STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans

„Buchenkrug“

Vorentwurf, März 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

6. Flächennutzungsplanänderung „Buchenkrug“

Teil I: Begründung[1]

1. **Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**

2. **Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**

3. **Sonstige Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Naturschutz, Landschaftspflege, Gewässerschutz
   - 3.2 Bodenschutz
   - 3.3 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. **Belange des Verkehrs**

5. **Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

6. **Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

7. **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

8. **Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**

9. **Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

[1] Stand: Vorentwurf März 2010

Teil I: Begründung

1. Lage, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Halle (Westf.) liegt nordwestlich der Kernstadt. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Osnabrücker Straße (B 68),
- im Westen und Norden durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Industriestraße“ (Bebauungsplan Nr. 13),
- im Osten durch einen offenen Landschaftsraum zwischen dem Gewerbegebiet und der Kernstadt Halle (Westf.).

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 1,1 ha.

Im wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) sind die überplanten Flächen bisher gemäß der vorhandenen Nutzung als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Randstreifen entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebiets an der Industriestraße ist als *Grünfläche* aufgenommen. Westlich und südlich sind umfangreiche *Gewerbliche Bauflächen* dargestellt. Das Plangebiet wird im Norden durch eine *oberirdische Hauptversorgungsleitung* mit Elektrizität gekreuzt. Im Osten schließt offener Landschaftsraum an.

2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt, den Wirtschaftsstandort Halle (Westf.) zu stärken. Zur Sicherung bestehender Standorte und Arbeitsplätze sind die Belange der kleinen und mittelständischen Unternehmen auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierbei sind angemessen dimensionierte und in ihrem Standort abgewogene gewerbliche Flächen im FNP darzustellen. Vorhandene gewerbliche Flächen können insbesondere durch das Aufgreifen von Standortpotenzialen und durch die Nutzung von Synergieeffekten zwischen den verschiedenartigen gewerblichen Betrieben gestärkt werden. Die Schaffung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe stellt eine beispielhafte Maßnahme zur Stärkung der lokalen Wirtschaft dar.

Gleichzeitig ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Die weitere städtebauliche Entwicklung wird im Sinne einer Innenentwicklung durch Arrondierung bestehender bebauter Gebiete oder durch die Wiedernutzung von brachgefallenen Flächen angestrebt. Die Stadt räumt der Erweiterung vorhandener und bereits bebauter Flächen Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich ein.

Die **Umgebung des Plangebiets** ist entlang der B 68 in Richtung Osnabrück durch verschiedenartige gewerbliche Nutzungen und Betriebe beidseits der Bundesstraße geprägt. In diesem räumlichen Zusammenhang befindet sich die Gaststätte Buchen-

krug mit einem angeschlossenen Übernachtungsbetrieb. Westlich der Gaststätte befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße, südlich der Bundesstraße grenzen großflächige gewerbliche Flächen an.

Der gewerbliche Betrieb Buchenkrug plant seine Erweiterung. Die Gaststätte profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage an der B 68. Der Betrieb bietet preisgünstige Übernachtungsmöglichkeiten für Handwerker und sonstige gewerblich reisende Personen. Zudem liegt die Gaststätte Buchenkrug am landschaftlich attraktiven Südhang des Teutoburger Walds. Ziel der Erweiterungsplanung ist, die Übernachtungskapazitäten auszubauen. Dem Betrieb steht hierfür die nördlich an das Gaststättengebäude anschließende Grundstücksfläche zur Verfügung.

Insgesamt kann die Erweiterung des Betriebs zu seiner Stärkung und Belebung der gewerblichen Flächen entlang der Bundesstraße führen. Diese werden durch die günstige Verpflegungs- und Übernachtungsmöglichkeit ergänzt. Eine alternative Flächenausweisung an einem anderen Standort ist nicht gegeben, wenn im Sinne einer Standortsicherung und Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur dem gewerblichen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt werden soll.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher im Dezember 2008 beschlossen, für das Vorhaben das Verfahren zur Änderung des FNP einzuleiten.

Ziel der **6. Änderung des Flächennutzungsplans** ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche. Diese ergänzt die bereits im FNP dargestellten gewerblichen Flächen an der Industriestraße um ca. 30 Meter, was in etwa der Tiefe einer Bauzeile entspricht. Der im gültigen FNP als Grünfläche dargestellte Randstreifen kann nach der Erweiterung des Gewerbegebiets seine Funktion nicht mehr übernehmen. Er soll daher als gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Der **Regionalplan** der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, legt für das Plangebiet einen *allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* fest. Das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße wird durch einen *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen* (GIB) überplant. Im Zuge des **landesplanerischen Anpassungsverfahrens** gemäß § 32 Landesplanungsgesetz NRW wurde bereits im Juni 2008 geprüft, ob dieser an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1(4) BauGB angepasst ist. Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Die Änderung des FNP gilt somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3. Sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG. Nördlich an das Plangebiet angrenzend liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (Nr. DE-4017-301), welches zum

Teil durch die Festsetzung als **Landschaftsschutzgebiet** und **Naturschutzgebiet „Hesseler Berge“** überlagert wird. Der Abstand zwischen FFH-Gebietsabgrenzung und dem Geltungsbereich der Änderung des FNP beträgt an der engsten Stelle rund 110 Meter.

Gemäß Einführungserlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstands von 300 Meter im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des **FFH-Gebiets** vorliegen kann. Entlang der B 68 und im Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße sind seit Jahren gewerbliche Nutzungen mit einem geringeren Abstand zum FFH-Gebiet vorhanden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, nicht zu erwarten ist. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Halle (Westf.) vorhandene Informationen zur Verfügung zu stellen.

Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge**[2]. Durch die bereits bestehende gewerblich-industrielle Nutzung wird angenommen, dass der Naturpark durch die ergänzende Darstellung einer gewerblichen Fläche nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 62 Landschaftsgesetz NRW, **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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).

Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in diesem Raum potenziell etwa 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie etwa 20 Vogelarten vorkommen. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Messtischblatt reicht zudem weit über das Plangebiet hinaus und umfasst auch das nördlich an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet.

Die überplanten Flächen unterliegen erheblichen Störeinflüssen durch die unmittelbare Lage an der B 68 und die im Umfeld vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen. Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Planungsgebiet vor. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Nähere Untersuchungen werden aufgrund der Rahmenbedingungen nicht für erforderlich gehalten.

---

[2] Internetseite des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW: Umweltdaten vor Ort

b) Wald
Wald ist im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich schließen jedoch die Waldflächen des Teutoburger Walds an, die auch im FNP dargestellt sind.

c) Gewässerschutz
Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der näheren Umgebung bestehen keine gesetzlichen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete.

Auf Teil II der Begründung – Umweltbericht – wird ergänzend verwiesen.

3.2 Bodenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen im Plangebiet steinig-lehmige Sandböden bis steinig-sandig-tonigen Lehmböden (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde) an. Die Böden im Plangebiet sind teilweise als schutzwürdige Böden in NRW kartiert worden[4]. Lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebiets finden sich schützenswerte Böden der Stufe 1, welche z.T. Biotopentwicklungsfunktion übernehmen können. Aufgrund des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiets ist anzunehmen, dass die Böden bereits stark vorgeprägt und überformt sind.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Die Stadt strebt mit der Änderung des FNP die Erweiterung und Stärkung des Gewerbe- und Industriegebiets an der Industriestraße an. Die bauliche Nutzung der bislang unbebauten, brachliegenden Ackerfläche wird durch die Änderung des FNP erstmals vorbereitet. Da eine Standortalternative nicht existiert, sollen voraussichtlich die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden.

3.3 Altlasten und Kampfmittel

Im Planbereich sind keine **Altlasten**, **altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Bau-

---

[3] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

[4] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

grunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

4. Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** der gewerblichen Fläche erfolgt über den Anschluss an die B 68. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist hierüber gegeben (B 68 Bielefeld – Osnabrück, L 782 sowie Anschlussstelle A 33). Langfristig wird das Gebiet nach dem Ausbau der A 33 sehr gut in das Fernstraßennetz eingebunden sein. Der Anschluss an die B 68 erfolgt über eine direkte Zufahrt für die Gaststätte Buchenkrug und eine weitere Zufahrt über die für das benachbarte Gewerbe- und Industriegebiet namensgebende Industriestraße.

Die **innere Erschließung** des Gewerbegebiets wird voraussichtlich vorrangig über eine neue Erschließungsstraße, welche an die Industriestraße anschließt, erfolgen. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Industriestraße, die lediglich eine Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet übernimmt, wird diese im FNP nicht dargestellt.

Es wird eine nur geringe zusätzliche Verkehrsbelastung durch Quell- und Zielverkehr erwartet, da die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen lediglich eine geringe Größe umfasst. B 68 und geplanter Anschlusspunkt sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen. In der Summe wird die mögliche Erschließung für verträglich gehalten, Alternativen bestehen z.Z. nicht.

5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und **Flächennutzung** sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes nach dem bisherigen Stand der Vorabstimmung wie folgt geprüft worden:

Das Plangebiet ist durch Emissionen des Verkehrs auf der B 68 sowie der umgebenden Gewerbebetriebe vorbelastet. Wesentliche Konflikte mit Gewerbebetrieben in der Umgebung werden aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung

nicht gesehen. In der näheren Umgebung finden sich keine schützenswerten Nutzungen wie bspw. Wohngebiete. Es sind daher keine schädlichen Umweltauswirkungen durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwarten.

Grundsätzlich werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Konflikte erwartet. Dem **Trennungsgrundsatz** gemäß § 50 BImSchG wird entsprochen. Sollten den Fachbehörden anderweitige Hinweise vorliegen, werden sie ausdrücklich gebeten, diese der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.

6. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

- **Wasserversorgung** und **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch vorhandene Anlagen, ggf. sind ergänzende Maßnahmen durchzuführen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Auf die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 wird verwiesen.

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet.** Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Der Umgang mit dem unverschmutzten Regenwasser wird im Rahmen des Bebauungsplans geprüft.

7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden. Zu verweisen ist v.a. auf die konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 54, der als Satzung gemäß BauGB die Baumaßnahmen dort zulassen wird.

- **Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit bereits durch eine Gaststätte gewerblich genutzt und ist dort in weiten Teilen versiegelt. Ausnahme bildet eine großkronige Kastanie nördlich der Gaststätte. Der nördliche Teil des Grundstücks liegt derzeit brach. Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung**

Die Fläche befindet sich direkt angrenzend an bestehende gewerbliche Flächen. Auf Grund der in Kapitel 2 genannten Ziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll, um einem bestehenden Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit an seinem Standort einzuräumen.

- **Eingriffsminimierung und naturschutzfachlicher Ausgleich**

Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können durch Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds verursacht werden. Zur Eingriffsminimierung wird deshalb eine Ortsrandeingrünung und eine Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung empfohlen. Eine entsprechende Regelung wird in den parallel zur FNP-Änderung aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 54 aufgenommen werden. Die Änderung des FNP bereitet eine bauliche Nutzung der bislang unversiegelten Ackerflächen vor. Naturschutzrechtliche Erfordernisse werden im parzellenscharfen Bebauungsplan berücksichtigt. Hierzu wird in Rahmen der Eingriffsbilanzierung Eingriffsumfang und Ausgleichsbedarf ermittelt. Der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für Erschließung und Bauvorhaben ist dort zu ermitteln und im weiteren Verfahren abzustimmen.

8. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

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

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

9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

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

Halle (Westf.), im März 2010