Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzials im Nahbereich (Zone 1: ca. 7.700 Einwohner/ ca. 21,3 Mio. € nahversorgungsrelevante Kaufkraft) ist die projektierte Dimensionierung mit 1.417 m² Verkaufsfläche gemäß gutachterlicher Einschätzung als bedarfsgerecht zu bewerten. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max. 8,0 Mio. € (Gesamtumsatz ca. 9,5 Mio. €) entspricht laut Gutachten ca. 38 % der Kaufkraft im Nahbereich.

Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11(3) Baunutzungsverordnungen mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einschätzung zu Ziel 6.5-3:

Im Rahmen der beigefügten Auswirkungsanalyse³ wird aufgezeigt, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt. Auf die Ausführungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse⁴ wird an dieser Stelle verwiesen.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt und liegt somit im Siedlungsbereich

² BBE Handelsberatung GmbH: Auswirkungsanalyse. Erweiterung des Lidl Discountmarktes am Standort Elsa-Brandström-Straße 1 in Halle (Westfalen), Köln, März 2020.

³ Ebd.

⁴ Ebd.

der Stadt Halle (Westf.). Der 20. Flächennutzungsplanänderung entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung 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.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Halle (Westf.) und ist bereits seit Jahren mit einem Lebensmittelmarkt und einem angrenzenden zweigeschossigen Gebäude bebaut. Größere Freiflächen oder Grünstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Für den Änderungsbereich und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Der Änderungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang der Stadt Halle (Westf.) und wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst.
- Gemäß Biotopkataster NRW⁵ befindet sich der Änderungsbereich nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebiets (LSG). Darüber hinaus finden sich im Änderungsbereich keine Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete (NSG). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Änderungsbereich nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Nordöstlich in ca. 200 m Entfernung, durch weitere Wohnbebauung räumlich vom Änderungsbereich getrennt, schließt das **Landschaftsschutzgebiet Osning** (LSG-3915-0001) an, das über den Landschaftsplan Osning gesichert ist.
- Anknüpfend an das Landschaftsschutzgebiet Osning beginnt das **Naturschutzgebiet Gartnischberg** (GT-032) nordöstlich vom Änderungsbereich in einer Entfernung von ca. 500 m.
- Das Naturschutzgebiet Gartnischberg ist als **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) gemeldet, welches zu den **Natura 2000-Gebieten** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gehört. Gemäß FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann.

Die Bebauung im Änderungsbereich ist bereits seit vielen Jahren vorhanden. Durch die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) werden die planungsrechtlichen Vorgaben an die heutigen Zielvorstellungen angepasst, es werden keine zusätzlichen Freiflächen überplant, die Bebauung rückt nicht näher an das FFH-Gebiet heran. Zudem befinden sich direkt nordöstlich vom Änderungsbereich bereits mehrere Wohngebäude, die eine geringere Entfernung zum FFH-Gebiet (ca. 250 m Abstand) als der Änderungsbereich einhalten. Diese liegen im räumlichen Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Albert-Schweitzer-Straße“ aus dem Jahr 2009. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets wurde hier nicht gesehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, durch die Überplanung nicht zu erwarten ist.

- Europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Änderungsbereich oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

⁵ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW⁶ geführte schutzwürdige Biotope sind im vorliegenden Änderungsbereich nicht bekannt.
- Die Flächen des Landschaftsschutzgebiets Osning sind von den **Verbundflächen "Grünlandstreifen südwestlich der Waldgebiete des Teutoburger Waldes"** (VB-DT-3915-011) erfasst.
- Die Flächen des Naturschutzgebiets Gartnischberg sind von den **Verbundflächen "Laubwälder des Teutoburger Waldes und entlang des Osning"** (VB-DT-3916-011) erfasst.
- Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Änderungsbereich und der Ziele der Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Änderungsbereichs für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer und Boden

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer und der Änderungsbereich liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Der Änderungsbereich liegt in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle** (Gebietsnummer 391606). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 (ehem. Schutzgebietsverordnung Halle vom 1. Juni 1976) sind zu beachten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁷ stehen im Änderungsbereich überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt z. T. bei 13–20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁸ treffen auf die Sandböden im Änderungsbereich nicht zu. Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Änderungsbereich und im Umfeld ist davon auszugehen, dass diese Böden anthropogen überprägt worden sind und keine hohe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe gegeben ist. An der Stelle können die Böden ihre natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

Im Änderungsbereich wurde eine Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung⁹ durchgeführt, um sicherzustellen, dass das konkrete Bauvorhaben auf dem vorhandenen Boden umgesetzt werden kann. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine Umsetzung des Bauvorhabens, unter Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen, hier möglich ist. Auf Ebene der Baugenehmigung kann sichergestellt werden, dass alle rechtlich erforderlichen Anforderungen diesbezüglich eingehalten werden, so dass die konkreten Vorgaben aus der Baugrunduntersuchung auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden können. Eine Vorgabe hierzu auf Ebene des Flächennutzungsplans ist nicht sinnvoll, da sich die jeweiligen Vorgaben der Baugrunduntersuchung auf das konkrete Vorhaben beziehen und auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene anhand des konkreten Bauvorhabens zu prüfen sind.

⁶ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

⁷ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

⁸ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

⁹ ERDBAULABOR SCHEMM GmbH: Baugrunduntersuchung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Bauvorhaben Errichtung eines LIDL-Marktes, Borgholzhausen, 04.02.2019.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Änderung sind der Stadt keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen auftreten, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) unverzüglich zu verständigen.

Im Änderungsbereich sind der Stadt bislang auch keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Grundsätzlich sind bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Änderungsbereich noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Änderungsbereich keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **Erschließung** der Fläche erfolgt über die südlich entlang des Änderungsbereichs verlaufende Bielefelder Straße. Die Stellplatzanlage des im Änderungsbereich ansässigen Lebensmittelmarkts ist über die an die Bielefelder Straße anknüpfende Elsa-Brändström-Straße erschlossen. Eine Veränderung der Erschließung ist mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht geplant. Auf Ebene der FNP-Änderung wird hier kein zusätzlicher Handlungsbedarf gesehen.

4.2 Immissionsschutz

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

- **Gewerbelärm:** Von der Nutzung des geplanten Lebensmittelmarkts gehen Geräusch-Immissionen aus, die auf die Nachbarschaft einwirken. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ zum geplanten Neubau des Lebensmittelmarktes an der Elsa-Brändström-Straße 1 erstellt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einhaltung der im Rahmen des Gutachtens aufgeführten Annahmen und Anforderungen eingehalten werden. Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 83 „Erweiterung LIDL,

¹⁰ KUS GmbH: Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens zum geplanten Neubau des Lidl-Marktes an der Elsa-Brändström-Straße in Halle (Westf.), Bielefeld, 07.08.2019.

Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ Maßnahmen zum aktiven Schallschutz (Einhau-
sung der Warenanlieferung, Bau einer Lärmschutzwand, Ausstattung der Stellplatzflächen mit
Asphalt oder fugenfreiem Pflaster) festgesetzt. Auf nachgelagerter Ebene kann somit sicherge-
stellt werden, dass schalltechnische Beeinträchtigungen auf ein wohngebietsverträgliches Maß
reduziert werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Weitere
Schallschutzmaßnahmen sind auf Ebene des FNP nicht erforderlich.

- Die Fläche grenzt direkt an die Bielefelder Straße an. Eine entsprechende Betroffenheit durch **Verkehrslärm** ist daher anzunehmen. Es wird aber davon ausgegangen, dass trotz der Nähe zu stark frequentierten Verkehrsanlagen keine zusätzlichen Konflikte hervorgerufen werden, da sich die bestehende Situation durch die vorliegende FNP-Änderung nicht verändern wird. Mögliche Schallschutzmaßnahmen zum Umgang mit dem Verkehrslärm können auf der nachgelagerten Bebauungsplan- und Genehmigungsebene gelöst werden. Weitergehende Regelungen hierzu sind auf Ebene des FNPs nicht zielführend, da mögliche Regelungen anhand der konkreten Planung auf Ebene des Bebauungsplans ggf. getroffen werden sollten.
- Kenntnisse über **sonstige relevante Immissionen** (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die ggf. eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen bislang nicht vor.

Ein Erfordernis näherer (gutachterlicher) Untersuchungen auf Ebene des FNP wird nicht gesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Nach heutigem Kenntnisstand werden überschlüssig folgende Aussagen für den Änderungsbereich getroffen:

- Die Energieversorgung des Änderungsbereichs soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.
- Die Wasserversorgung des Änderungsbereichs soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der Löschwasserversorgung sind bisher nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten, dieses gilt insbesondere auch für den Geschosswohnungsbau.
- Die Schmutzwasserentsorgung des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.
- Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer und der Änderungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Heilquellenschutzgebiet. Der Änderungsbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebiets Halle (Gebietsnummer 391606). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016 (ehem. Schutzgebietsverordnung Halle vom 1. Juni 1976) sind zu beachten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

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 Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu

beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die **Umweltprüfung** mit Umweltbericht wird als Teil II beigefügt.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist nicht zu erwarten, dass mit der Planung negative Auswirkungen auf die Umwelt einhergehen. Der Änderungsbereich ist bereits seit Jahren überwiegend bebaut und entsprechend versiegelt. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch, Landwirtschaft und Wald

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **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 begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Halle (Westf.) grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Der Änderungsbereich ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut und bereits durch den seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 als Gewerbegebiet überplant. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Änderungsbereich nicht zu. Der Boden kann seine Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung eines Bereiches in innerstädtischer Lage. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt hält die Überplanung des bereits seit Jahren überwiegend bebauten Änderungsbereichs grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Eine **Eingriffsbewertung** wurde im Rahmen des Umweltberichts erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Durch die Umsetzung der Planung werden gemäß Umweltbericht keine Verluste von Biotopstrukturen bewirkt, die einen relevanten Eingriff auslösen werden. Der Plan steht gemäß Umweltbericht im Einklang mit den Zielsetzungen des § 1a BauGB und beschränkt sich auf bereits dem Freiraum entzogene im Zusammenhang bebaute Flächen.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**¹¹ zugrunde gelegt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Die **Messtischblattabfrage**¹² (MTB 3916, Quadrant 1) ergibt in den im Änderungsbereich und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude* elf Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 19 Vogelarten (davon zehn Arten streng geschützt). Unter den Vogelarten befinden sich folgende zehn Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Baumpieper, Waldohreule, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und der Feldsperling. Für die Bechsteinfledermaus sowie für die Geburtshelferkröte ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Änderungsbereich reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Der Änderungsbereich umfasst eine bereits überwiegend bebaute Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartenutzungen, durch die gewerbliche Nutzung sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Änderungsbereich sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Änderungsbereich vor. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Änderungsbereichs hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering bis allenfalls durchschnittlich zu bewerten. Im Zuge der Umweltprüfung werden hierzu weitere Aussagen im Planverfahren erarbeitet.

¹¹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

¹² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Grundsätzlich ist - auch außerhalb dieser Ausschlusszeiträume - eine Begleitung von Rodungsmaßnahmen sowie von Rück- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden etc. durch einen Biologen erforderlich, wenn potenzielle Quartiere (z.B. Spalten in verbliebenen Gehölzen oder Gebäuden als Quartiere für Eulen, Fledermäuse etc.) betroffen sein können.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der vorliegenden FNP-Änderung nicht durchgreifend berührt.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Mit dem Ziel, den bestandsersetzenden Neubau des Lebensmittelmarkts planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 20. FNP-Änderung die Gewerbliche Baufläche in ein **Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel: „Nahversorgung“** umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im September 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 „Erweiterung LIDL, Bielefelder Straße, Elsa-Brändström-Straße“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 175/2019 und Niederschrift) beschlossen. Im Oktober 2019 hat der Fachausschuss der Stadt Halle (Westf.) (Beratungsvorlage DS-Nr. 237/2019 und Niederschrift) beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB einzuleiten. Die vorliegende 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) soll gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 83 erfolgen.

Der Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) hat im Juli/August 2020 (13.07.2020 – 23.08.2020) 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 am 09.06.2021 im Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Halle beraten und ein Offenlagebeschluss gefasst (DS-Nr. 64/2021).

Der Entwurf der 20. Flächennutzungsplanänderung hat mit den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Juni/Juli/August 2021 (21.06.2021 bis einschließlich 06.08.2021) gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Seitens der

Öffentlichkeit sind auch in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen vorgebracht worden. Auch seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nur wenige Stellungnahmen vorgebracht worden. Bedenken gegenüber der Planung wurden auch seitens der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nicht vorgebracht.

Auf die Verfahrens- und Beratungsunterlagen wird insgesamt Bezug genommen.

Halle (Westf.), im August 2021