

STADT HALLE (WESTF.)

Umweltbericht

- zur 6. FNP-Änderung „Buchenkrug“
- zum Bebauungsplan Nr. 54 „Buchenkrug“

als Teil II der Begründung

Vorentwurf, März 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalte und Ziele der 6. FNP-Änderung“ und des Bebauungsplanes Nr. 54 - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
(Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
(Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)
- 9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts**
(Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)

Teil II: Umweltbericht

Hinweis: Dieser Umweltbericht wird gemäß der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 - wonach bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan Nr. 54 und den im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB zu ändernden Flächennutzungsplan zusammen erstellt.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einer Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2(4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Vorentwurf des Umweltberichts zur 6. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Halle (Westf.) wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahmen erstellt. Der Bericht ist daher ausdrücklich nur als vorläufig anzusehen.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren sind zu erarbeiten.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Planverfahren fortgeschrieben. Die Behörden werden ausdrücklich gebeten, im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB ggf. vorliegende Informationen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

1.2 Inhalte und Ziele der 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 - Kurzdarstellung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und parallel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Halle (Westf.) bereiten für das ca. 0,83 ha große

Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 eine gewerbliche Nutzung vor. Das Plangebiet grenzt an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße. Es befindet sich nordwestlich der Kernstadt, nördlich der B 68. Planungsziel ist allgemein die gewerbliche Weiterentwicklung und die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb des Buchenkrugs.

Elementare Bestandteile des Plankonzepts sind der Anschluss des neuen Gewerbegebiets an den gewerblich genutzten Bestand und der respektvolle Umgang mit der Topographie des Gebiets sowie die Berücksichtigung der besonderen Randlage des Plangebiets zum Freiraum. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden bestandsorientiert getroffen.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung geben eine maßvolle bauliche Verdichtung für das neue Gewerbegebiet vor und respektieren die besondere Topographie des Plangebiets. Um den behutsamen Übergang der gewerblich genutzten Flächen in den Freiraum sicherzustellen, werden Anpflanzungsmaßnahmen im Übergangsbereich festgesetzt.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird jeweils auf Teil I Begründung zur 6. Änderung des FNP und des Bebauungsplans Nr. 54 verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder nach Prüfung im Plangebiet in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung¹:

- a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* aufgenommen, der an einen *Gewerblichen und Industriellen Bereich (GIB)* grenzt. Im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Sommer 2008 geprüft, ob die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Westf.) sind die zu entwickelnden Flächen derzeit noch als *Fläche für Landwirtschaft* dargestellt. Im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB erfolgt die Änderung des FNP mit dem Ziel, *Gewerbliche Bauflächen* für das Plangebiet darzustellen.

¹ Die Fachbehörden werden im Verfahren nach § 4(1) BauGB gebeten, aus ihrer Sicht hier ggf. ebenfalls relevante weitere fachgesetzliche Anforderungen zu benennen, damit diese ggf. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden können.

- c) Die übergeordneten Ziele **des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh. Es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Hesseler Berge“ an.
- Nördlich des Plangebiets grenzt das **Naturschutzgebiet (NSG)** „Hesseler Berge“ an, welches im Landschaftsplan Osning festgesetzt ist².
- Gleichzeitig befindet sich nördlich des Plangebiets das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiet) „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE 4017-301), welches in Teilen durch die Ausweisung des Naturschutzgebiets „Hesseler Berge“ überlagert wird. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung existieren keine **europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- **Geschützte Landschaftsbestandteile** (§ 23 LG NRW), **gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge**³. Naturparke dienen gemäß § 27 BNatSchG insbesondere der einheitlichen Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sollen großräumig Landschafts- und Naturschutzgebiete umfassen und aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen für die naturräumliche Erholung und den nachhaltigen Tourismus geeignet sein. Der Naturpark umfasst Gebiete mit besonderem Schutzstatus und rundet diese großräumig ab.
- Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope oder Habitate zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 42 BNatSchG). Der Eingriff wäre dann nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.
- Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den

² Internetseite der Bezirksregierung Detmold. Aufgaben im Bereich Umwelt und Naturschutz

³ Internetseite des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW: Umweltdaten vor Ort

verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

- d) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.
- e) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

- f) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichts wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Gebiet der FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 liegt nordwestlich der Kernstadt, nördlich der B 68. Die städtebauliche Situation in der Umgebung des Plangebiets ist durch eine Nutzung durch verschiedenartige gewerbliche Betriebe an der Industriestraße mit Lagergebäuden, einem Baustoffhandel, Lagerplätzen, einer sich derzeit im Bau befindlichen Biogasanlage und einzelnen Wohngebäuden geprägt. Entlang der B 68 befinden sich vereinzelt weitere Wohngebäude und das Gebäude der Gaststätte Buchenkrug. Östlich schließt die freie Landschaft an. Das Plangebiet selber ist lediglich im Süden mit der Gaststätte Buchenkrug bebaut. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt derzeit brach.

Die äußere **Erschließung** der benachbarten Gewerbeflächen und der Gaststätte Buchenkrug erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die B 68. Das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet wird über die namensgebende Industriestraße erschlossen. Eine Lichtsignalanlage regelt den Einmündungsbereich in die Bundesstraße. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist über die Anbindung an die B 68 gegeben (B 68 Bielefeld – Osnabrück, L 782 sowie Anschlussstelle A 33).

b) Ortsrandlage und Naherholung

Das Plangebiet liegt landschaftlich attraktiv am Südhang des Teutoburger Walds. Durch die Gewerbeflächen mit z.T. großformatigen baulichen Anlagen und der teilweise diffus wirkenden baulichen Struktur entlang der B 68 besteht eine deutliche bauliche Vorprägung. Die bisherigen Freiflächen selbst besitzen aufgrund der heute brachgefallenen Nutzung als Ackerland und der Lage innerhalb des gewerblich bebauten Bereichs keine Bedeutung für die Naherholung.

Ausgewiesene Wander- und Radwanderwege sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Industriestraße bietet keine Verbindung in den Freiraum des Teutoburger Walds. Eine Passierbarkeit für Erholungssuchende war bislang aufgrund des mittlerweile aufgegebenen Industriebetriebs zur Kalkherstellung nicht möglich.

Die festgesetzte Anpflanzungsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Industriestraße“ zur Eingrünung der gewerblichen und industriellen Flächen ist nicht erfolgt. Es besteht somit derzeit keine wirksame visuelle Abschirmung des Gebiets.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes i.W. mögliche Lärmimmissionen durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben für die Nachbarschaft von Bedeutung sein.

c.1) Gewerbe

Das Umfeld der FNP-Änderung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch eine für die Region typische Gemengelagenproblematik gekennzeichnet. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße. Für den Bereich des östlichen Arms der Industriestraße ist aufgrund der Vorprägung durch bestehende Wohngebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden. Der Schutzanspruch der dort ansässigen Wohnbevölkerung entspricht aus lärmtechnischer Sicht dem eines Gewerbegebiets. Die Belange der Wohnbevölkerung sind bei der Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung angemessen zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung werden nur solche gewerblichen Nutzungen ermöglicht, die nicht über diese Lärmwerte hinaus Schall emittieren und somit zu einem Konflikt führen könnten.

Konflikte durch außerhalb des Plangebiets liegende Gewerbebetriebe:

Konflikte mit umliegenden Gewerbebetrieben sind ebenfalls nicht bekannt. Durch die vorliegende Planung soll ein Gewerbegebiet entwickelt bzw. erweitert werden.

Aufgrund dieser geplanten Nutzung werden keine Konflikte mit benachbarten Gewerbebetrieben erwartet.

Konflikte durch eventuelle sonstige erhebliche gewerbliche Beeinträchtigungen:

Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

c.2) Verkehr

Das Plangebiet der FNP-Änderung und des Bebauungsplans ist durch Lärmeinwirkungen von der Bundesstraße 68 vorbelastet. Für das Gewerbegebiet werden jedoch keine ggf. beeinträchtigenden Belastungen durch Verkehrsimmissionen gesehen.

c.3) Landwirtschaft

Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das allgemeine ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) für die Gewerbenutzung nicht anzunehmen.

d) Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder angrenzend nicht betroffen.

e) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet der 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfälle der bestehenden Gewerbebetriebe und Wohngebäude werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die Planung werden nicht gesehen. Das Plangebiet ist an die im Umfeld vorhandenen Ver-/Entsorgungsnetze anzuschließen. Aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen für Altanlieger und neue Nutzer erwartet.

Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat. Die Bebauung im Plangebiet ist in Teilen bereits vorhanden. Festsetzungen zur Stellung und Höhenentwicklung sowie zur Kubatur der Gebäude um z.B. Sonnenenergie passiv nutzen zu können und den Energiebedarf zu verringern, sind darüber hinaus aufgrund des schmalen Baufelds kaum möglich. Auch auf den noch verbleibenden Freiflächen sind die Möglichkeiten begrenzt.

Die verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energien kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht vorgeschrieben, sondern nur angeregt werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bereich entlang der Bundesstraße ist bereits mit einem Gaststätten- und Hotelbetrieb bebaut. Die überplanten Freiflächen nördlich des Betriebs liegen heute brach. Das Plangebiet der FNP-Änderung und des Bebauungsplans liegt angrenzend an den Siedlungsraum.

Besondere, prägende oder wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW, **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt.

Nördlich des Gewerbegebiets „Industriestraße“ ist das bestehende Landschafts- und Naturschutzgebiet der „Hesseler Berge“ unter der Nummer BK-3915-151 im Biotopkataster geführt. Landschafts- und Naturschutzgebiet „Hesseler Berge“ sind Teil des großräumigen **FFH-Gebiets „Östlicher Teutoburger Wald“** (Nr. DE-4017-301).

Das genannte FFH-Gebiet umfasst einen Oberkreidekalkzug und verläuft von Borgholzhausen über Bielefeld und Oerlinghausen bis Berlebeck. Es zeichnet sich durch hochwertige Laubwälder insbesondere Waldmeister-Buchenwälder aus. Es ist eines der größten und wichtigsten Gebiete für Waldmeister-Buchenwälder in ihren verschiedensten Ausprägungen und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Darüber hinaus findet man im FFH-Gebiet orchideenreiche Kalkmagerrasen, welche zu den prioritären Lebensräumen zählen. Der Laubwald selbst ist prioritärer Lebensraum für den Schwarzspecht und den Uhu. Ebenso ist er Quartier- und Nahrungshabitat für zahlreiche Fledermausarten. Die in NRW gefährdete Zauneidechse und der in NRW potentiell gefährdete Siebenschläfer haben hier ihren Lebensraum. Des Weiteren ist das FFH-Gebiet Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten wie den Violetten Sommerwurz und zahlreiche stark gefährdete Pflanzenarten wie das Purpur-Knabenkraut und den Einjährigen Ziest.⁴ Der Abstand zwischen FFH-Gebietsabgrenzung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt an der engsten Stelle rund 110 Meter.

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 können in diesem Raum potenziell etwa 13 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie etwa 20 Vogelarten vorkommen. Der Stadt liegen keine Kenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet vor. Erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes werden derzeit nicht gesehen.

Die eigentliche Freifläche im Plangebiet weist über die in Ackerböden/ Ackerbrachen vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf.

⁴ Internetseite des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zu den Natura 2000-Gebieten in NRW

Durch die direkte Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben und Wohngebäuden und durch die intensive Bewirtschaftung ist die Empfindlichkeit der derzeit brachliegenden Ackerfläche gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen als relativ gering zu bewerten. Die Eingriffe führen somit voraussichtlich nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

3.3 Schutzgut Boden

a) Topographie

Das gesamte Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um ca. 12,0 m zur Bundesstraße hin ab. Zur Schaffung ebener Betriebsflächen sind kleinräumig Anpassungen des Geländes erforderlich.

b) Böden

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ stehen lokal steinig-lehmige Sandböden (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde) an. Diese Böden sind typisch für die Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Walds. Sie besitzen eine nur geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Die Böden sind bei geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität, hoher Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserflurabstand dürreempfindlich. Der Verlust des Bodens als Produktionsfläche ist daher als nachrangig zu beurteilen. Als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung sind die Böden mit ihrem geringen Filter- und Puffervermögen ebenfalls nachrangig zu bewerten. Im nördlichen Bereich des Plangebiets stehen sandig-tonige Lehmböden (Braunerde) an, die typisch für die Hanglage des Teutoburger Walds sind. Auch sie weisen eine nur mittlere Ertragsfähigkeit auf und sind nur nach Abtrocknung bearbeitbar. Bei einer mittleren bis hohen Sorptionsfähigkeit und einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit haben die Böden in diesem Bereich eine mittlere Filterfunktion.

Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁶ treffen im Plangebiet nur teilweise zu. Lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebiets finden sich schützenswerte Böden der Stufe 1, welche z.T. Biotopentwicklungsfunktion übernehmen können.

Die Ackerbrache hat eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die ökologischen Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion sind durch die benachbarte Bebauung insbesondere im nördlich angrenzenden Industriegebiet bereits weitgehend eingeschränkt.

c) Altlasten

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP „Buchenkrug“ und des Bebauungsplans Nr. 54 bzw. im näheren Umfeld sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

⁵ Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁶ Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

Grundwasser steht im Plangebiet laut Bodenkarte tiefer als 20 dm unter Flur an⁷. Die Böden besitzen im südlichen Bereich des Plangebiets bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht bzw. einer geringen Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund und einer geringen Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im nördlichen Teil des Plangebiets ist geringer und auch die Sorptionsfähigkeit höher, so dass die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen hier geringer einzuschätzen ist.

Grundwassernutzungen oder Trinkwasserschutzgebiete sind in den Plangebietten nicht bekannt.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Raum Halle (Westf.) ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest.

Die Plangebiete sind durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst und weitere Bebauung im Umfeld noch den Siedlungsklimatopen zuzuordnen, die sich gegenüber Freiflächenklimatopen durch gestörte Durchlüftungs- und Austauschvorgänge, entsprechend erhöhte Immissionsbelastung, höhere mittlere Temperaturen sowie stärkere Temperaturschwankungen auszeichnen. Durch die Waldparzellen im Norden und die landwirtschaftlichen Nutzflächen östlich des Plangebiets existieren Frischluftentstehungsgebiete, die aktuell über offene Schneisen eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Gewerbegebiet erfüllen können.

Daten der Luftbelastung liegen für das Plangebiet und die Umgebung nicht vor.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein. Diese Frage wird auf Grundlage von bisher vorliegenden Erkenntnissen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber als nicht relevant bewertet. Weitergehende Untersuchungen dieser Immissionen werden für den Bebauungsplan Nr. 54 nach heutigem Stand nicht erforderlich.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

⁷ Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

Der Landschaftsraum zwischen Plangebiet und Kernstadt Halle (Westf.) im Osten ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf z.T. großen Acker-schlägen sowie den gewerblichen Nutzungen beidseits der Bundesstraße. Gliedernde Gehölzstrukturen sind relativ selten. Nördlich des Plangebiets schließen die Hanglagen des Teutoburger Walds mit seinen markanten Waldbeständen an. Die Landschaft ist insgesamt jedoch stark technisch überprägt.

3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Bodendenkmäler** sind nicht bekannt. **Sonstige Sachgüter** sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet der 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und/oder in der Nutzungsphase auftreten:

a) Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase: Die Auswirkungen in der Bauphase von Vorhaben bestehen aus dem in derartigen Gebieten üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Gewerblicher Baustellenverkehr kann über den neuen Anschluss an die Industriestraße und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße relativ unproblematisch ohne Belastung von bestehenden Wohngebieten abgewickelt werden. Ablagerungen von Baumaterialien und Müll v.a. auf den Freiflächen im Umfeld sind zu unterbinden.

b) Langfristige Auswirkungen bei weiterer Verdichtung des Gebiets: Die langfristigen Auswirkungen betreffen v.a. die Folgen der fortschreitenden Versiegelung und den Verlust der verbliebenen Restflächen für Natur und Landschaft, die weitere Überprägung der Landschaft sowie die Auswirkungen der gewerblichen Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die Nutzer des Plangebiets. Diese (möglichen) Folgen sind aus Umweltsicht soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – **die Entwicklung des Umweltzustands** beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alleigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der durch fortschreitende Bebauung und weitere gewerbliche Nutzung weitere Veränderungen in seinem Lebensumfeld erfährt;
- als Nutzer des Gewerbegebiets, dessen Belange angemessen im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen und der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen am Arbeitsplatz durch die Planung ausgesetzt werden kann.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Ortseinfahrtssituation wird sich durch die Ausdehnung des Gewerbegebiets mit bis zu rund 12 Meter hohen Gebäuden verändern. Die Neuanlage einer sichtabschirmenden Bepflanzung entlang des Gewerbegebiets (ggf. auch in Kombination mit einer Verwallung) kann eine optische Abschirmung und einen guten Übergang in den Landschaftsraum bewirken.

Eine Naherholungsnutzung ist im Plangebiet heute nicht gegeben. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung werden somit nicht erforderlich.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Ergebnis werden insgesamt keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen und Beeinträchtigungen gesehen. Es werden daher keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

d) Hochwasserschutz

Parallel zu den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1), 4(1) BauGB wird geprüft, wie mit im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser umgegangen werden kann.

e) Bodenverunreinigungen

Treten bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Negative Auswirkungen künftiger Gebäude und Anlagen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 54 auf Abfallwirtschaft und Ver- und Entsorgung werden nicht erwartet. Konkrete Maßnahmen werden aus Sicht des Umweltberichts nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien werden ausdrücklich vorgeschlagen, hier insbesondere Anlagen auf den Hallendächern zur Solarenergienutzung.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der im Plangebiet vorhandene Acker wird weitgehend überplant. Im Bebauungsplan Nr. 54 werden konkret Maßnahmen zur Eingriffsverringering getroffen. Zu nennen ist die geplante Pflanzung von Hecken (ggf. in Kombination mit einer Verwallung) entlang des Gewerbegebiets. Um die bauliche Nutzung im zukünftigen Gewerbegebiet nicht unanagemessen zu beschränken, wird abgesehen von der Randeingrünung auf gründordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

Die Versiegelung verbliebener Freiflächen im Zuge der Entwicklung des Baugebiets vorbereitet durch die 6. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 54 ist aufgrund der Planungsziele unvermeidbar, führt jedoch zu weiteren Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Das abgegrenzte Plangebiet wird durch das Projekt nachhaltig verändert, der Biototyp Acker (Brache) und die durch Versiegelung überbauten Flächen gehen dauerhaft verloren. Angesichts der Rahmenbedingungen und der weitgehenden Überplanung von Ackerflächen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen besonders erheblichen Beeinträchtigungen.

Die geplanten Bauvorhaben inklusive der Versiegelung für Betriebsflächen und Wege sind als Eingriff zu bewerten. Im Zuge der Bebauungsplanung ist über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.

4.3 Schutzgut Boden

Durch die Planung besteht auf den Flächen ein vollständiger Verlust der Ertrags- und Biotopfunktion sowie der Wasserhaushaltsfunktion des Bodens. Dieser Verlust ist im Plangebiet selber nicht auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts dienen gleichzeitig den Zielen des Bodenschutzes. Gemäß § 1a(3) BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG ist über den Ausgleich im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden.

Eingriffsmindernd wird die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Stellplätzen, der Erschließungsanlage sowie von den Dachflächen der Neubauten empfohlen. Dies entspricht gleichzeitig den Zielen des Wasserrechts, insbesondere § 51a Landeswassergesetz NRW.

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunkts des Aufbringens vermieden werden. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und in der Bauphase zu beachten.

4.4 Schutzgut Wasser

Die weitere Nachverdichtung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss mit entsprechend verringerter Grundwasserneubildungsrate. Eingriffsmindernd ist die Oberflächenentwässerung bzw. die Versickerung des auf den Grundstücken und der Erschließungsstraße anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser anzustreben.

Um das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser möglichst gering zu halten, sollen im Regelfall möglichst flächenhafte Versickerungen, Mulden- oder Rigolenversickerungen durchgeführt werden. Die einschlägigen Anforderungen und technischen Regeln sind zu beachten.

4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Bedeutung der durch die Planung betroffenen brachliegenden Ackerflächen als Frischluftentstehungsgebiet und damit die klimatische Ausgleichsfunktion sind durch die von drei Seiten angrenzende Bebauung als nachrangig zu bewerten. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets lediglich um die Tiefe einer gewerblichen Bauzeile sind die Auswirkungen begrenzt.

Daten der Luftbelastung liegen für das Plangebiet und die Umgebung nicht vor. Durch weitere Bebauung mit daraus folgenden Winddüsen, Luftverwirbelungen etc. sowie durch Emissionen aus Produktion, Heizungen und Verkehr wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann.

Eingriffsmindernd wirken hier vor allem Vegetationsbestände im Umfeld durch Windberuhigung, Filterung und Bindung von Luftstäuben und Gasen. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken wirkt ebenfalls in diese Richtung.

Eine zusätzliche klimatische Beeinträchtigung für das Umfeld ist durch den Bebauungsplan und die weitere Gewerbeentwicklung nicht zu erwarten. Auch die in der Summe geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe und der Lufttemperatur durch Verkehrsemissionen und Heizanlagen wird als nicht problematisch eingestuft, so dass konkrete Maßnahmen hier nicht vorgeschlagen werden.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Eine Landschaft kann eine visuelle Beeinträchtigung unterschiedlich gut „verkräften“. Ein Eingriff selbst durch höhere Gewerbegebäude wird in einer kleinteiligen, vielfältigen Landschaft mit Waldparzellen, Hecken etc. weniger stark als Verletzung des Landschaftsbildes empfunden, als auf einem ausgeräumten, weithin sichtbaren Standort. Zusätzliche Eingriffe in einer bereits stark technisch geprägten Landschaft bewirken relativ geringe zusätzliche Überprägungen.

Im weiteren Umfeld sind bereits zahlreiche gewerbliche Bauten vorhanden, die das Landschaftsbild prägen. Insbesondere durch die fehlende Heckenpflanzung entlang des Gewerbegebiets an der Industriestraße herrscht heute ein ungeordneter Eindruck von der Bundesstraße in Blickrichtung zum Teutoburger Wald. Im Bebauungsplan Nr.

54 wird die Pflanzung einer Hecke, ggf. kombinierbar mit einer Verwallung entlang des Gewerbegebiets festgesetzt. Gleichzeitig werden Regelungen zur Gebäudehöhe und zur Bauweise die Wirkung der Gebäude in ihrer Massivität begrenzen. Diese Festsetzungen können für die weitere Umgebung eingriffsmindernd wirken und zu einer Verbesserung der bereits heute bestehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbilds beitragen.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 54 nicht betroffen. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 54 betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird in den Plangebieten nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21 (1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapitel 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Minderungsmaßnahmen für den verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft und in den Wasserhaushalt im Plangebiet eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 54 insgesamt ein Eingriff vorbereitet wird, der neben dem Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere den Verlust von Bodenfunktionen, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate bewirkt.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BauGB und nach den §§ 18 bis 21 BNatSchG wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz geprüft, in welchem Umfang der Bebauungsplan Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird ausdrücklich verwiesen. Die auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vorgenommene Ein-

griffsbewertung nach dem „Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ hat für das Plangebiet ein verbleibendes rechnerisches Defizit ergeben. Dieses Defizit kann durch externe Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und nach dem Planungsstand im März 2010 bewertet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 54 führen zu erstmaligen Baurechten und somit zu einem Verlust von Freiraum, offenem Boden und seiner Funktionen insbesondere durch Versiegelung. Daneben sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Blickrichtung von der B 68 in Richtung Teutoburger Wald zu erwarten. Die Auswirkungen auf Umfeld und Orts- und Landschaftsbild werden durch die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans gemäß den Planungszielen der Stadt in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen geordnet und begrenzt.

Durch die beschriebene Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets werden darüber hinaus besondere, ggf. nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl von anderen Standorten vermeidbare Belastungen der Umwelt nach heutigem Stand nicht erwartet.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel „Gewerbegebiet“ nicht umgesetzt wird, wird das Areal zumindest vorerst weiterhin als ungenutzte Ackerfläche erhalten bleiben. Die beschriebenen negativen Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kleinklima und Landschaft würden ebenfalls i.W. nicht eintreten.

Gleichzeitig bestünde für den gastronomischen Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit am derzeitigen Standort. Die Übernachtungskapazitäten könnten nicht realisiert und die Synergieeffekte mit den sonstigen Gewerbebetrieb zur Stärkung des gesamten gewerblichen Bereichs könnten nicht erreicht werden.

6. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung schafft die Möglichkeit, dass sich ein gastronomischer Betrieb in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bebauten und genutzten Gewerbe- und Industriegebiet an seinem Standort erweitert. Grundsätzlich ist die Stadt Halle (Westf.) bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und brachgefalle Flächen einer Wiedernutzung zuzuführen. Eine solche Innenentwicklung ist

unter Beibehalt des Standorts des Gastronomiebetriebs jedoch nicht möglich. Eine Planungsalternative besteht lediglich in der Nichtdurchführung der Planung.

Hinweis: Die folgenden **Kapitel 7-9** werden erarbeitet, wenn die in den Kapiteln 3 und 4 gemachten grundlegenden Aussagen zu Inhalt und Vorgehensweise in den Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB abgestimmt werden konnten und wenn gegebenenfalls weiterführende Erkenntnisse der Fachbehörden vorliegen und ausgewertet werden können.

Halle (Westf.), im März 2010