

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans „Sondergebiet Werkstraße“

Vorentwurf, Dezember 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
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: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplans, Umweltbericht, Vorentwurf Dezember 2021 mit Anhang und Anlagen

Teil III: Anlagen

Hinweis: Die 13. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die als Anlage aufgeführten Gutachten sind i. W. zu dem Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ erstellt worden.

- A.1 Akus GmbH [10.2020], Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 46 „Sonder- und Gewerbegebiet Werkstraße“ der Stadt Halle (Westf.) - Fortschreibung, Bielefeld, 02.10.2020.
- A.2 Ergänzende Beratungsleistungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Westfalen), BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Köln, Entwurf April 2021 (Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle / Westf., Münster, November 2007).
- A.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Standortuntersuchung zur geplanten Gewerbegebietserweiterung Halle (Westf.) Künsebeck, Lill + Sparla, Köln, August 2001 sowie ergänzende Stellungnahme November 2001.

1. Einführung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Halle (Westf.) stellt den Änderungsbereich der vorliegenden 13. FNP-Änderung mit einer Gesamtgröße von ca. 3,3 Hektar als Gewerbliche Baufläche dar. Im Änderungsbereich befindet sich ein großflächiger Gartenfachmarkt „Gartencenter Brockmeyer“, welcher bereits in der Vergangenheit auf Grundlage des § 34 BauGB erweitert bzw. neu errichtet worden war.

Der Änderungsbereich der 13. FNP-Änderung umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ der Stadt Halle (Westf.), der im Parallelverfahren zur 13. FNP-Änderung aufgestellt wird. Ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 46 ist die Standortsicherung des für die Stadt und für das nähere Umland bedeutsamen Gartenfachmarkts.

Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) steht nicht im Einklang mit der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 hier beabsichtigten Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“. Projektgröße und Verkaufsfläche des im Änderungsbereich bestehenden Gartenfachmarkts sowie die gesetzlichen Regelungen bzw. die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO machen die 13. FNP-Änderung mit Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt“ erforderlich.

Da Bebauungspläne gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen wird die 13. FNP-Änderung der Stadt Halle (Westf.) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Ziel dieser 13. FNP-Änderung ist die Umwandlung der Gewerblichen Baufläche in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt“.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Im **wirksamen Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Westf.) ist der vorliegende ca. 3,3 ha umfassende Änderungsbereich bisher als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich an den Änderungsbereich grenzt die Brackweder Straße an, die im FNP als Straße des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt ist. Östlich der Brackweder Straße schließen Wohnbauflächen an. Südlich und westlich des Änderungsbereichs sind ebenfalls Gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt. Nördlich des Änderungsbereichs sind im Bereich zwischen Dürkoppstraße und Breite Straße Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im FNP ausgewiesen.

Mit dem Ziel, den bestehenden großflächigen Gartenfachmarkt planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 13. FNP-Änderung die Gewerbliche Baufläche in ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt“** umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ wird ausdrücklich Bezug genommen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Änderungsbereich** unmittelbar westlich angrenzend an die Brackweder Straße zwischen Werkstraße und Dürkoppstraße ist i. W. durch den Betrieb des Gartenfachmarkt „Gartencenter Brockmeyer“ mit den zugehörigen ebenerdigen Stellplatzanlagen geprägt. Die Stellplatzanlagen des Gartenfachmarkts sind über eine Zu-/Abfahrt an der Werkstraße erschlossen.

Nördlich angrenzend an den Gartenfachmarkt befindet im Kreuzungsbereich Dürkoppstraße/Privatestraße Torrington (Dürkoppstraße 3) ein Wohnhaus, das langfristig im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb erhalten bleiben soll.

Der Bereich südlich und südwestlich des Änderungsbereichs ist entlang der westlichen Straßenseite der Brackweder Straße überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägt. Der gesamte Bereich zwischen Bahnlinie, Brackweder Straße, Dürkoppstraße und Schnatweg ist insbesondere durch den hier seit Jahrzehnten ansässigen Produktionsbetrieb für Kugel- und Nadellager (heute Fa. Koyo, Rechtsvorgänger waren die Firmen Timken, Torrington, FAG und Dürkopp) gewerblich geprägt. Neben einer weiteren gewerblichen Nutzung (Autohaus Hagemeier) im Kreuzungsbereich Brackweder Straße/Werkstraße befinden sich hier vereinzelt Wohnhäuser, die zum Teil noch bis vor wenigen Jahren zum Firmenbesitz gehörten, dann jedoch i. W. von der Fa. Torrington veräußert worden waren.

Der Bereich östlich der Brackweder Straße ist i. W. durch Wohnbauflächen geprägt.

Nördlich des Änderungsbereich oberhalb bzw. nordwestlich der Dürkoppstraße befindet sich eine größere zusammenhängende Grün-/Freifläche, die vorwiegend durch Trockenrasenbestände mit überwiegend in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen geprägt ist. Diese Flächen sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützt (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 5.2.1.1 und 5.2.1.2).

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. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch ein „Gebiet für den Schutz des Wassers“ überlagert. Die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW sind in der Planung zu beachten, die Grundsätze sind zu berücksichtigen. Im Rahmen der Planverfahren zur Ausweisung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11(3) BauNVO sind insbesondere die Ziele und Grundsätze gemäß Kapitel 6.5 des LEP NRW 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:

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Bestandssicherung eines bereits seit Jahren bestehenden und genehmigten großflächigen Gartenfachmarkts (Gartencenter Brockmeyer). Die geplante Ausweisung als Sondergebiet dient somit der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Betriebs und bereitet keine Neuansiedlung eines großflächigen Gartenfachmarkts vor. Vor diesem Hintergrund wird Berücksichtigung der weitergehenden Erläuterungen (siehe u. a. Erläuterungen zu Ziel 6.5-2) nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 6.5-1 gegeben ist.

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 Änderungsbereich befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs, insofern ist zu prüfen, ob die Ausnahmeregelung für die geplante Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt“ bzw. den geplanten Gartenfachmarkt anzuwenden ist.

Zur Beurteilung und Abschätzung des Vorhabens war im Rahmen der Erarbeitung einer Markt- und Standortanalyse für die Stadt Halle (Westf.) (BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Nov. 1999)¹ das Vorhaben Brockmeyer nach dem damaligen Sachstand untersucht worden.² Zusammenfassend war als Ergebnis des Gutachtens festzuhalten:

- Das geplante Vorhaben Brockmeyer geht in seiner absatzwirtschaftlichen Wirkung über den Versorgungsbereich der Stadt Halle (Westf.) hinaus.
- Eine räumliche und funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt besteht nicht.
- Negative Auswirkungen hinsichtlich der Zentrenrelevanz sind jedoch – bei gleichzeitiger Flächenbeschränkung und Ausschluss relevanter Warengruppen – nicht gegeben.
- Zudem wurde im Gutachten vorgeschlagen, die baurechtliche Genehmigung mit der Auflage zu verbinden, die bisherigen Verkaufsflächen der Fa. Brockmeyer nicht weiter für Einzelhandelszwecke zu nutzen.

¹ Markt- und Standortanalyse Halle (Westf.), November 1999 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2007/2008, BBE Münster und Stadt Halle (Westf.). Fortgeschrieben durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle / Westf., BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007 sowie April 2021 (siehe Anlage A.2).

² Das Gutachten bezog sich zunächst auf eine Vorhabengröße von 2.500 qm.

Auf Grundlage der BBE Markt- und Standortuntersuchung sind in der Folge die Verkaufsflächen und die zulässigen Sortimente intensiv mit der Bezirksregierung und mit dem Einzelhandelsverband OWL abgestimmt und im (damaligen) Bebauungsplan Nr. 46 begrenzt worden, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Halle (Westf.), auf das neue Ortszentrum Künsebeck und auf die Nachbargemeinden zu vermeiden.

Die Sortimentsliste grenzt den Verkauf nahversorgungs- und zentrenrelevanter Güter ein bzw. schließt ihn aus. Die Verkaufsflächen sind auf maximal 2.700 qm überdachte Verkaufsfläche, maximal 700 qm Außenverkaufsfläche und auf eine zusätzliche Verkaufsfläche für Gartenmöbel von maximal 500 qm beschränkt. Diese zugeordnete Möbelmarktfläche dient dem Verkauf von Gartenmöbeln. Die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente werden auf maximal 10 % der überdachten Verkaufsfläche begrenzt. Die Gliederung und Aufzählung der zulässigen Sortimente bzw. Warengruppen erfolgte in Anlehnung an das o. g. BBE Gutachten und an die eingeführte Benennung im Einzelhandelserlass NRW, Anlage 1, Teil A, aus 1996.

Die Präsentationsflächen (keine Verkaufsflächen) sollten auf 600 qm beschränkt werden. Auf einer maximalen Fläche von 15 qm ist darüber hinaus der Verkauf von Produkten aus der landwirtschaftlichen Urproduktion zulässig. Als Serviceangebot für Kunden ist ein Café zulässig. Die Öffnungszeiten sind auf die Geschäftszeiten des Gartencenters beschränkt. Ein isolierter Betrieb ist nicht vorgesehen, das Café ist dem Gartencenters zu- bzw. untergeordnet. Eine darüber hinausgehende selbstständige Außenwirkung ist hiermit nicht beabsichtigt, ein Kundenkreis außerhalb des Betriebs soll nicht angesprochen werden.

Die Abstimmungsergebnisse und die Festsetzungen des (damaligen) Bebauungsplans Nr. 46 werden insgesamt in den Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ der Stadt Halle (Westf.) übernommen. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ wird an dieser Stelle verwiesen.

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 Markt- und Standortanalyse wird aufgezeigt, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.³ Das Beeinträchtungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt. Auf die Ausführungen im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird an dieser Stelle verwiesen.⁴

Eine **landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 04.03.2015 gestellt. Mit Schreiben vom 28.04.2015 (Aktenzeichen 32.203.15.2-3214) ist seitens der Bezirksregierung Detmold auf die Einhaltung des Ziel 1 des Landesentwicklungsplans NRW, sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ hingewiesen worden. Weiterhin ist mitgeteilt worden, dass der Kreis Gütersloh als untere Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB als bauplanungsrechtlich zulässig („planerisch rechtmäßig“) angesehen habe. Davon ausgehend, dass diese Beurteilung zutreffend ist, wirkte sich das Vorhaben gemäß diesem Schreiben der Bezirksregierung Detmold nicht auf die Ziele der Raum-

³ Markt- und Standortanalyse Halle (Westf.), November 1999 und Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2007/2008, BBE Münster und Stadt Halle (Westf.). Fortgeschrieben durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Halle / Westf., BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2007 und April 2021 (siehe Anlage A.2).

⁴ Ebd.

ordnung im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel aus, da diese nur für die Bauleitplanung einschlägig ist. Eine weitere landesplanerische Beurteilung hatte sich daher erübrigt.

Im gültigen **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Änderungsbereich als Teil eines größeren Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs (GIB) aufgenommen worden. Die Flächen nördlich der Dürkoppstraße bzw. des Änderungsbereichs liegen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der 13. Flächennutzungsplanänderung entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Gartenfachmarkt und einem angrenzenden 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.
- Im Änderungsbereich sind keine Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Nordöstlich des Plangebiets in ca. 400 m Entfernung, durch weitere Bebauung räumlich vom Plangebiet getrennt, liegt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301). Der Naturpark TERRA.vita (NTP-012) schließt östlich der Brackweder Straße an den Änderungsbereich an.
- Im Umfeld des Änderungsbereichs sind vorhandene Freiflächen im **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** erfasst. Es handelt sich dabei um Sandtrockenrasen-Gehölzkomplexe nordwestlich der Dürkoppstraße und südlich der Werkstraße im Plangebiet (BK 3916-229). Nordwestlich der Dürkoppstraße befinden sich Trockenrasenflächen, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW als **gesetzlich geschütztes Biotop** ausgewiesen sind (GB-3916-101-9).

Einzelheiten zu den o. g. Gebieten werden im Umweltbericht zur 13. FNP-Änderung dargelegt. Die gesetzlichen und fachlichen Anforderungen im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege können nach dem heutigen Kenntnisstand grundsätzlich erfüllt werden.

3.4 Gewässer und Boden

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer und der Änderungsbereich liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Heilquellenschutzgebiet**. Im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs südöstlich des Schnatwegs liegt die Zone III A des **Wasserschutzgebiets „Steinhagen Patthorst“** (Gebietsnummer 391607). Die Ge- und Verbote der hier gültigen Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold sind zu beachten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu rechnen.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen **Sandböden**, z. T. tiefreichend humos, als anthropogen beeinflusste Podsolböden (P8) im Änderungsbereich an (Details siehe Umweltbericht, Kapitel 5.4).⁵ Diese Sandböden besitzen eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht im westlichen Randbereich zwischen 8 – 15 dm unter Flur und 13 – 20 dm unter Flur im überwiegenden Änderungsbereich an. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu.⁶

Aufgrund der seit Jahren bestehenden Nutzungen sowie der weitgehend versiegelten Flächen im Änderungsbereich 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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Im Änderungsbereich wird ein Bodenverlust durch Versiegelung ermöglicht. Hier wird jedoch auf die bereits seit langem bestehenden bisherigen Baumöglichkeiten im gesamten Bereich nach § 34 BauGB verwiesen. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende und gut erschlossene Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den umfangreichen städtebaulichen Zielen und Belangen, die für die Weiterentwicklung des Gebiets sprechen, zurückgestellt werden. Die weitere Überplanung der Böden im Plangebiet wird für sinnvoll und für vertretbar gehalten, eine alternative Streichung bisheriger Baurechte nach § 34 BauGB ist städtebaulich nicht sinnvoll und kaum gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer zu rechtfertigen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Änderung sind der Stadt keine **Altlasten** oder **altlastverdächtige 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 schüt-

⁵ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

zenden 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 Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **Erschließung** der Fläche erfolgt i. W. über die östlich entlang des Änderungsbereichs verlaufende Brackweder Straße. Die Stellplatzanlage des im Änderungsbereich ansässigen Gartenfachmarkts ist über die an die Brackweder Straße anknüpfende Werkstraße 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 den Nutzungen im Änderungsbereich (insbesondere Gartenfachmarkt) gehen Geräuschemissionen aus, die auf die Nachbarschaft einwirken. Die vorliegende 13. FNP-Änderung umfasst einen Teilbereich des nachgelagerten Bebauungsplans Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ der Stadt Halle (Westf.). Neben der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet bereits bestehenden Gewerbebetriebe werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 46 weitere Gewerbeflächen festgesetzt. Die Ausweisung der Gewerbeflächen kann jedoch nur erfolgen, wenn die gewerbliche Lärmsituation an der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich des Plangebiets im zulässigen Rahmen bleibt. Um die schalltechnische Verträglichkeit der Planung diesbezüglich sicher beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.⁷

Der Beurteilung der Geräuschsituation wird die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt. Hierbei werden die gemäß TA Lärm einzubeziehenden Wohnnutzungen sowie die relevanten Vorbelastungen durch bestehende Gewerbebetriebe im Einwirkungsbereich des Plangebiets berücksichtigt. Als Immissionsorte werden im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung die Wohnbebauung im Bereich Dürkopffstraße, Brackweder Straße, Hallenstraße und Turnerstraße in Ansatz gebracht (Details siehe schalltechnische Untersuchung, Anlage A1).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten Gewerbeflächen im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden können. Weiterhin sind die gemäß schalltechnischer Untersuchung ermittelten Pegel der Gesamtbelastung als Hinweis darauf zu verstehen, dass neu ansiedelnde Betriebe unter Umständen Schallschutzmaßnahmen durchführen müssen. Daraus folgt gemäß schalltechnischer Untersuchung, dass im Vollzug des Bebauungsplans in den jeweiligen betrieblichen Genehmigungsverfahren die Lärmsituation auf der Basis der dann konkreten betrieblichen Planungen zu beurteilen sein wird. Dann wird festgestellt werden, ob – und wenn ja, welche – betrieblichen Schallschutzmaßnahmen bei den

⁷ Akus GmbH [10.2020], Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplan-verfahrens Nr. 46 „Sonder- und Gewerbegebiet Werkstraße“ der Stadt Halle (Westf.) - Fortschreibung, Bielefeld, 02.10.2020.

Antragsstellern erforderlich sein werden. Weiterhin kann gemäß schalltechnischer Untersuchung festgestellt werden, dass durch die Neuausweisung von zusätzlichen Gewerbegebieten die bereits bestehenden Betriebe bezüglich Lärms nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung werden die geplanten Gewerbegebiete im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 46 festgesetzt. Weitergehende aktive oder passive Schallschutzregelungen werden auf Ebene des Bebauungsplans gemäß schalltechnischer Untersuchung nicht getroffen. Eine zweckdienliche Steuerung von ggf. möglichen Schallschutzmaßnahmen kann und soll auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene anhand des konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche schalltechnische Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE). Weitere Schallschutzmaßnahmen sind auf Ebene des FNP ebenfalls nicht erforderlich und nicht zielführend, da mögliche Regelungen anhand der konkreten Planung auf Ebene des Bebauungsplans ggf. getroffen werden sollten.

- Die Fläche grenzt direkt an die Brackweder 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 bei 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.
- 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, Trink- oder Heilquellenschutzgebiet.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Die **Umweltprüfung** mit Umweltbericht wird als Teil II beigefügt. Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung.

Im Rahmen des Umweltberichts werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet.

4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch, Landwirtschaft und Wald

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. 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 Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Im Änderungsbereich wird ein Bodenverlust durch Versiegelung ermöglicht. Hier wird jedoch auf die bereits seit langem bestehenden bisherigen Baumöglichkeiten im gesamten Bereich nach § 34 BauGB verwiesen. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende und gut erschlossene Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den umfangreichen städtebaulichen Zielen und Belangen, die für die Weiterentwicklung des Gebiets sprechen, zurückgestellt werden. Die weitere Überplanung der Böden im Plangebiet wird für sinnvoll und für vertretbar gehalten, eine alternative Streichung bisheriger Baurechte nach § 34 BauGB ist städtebaulich nicht sinnvoll und kaum gegenüber den privaten Belangen der Grundstückseigentümer zu rechtfertigen.

Weitere Ausführungen zum Bodenschutz können dem Umweltbericht (Teil II) entnommen 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 überschlägige Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren** nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen erstellt.

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** zugrunde gelegt.⁸

Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung (Teil II), auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Wie im Umweltbericht (siehe Kap. 5.2.1.3) dargelegt, wurde im Frühjahr und Sommer 2015 durch die Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Herford innerhalb des Plangebiets sowohl eine Kartierung der Avifauna als auch eine Potenzialabschätzung der Fledermausfauna vorgenommen. Insgesamt wurden hiernach im Plangebiet 49 Vogelarten nachgewiesen. 35 dieser Arten traten als Brutvögel auf, neun Arten nutzten das Gebiet zur Nahrungssuche und zwei Arten wurden als Durchzügler eingestuft. Insgesamt sind zudem neun Fledermausarten im Plangebiet zu erwarten (Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Fransen-, Große/Kleine Bartfledermaus, Kleinabendsegler, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus).

Eine Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange kann dem Umweltbericht (siehe Kapitel 5.2.2.3) entnommen werden. Weitere Details in diesen Zusammenhängen sowie entsprechende Maßnahmen werden mit Fortschreibung des Umweltberichts konkretisiert.

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 Bebauungsplanverfahren 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 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 Röhrich- 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 eine/n Biologin/

⁸ 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.

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. Eine Bewertung der klimatischen Situation erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Umweltbericht, Kapitel 5.6). Hiernach ist das Plangebiet überwiegend durch eine weniger günstige thermische Situation gekennzeichnet. Es handelt sich klimaökologisch bereits um ein Siedlungs- bzw. Gewerbeflächenklimatop, das im Norden und Osten von vorhandener Bebauung umgeben ist.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Mit dem Ziel, den bestehenden Gartenfachmarkt planerisch abzusichern, wird im Zuge der vorliegenden 13. FNP-Änderung die Gewerbliche Baufläche in ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt“** umgewandelt. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 46 „Gewerbe- und Sondergebiet Werkstraße, KOYO“ wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNPs gemäß § 8(2) BauGB entwickelt sein.

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Februar 2015 beschlossen, das Gelände der Firma Brockmeyer im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel: Gartenfachmarkt“ darzustellen (Beratungsvorlage DS-Nr. 129/2014 und Niederschrift). Auf dieser Grundlage wurde die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Halle (Westf.) eingeleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen erfolgen die weiteren Planungsarbeiten, Umweltbericht und erforderliche Gutachten werden erstellt bzw. fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen für den FNP-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.

Halle (Westf.), im Dezember 2021