

## **STADT HALLE (WESTF.)**

**Begründung mit Umweltbericht zur  
7. Änderung des Flächennutzungsplans**

**„Rücknahme gewerblicher Bauflächen im Bereich  
Industriestraße und Fasanenweg“**

**Entwurf, September 2010**

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

## **Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):**

### **7. Änderung des Flächennutzungsplans „Rücknahme gewerblicher Bauflächen im Bereich Industriestraße und Fasanenweg“**

#### **Teil I: Begründung**<sup>1</sup>

- 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 -

---

<sup>1</sup> Stand: Entwurf September 2010

## Teil I: Begründung

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

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Halle (Westf.) in den Bereichen Industriestraße und Fasanenweg umfasst zwei Teilflächen mit einer Gesamtgröße von etwa 2,1 ha. Die zwei Teilbereiche befinden sich westlich der Kernstadt Halles.

**Teilfläche A im Bereich der Industriestraße** hat eine Gesamtgröße von etwa 0,7 ha und umfasst eine als Grünland bzw. als private Gartenfläche genutzte Fläche. Der Teilabschnitt liegt nördlich der Osnabrücker Straße (B 68) und westlich des Gewerbe- und Industriegebiets an der Industriestraße. Die im wirksamen FNP als *gewerbliche Baufläche* dargestellte Fläche liegt in zweiter Reihe bereits bestehender gewerblicher Bauten. Nach Norden und Westen schließt freier Landschaftsraum an.

**Teilbereich B** liegt südlich des **Fasanenwegs** und nördlich der Margarete-Windthorst-Straße. Östlich und südlich des Änderungsbereichs schließen gewerbliche Bauflächen an. Zusätzlich befinden sich direkt angrenzend dem Gerry-Weber-Stadion zugeordnete Stellplätze. Teilbereich B mit einer Gesamtgröße von 1,4 ha wird im FNP als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Dieser wird derzeit als Ackerland genutzt. In ca. 150 Meter Entfernung in Richtung Süden verläuft die Bahnstrecke des Haller Willems zwischen Bielefeld und Osnabrück.

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, liegt der Teilabschnitt A innerhalb des festgelegten *gewerblich-industriellen Bereichs* (GIB) an der Industriestraße. Teilbereich B wird ebenfalls durch die Darstellung als *gewerblich-industrieller Bereich* erfasst. Westlich des Teilbereichs B schließt hochwertiger Freiraum an, der als *Bereich zum Schutz der Natur* festgelegt ist. Die Bezirksregierung Detmold hat im Bauleitplanverfahren mitgeteilt, dass keine regionalplanerischen Bedenken gegen die vorliegende Änderungsplanung bestehen. Die Änderung des FNP gilt daher als gemäß § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Die gewerbliche Nutzung in den zwei Teilbereichen wird im bestandskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) vorbereitet. Die Flächen wurden bisher nicht gemäß den Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) mobilisiert. Es bestehen bislang keine Bebauungspläne zur verbindlichen Vorbereitung der baulichen Nutzung. Die Flächen werden derzeit nicht baulich genutzt.

Der als gewerbliche Baufläche im FNP dargestellte **Teilbereich A** an der Industriestraße liegt für eine gewerblich-industrielle Nutzung unattraktiv in zweiter Reihe. Die **städtebauliche Situation** ist insbesondere durch südlich angrenzende einzelne Wohnhäuser und östlich angrenzende, z.T. mehrgeschossige gewerbliche Bauten gekennzeichnet. Im Norden und Westen der Teilfläche schließen Ackerflächen bzw. als Grünland genutzte Flächen an. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe ist die Erschließung nicht ohne Weiteres möglich. Die Vermarktungsmöglichkeiten der

Teilfläche A sind eingeschränkt, da von der Osnabrücker Straße (B 68) keine direkte Sichtbeziehung und Zufahrtsmöglichkeit zur Teilfläche A besteht. Zudem weist sie mit 0,7 ha eine für eine gewerbliche Nutzung nur geringe Größe auf.

Die Ackerfläche südlich des Fasanenwegs ist ebenfalls für eine gewerblich-industrielle Nutzung nur bedingt geeignet. Die **städtebauliche Situation** in der Umgebung des **Teilbereichs B** zeichnet sich durch Ackerflächen im Westen und Tennisplätze und großen Stellplatzanlagen im Norden aus, die dem Gerry-Weber-Stadion zugeordnet sind. Zudem befinden sich einzelne Wohngebäude und Hofstellen in direkter Nachbarschaft zu Teilbereich B. Lediglich im Osten grenzen durch holzverarbeitende Betriebe genutzte gewerbliche Flächen an. Die Erschließung erfolgt über den Fasanenweg. Dieser stellt die Fußwegeverbindung von den Stellplatzsammelanlagen zum Gerry-Weber-Stadion dar. Er ist nicht ausgebaut und gleicht einer Werkstraße. Erst über die Weststraße wird die Fläche an die Theenhausener Straße und somit den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Die bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche sollen durch die vorliegende Bauleitplanung in *Flächen für die Landwirtschaft* umgewidmet werden. Für genannte **städtebauliche Zielsetzung** und die Änderung des Flächennutzungsplans sprechen verschiedene Gründe:

- Insgesamt ist die Mobilisierung und Nutzung der gewerblichen Flächen in naher Zukunft nicht zu erwarten.
- Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen in zweiter Reihe ist unzureichend bzw. fehlt komplett.
- Die Teilflächen sind für eine eigenständige gewerbliche Entwicklung zu klein und können nur schlecht vermarktet werden. Zudem sind die benachbarten gewerblichen Flächen bereits bebaut und genutzt. Es wird nicht erwartet, dass bestehende Betriebe sich in naher Zukunft hier erweitern.
- Weiterhin besteht für die Flächen derzeit kein Baurecht. Sie werden nicht durch Bebauungspläne erfasst.
- Angrenzend an Teilbereich B besteht im Süden und Südwesten z.T. hochwertiger Landschaftsraum mit Waldflächen. Der Schutz dieser Bereiche spricht für die Rücknahme gewerblicher Bauflächen.

Bauflächen, die langfristig planerisch vorbereitet worden sind, aber nicht genutzt werden können, haben vielfältige Nachteile für die weitere Stadtentwicklung:

- Problematisch ist zunächst die **städtebaulich und versorgungstechnisch unbefriedigende Situation**. Eine unbefristete Beibehaltung der Option führt in allen weiteren quartierbezogenen Planungen zu Unwägbarkeiten und zu tlw. höherem Aufwand (Stichworte sind u.a. städtebauliche Entwicklung, Vorhalten von Ver-/Entsorgungsinfrastruktur). Die Flächen sind damit ein Unsicherheits- und Kostenfaktor für die Stadtentwicklung - aber auch für die Bürger in der Nachbarschaft.
- Darüber hinaus ist für die Stadt Halle (Westf.) nachteilig, dass die jederzeit bebaubaren Flächen in der **regionalplanerischen Flächenbilanzierung** angerechnet werden. Diese erschweren somit aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit die weitere gewerbliche Stadtentwicklung, da bei verbleibendem Planungsrecht ersatzweise keine Flächen zugestanden werden und der mittelfristige Spielraum der Stadt weiter begrenzt wird. Diese Fragestellung ist nochmals intensiv im Rahmen der

geplanten Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets in Künsebeck an der A 33 erörtert worden.

Im Zuge der Beratungen über die Problematik von nicht vermarktbar gewerblichen Bauflächen wird somit vorgeschlagen, die Flächen an der Industriestraße und am Fasanenweg künftig nicht mehr als gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Diese Flächenpotenziale sollen im Zuge der v.g. Entwicklung in Künsebeck gebündelt werden.

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben im Februar 2010 beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. Die bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche sollen umgewidmet und künftig als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt werden.

### 3. Sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz

##### a) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Flächen im Änderungsbereich werden als Acker- bzw. Grünland freigehalten.

**Teilfläche A** an der Industriestraße wird von dem Landschaftsplan „Osning“ des Kreises Gütersloh erfasst. Sie ist Teil des großflächigen **Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Osning“**. Das LSG umfasst charakteristische Ausschnitte des Ravensberger Hügellands und des Ostmünsterlands.

Nördlich der Teilfläche A befindet sich in mindestens 70 Meter Entfernung das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301). Durch die Umwidmung der bislang im FNP dargestellten *gewerblichen Bauflächen* im Bereich Industriestraße in *Flächen für die Landwirtschaft* (vgl. Kapitel 2) werden keine zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen, die Bebauung rückt nicht näher an das FFH-Gebiet heran. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, ist somit nicht gegeben.

Die großen, zusammenhängenden Laubwaldbestände des FFH-Gebiets werden darüber hinaus als **schutzwürdiges Biotop (BK-3915-151)** im Biotopkataster NRW geführt und weisen den Schutzstatus eines Naturschutzgebiets auf (**Naturschutzgebiet „Hesseler Berge“ GT - 042**). Die Herausnahme der Fläche aus den Bauflächen der Stadt Halle (Westf.) ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege insgesamt positiv zu bewerten. Darüber hinaus sind auf der Teilfläche A bzw. seiner näheren Umgebung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft oder gesetzlich nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützten Biotope bekannt.

**Teilbereich B** wird nicht durch die Darstellung des Landschaftsplans erfasst. Westlich angrenzend befindet sich ebenfalls ein LSG. Darüber hinaus sind im Teilbereich B und seiner näheren Umgebung weder Naturschutzgebiete, noch Gebiete von gemein-

schaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bekannt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Teilbereich B ebenfalls nicht bekannt.

Insgesamt liegen für beide Teilbereiche keine Hinweise hinsichtlich Auftreten bzw. Vorhandensein gefährdeter bzw. geschützter (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen jedoch nicht vor. Auf Grund der genannten Rahmenbedingungen werden diese auch nicht für erforderlich gehalten.

#### **b) Belange des Gewässerschutzes**

In den Teilbereichen selbst und im Umfeld sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden. In der näheren Umgebung bestehen keine gesetzlichen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete.

### **3.2 Belange des Bodenschutzes, Altlasten und Kampfmittel**

#### **a) Belange des Bodenschutzes**

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im **Teilbereich A** an der Industriestraße i.W. mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden, im Norden angrenzend teilweise mittelgründige sandig-tonige Lehmböden als Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde an. Im **Teilbereich B** am Fasanenweg stehen Sandböden als Podsol und Gley-Podsol an, die zum Teil tiefreichend humos sind. Im Südwesten finden sich die Sandböden als Podsol-Gley und teilweise als Gley.

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, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> treffen auf die Böden im Änderungsbereich nur teilweise zu. Die Braunerden im Teilbereich A wurden aufgrund ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung als schutzwürdig kartiert (Stufe 1). Diese Schutzfunktion und -stufe trifft auch auf die Podsol-Gley-Böden an der Grenze des Teilbereichs B am Fasanenweg zu.

Durch die Herausnahme der gewerblichen Bauflächen aus der Darstellung im FNP wird den Belangen des Bodenschutzes insgesamt Rechnung getragen.

#### **b) Altlasten und Kampfmittel**

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die Änderung löst keine Überbauung bzw. Inanspruchnahme von Grund und Boden aus. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen des Landesbodenschutzgesetzes verwiesen. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein 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 Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **3.3 Denkmalschutz- und Denkmalpflege**

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Änderungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die denkmalrechtlich Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15,16 DSchG).

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufhebung der langfristigen Baumöglichkeiten nicht berührt. Auf Grund der beginnenden Hanglage vor der Kulisse des Teutoburger Waldes und der hiermit verbundenen Fernwirkungen in die Kulturlandschaft der ostwestfälischen Bucht hinein ist die Herausnahme der Teilflächen für die Belange des Schutzgutes Kultur insgesamt als positiv zu bewerten.

## **4. Belange des Verkehrs**

Die Herausnahme der gewerblichen Bauflächen aus dem FNP wird vor dem Hintergrund der schwierigen Erschließungssituation für die Teilbereiche als positiv bewertet. Für Teilbereich A entfällt eine zusätzliche Einmündung in die Osnabrücker Straße bzw. der Knotenpunktbereich von Osnabrücker Straße und Industriestraße wird nicht weiter belastet.

Der Fasanenweg könnte bei entsprechender planungsrechtlicher Vorbereitung verbreitert und endausgebaut werden. Begrenzend wirken jedoch die angrenzenden Gebäude und Betriebsflächen des Holzverarbeitenden Betriebs. Die Änderungsplanung führt verkehrstechnisch und –rechtlich zu keiner neuen Konfliktlage.

## **5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

Die Aufhebung führt immissionsschutzfachlich zu keiner neuen Konfliktlage.

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

Die bisher vorgehaltenen bzw. vorzusehenden Erschließungsmaßnahmen werden nicht mehr erforderlich. Die Ver- und Entsorgungssysteme im Einzugsbereich werden insofern entlastet. Die Vermeidung zusätzlicher Versiegelung führt zu keiner zusätzlichen Belastung des Wasserhaushalts.

## 7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist. Ferner ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtslage ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Im vorliegenden Fall wird eine im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche aufgehoben. Auf einen Eingriff in die heutigen landwirtschaftlichen Flächen wird verzichtet, lokal wird somit der Landschaftsraum nicht über den heutigen Zustand hinaus belastet. Ein künftiges Vorhaben nach § 35 BauGB oder eine neue Bauleitplanung auf der Fläche wären jeweils der Eingriffsregelung unterworfen. Somit ist die Maßnahme aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu begrüßen.

## 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 nahezu alle Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt. Im Ergebnis werden umweltrelevante Zielkonflikte im Plangebiet nicht gesehen.

## 9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Stadt Halle (Westf.) und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlagen der Verwaltung zu der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.02.2010 bzw. des Rats der Stadt Halle (Westf.) vom 17.02.2010 (DS-Nr. 00082/2010 und DS-Nr. 00083/2010) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Im Juni/Juli 2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Die Öffentlichkeit hat keine Stellungnahmen bzw. Anregungen vorgebracht. Die

Planung wird von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange begrüßt. Entgegenstehende Anregungen bzw. Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

Der Haupt- und Finanzausschuss sowie der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen am 08.09.2010 bzw. am 22.09.2010 über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage der Bauleitplanung beschlossen. Auf die Beratungsunterlagen wird entsprechend verwiesen.

Halle (Westf.), im September 2010