

# **STADT HALLE (WESTF.)**

## **Umweltbericht zur 7. FNP-Änderung**

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

**als Teil II der Begründung**

**Entwurf, September 2010  
Nachtrag, Mai 2011**

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 Inhalt und Ziele der 7. FNP-Änderung „Rücknahme gewerblicher Bauflächen im Bereich Industriestraße und Fasanenweg“ - 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**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

## **Teil II: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Vorbemerkung**

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan 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 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 Umweltbericht zur 7. FNP-Änderung für die Rücknahme gewerblicher Bauflächen in den Bereichen Industriestraße und Fasanenweg wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt. 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 aufgrund 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.

#### **1.2 Inhalte und Ziele der 7. FNP-Änderung „Rücknahme gewerblicher Flächen im Bereich Industriestraße und Fasanenweg“ - Kurzdarstellung**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei derzeit im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche (siehe nachfolgende Abbildung).

Die städtebauliche Situation der zwei Flächen mit **Teilbereich A** an der Industriestraße und **Teilbereich B** am Fasanenweg ist jeweils durch eine Grenzlage zwischen großräumigem Freiraum und gewerblichen Bauflächen gekennzeichnet. Teilbereich A liegt nördlich der B 68 und grenzt nordöstlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße. Teilbereich B am Fasanenweg befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den gewerblichen Flächen südlich der B 68 und wird umgeben von gewerblichen Bauflächen sowie von dem Gerry-Weber-Stadion zugeordneten Tennis- und Stellplatzsammelanlagen. Die Flächen beider Teilbereiche werden derzeit als Ackerfläche bzw. erweiterter Gartenbereich genutzt.



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.

- b) Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle (Westf.) sind die beiden Teilbereiche der Änderungsplanung als *gewerbliche Bauflächen* dargestellt. Durch die vorliegende Änderung wird eine Umwidmung in *Flächen für die Landwirtschaft* angestrebt.
- 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:

- **Landschaftsplan:** Teilbereich A an der Industriestraße wird durch den Landschaftsplan Osning erfasst, während Teilbereich B nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans liegt.
- Teilbereich A liegt im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Osning“** des Kreises Gütersloh. Teilbereich B selbst ist nicht Teil eines LSG, westlich angrenzend setzt sich das LSG Osning fort.
- **Naturschutzgebiete** sind in den beiden Teilbereichen der Flächennutzungsplanänderung nicht bekannt. Nördlich des Teilbereichs A an der Industriestraße liegt das **Naturschutzgebiet (NSG) „Hesseler Berge“**, welches unter der Kennung GT-042 geführt wird und dem Schutz der Laubwaldbestände dient.
- Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) befindet sich in einem Abstand von ca. 70 Meter nördlich des Teilbereichs A. Es wird gleichzeitig durch die Ausweisung des genannten NSG geschützt.
- **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.
- Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge eines vorbereiteten Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 44 BNatSchG).
- 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 verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Da die vorliegende Bauleitplanung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

- 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.
- f) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind 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

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen unter Umweltgesichtspunkten wie folgt zu charakterisieren:

##### a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Gebiet der FNP-Änderung liegt westlich der Kernstadt Halle (Westf.). Teilbereich A befindet sich nördlich der B 68 und westlich des Gewerbe- und Industriegebiets an der Industriestraße. Teilbereich B liegt südlich der B 68 und grenzt an das Gewerbegebiet an der Weststraße.

Die **städtebauliche Situation** in **Teilbereich A** an der Industriestraße ist von im Norden und Westen angrenzenden offenen Freiflächen gekennzeichnet. Im Süden befinden sich einzelne kleinteilige Wohngebäude, im Osten benachbart liegt das Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße. Dieses ist durch seine Nutzungsmischung und Heterogenität der Baukörper gekennzeichnet. **Teilbereich B** ist umgeben von Tennisanlagen und Stellplatzsammelanlagen, die dem Gerry-Weber-Stadion zugeordnet sind, einzelnen Wohngebäuden und Hofstellen sowie gewerblichen Nutzungen im Osten. Im Westen schließt ebenfalls der freie Landschaftsraum an. Die beiden Teilbereiche der FNP-Änderung sind nicht bebaut und werden i.W. als Grünland und private Gartenfläche freigehalten bzw. als Ackerfläche genutzt.

Die **Erschließung** für den motorisierten Verkehr im Teilbereich A könnte entweder über eine Zufahrt zur B 68 über die südlich angrenzenden Grundstücke erfolgen oder über gewerblich genutzte Grundstücke von der Industriestraße abgehen. Die Flächen des Teilbereichs B sind bereits über den Fasanenweg erschlossen. Der Weg ist allerdings noch nicht endausgebaut und wird derzeit vorwiegend als Fußweg zwischen einer Stellplatzanlage und dem Gerry-Weber-Stadion und als Werkstraße für den angrenzenden Holzverarbeitenden Betrieb genutzt.

#### **b) Ortsrandlage und Naherholung**

Die Flächen haben aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung (Ortsrandlage, Blick in den Freiraum etc.). Ein direkt nutzbarer **Naherholungswert** der Flächen wird nicht gesehen. Ausgewiesene **Wander- und Radwanderwege** sind im Plangebiet nicht betroffen. Über Trampelpfade und landwirtschaftliche Wege besteht eine gewisse Verbindung zum Landschafts- und Erholungsraum.

Der Landschaftsraum ist durch Gehölzstrukturen gegliedert. Großkronige Laubbäume in den Gärten der Altanlieger angrenzend an Teilbereich B bzw. in den Grenzen des Teilbereichs A bilden eine Eingrünung der einzelnen Teilbereiche.

#### **c) Vorbeugender Immissionsschutz**

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes werden nach heutigem Planungsstand folgende Aussagen getroffen:

- Für die Altanlieger sind in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, nun ggf. zunehmende Konflikte werden nicht gesehen.
- **Gewerbe:** Gewerbliche Nutzungen befinden sich beidseits der Bundesstraße in Richtung Osnabrück. Die Flächen westlich der Kernstadt gehören zu den großräumigen gewerblichen Bauflächen der Stadt. Zusammenhängende Wohngebiete westlich der Theenhausener Straße sind nicht vorhanden. Bestehende Konflikte mit Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.
- **Verkehr:** Die B 68 verläuft südlich des Teilbereichs A und nördlich des Teilbereichs B. Die hohe Belastung durch Verkehrsemissionen wird durch die Rücknahme der Verkehrsflächen nicht weiter verstärkt.
- Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### **d) Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer sind in den zwei Teilbereichen des Plangebiets nicht betroffen.

### e) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet der FNP-Änderung sind keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) 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. Durch die Herausnahme der gewerblichen Bauflächen aus dem FNP werden die Belange der Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung insoweit nicht berührt.

## 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der beiden Teilflächen der Änderungsplanung liegen westlich der Kernstadt. Das Plangebiet wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich bzw. als erweiterter Gartenbereich genutzt. Die Flächen sind durch die landwirtschaftliche und sonstige anthropogene Bodennutzung vorbelastet, die Empfindlichkeit dieser Flächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist als relativ gering zu bewerten.

**Gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG, **geschützte Landschaftsbestandteile** gemäß § 23 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotop**e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Teilbereich A an der Industriestraße wird von der Festsetzung des LSG „Osning“ des Kreises Gütersloh erfasst. Dieses grenzt ebenfalls westlich an den Teilbereich B am Fasanenweg. Nördlich des Teilbereichs A werden die Laubwälder durch die Ausweisung des Naturschutzgebiets „Hesseler Berge“ (GT – 042) und des FFH-Gebiets „Östlicher Teutoburger Wald“ (DE-4017-301) geschützt.

Trotz der nur geringen Vegetation bietet das Plangebiet dennoch Lebensraum für einige Tierarten. Die Grünstrukturen innerhalb beider Teilbereiche besitzen eine gewisse gliedernde Bedeutung für die Freiflächen im Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Die Gehölzstrukturen stellen z.B. für buschbrütende Vögel Lebens- und Nahrungs- und Vermehrungsraum dar.

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in diesem Raum potenziell etwa 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie etwa 19 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 beinhaltet auch das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“.

Es liegen keine Hinweise hinsichtlich Auftreten bzw. Vorhandensein gefährdeter bzw. geschützter (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen nicht vor.

### 3.3 Schutzgut Boden

Lokal stehen im **Teilbereich A** gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden an, die zum Teil schwach steinig sind. Diese Braunerden, z.T. Podsol-Braunerden finden sich verbreitet in den schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Walds. Die Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Die nutzbare Wasserkapazität ist nur gering bis mittel. Das Grundwasser steht mehr als 2 Meter unter Flur.

Die Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden** in NRW treffen auf diese Böden nicht zu<sup>2</sup>. Im Norden dieses Teilbereichs finden sich mittelgründige sandig-tonige Lehm Böden. Diese Braunerden sind ebenfalls häufig in den Hanglagen des Teutoburger Walds zu finden. Sie zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit bei einer geringen bis mittleren Wasserdurchlässigkeit aus. Die Wasserkapazität ist nur gering bis mittel. Das Grundwasser steht in diesem Bereich ebenfalls mindestens 20 Dezimeter unter Flur. Diese Böden sind aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials für seltene Tiere und Pflanzen landesweit in NRW als schutzwürdig kartiert worden (Stufe 1).

Im **Teilbereich B** am Fasanenweg stehen örtlich Sandböden an, die zum Teil als Podsol, Gley-Podsol bzw. Podsol-Gley, teilweise als Gley ausgeprägt sind. Die anstehenden Sandböden besitzen eine nur geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Sie sind bei geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität, hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserflurabstand stellenweise dürrerempfindlich. Bei den kartierten Gley-Böden im Südwesten steht das Grundwasser dagegen lediglich 4 – 8 Dezimeter unter Flur. Insgesamt sind die Böden als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung mit ihrem geringen Filter- und Puffervermögen nachrangig zu bewerten.

Die Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Podsol-Böden nicht zu. Die Podsol-Gleye, teilweise die Gleye sind aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion als schützenswert kartiert worden (Stufe 1).

Die Überprägung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung ist als Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit weiter Teile des Bodens in beiden Teilabschnitten besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung mit reduzierter Oberflächenwasserversickerung etc.

#### c) Altlasten

Im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld sind keine Altlasten bekannt.

---

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

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

### 3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Grundwasser steht im Plangebiet laut Bodenkarte in weiten Teilen tiefer als 20 Dezimeter unter Flur an. Die Böden besitzen bei hoher Wasserdurchlässigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen.

### 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. Das Plangebiet liegt im Randbereich zwischen den Siedungsklimatopen in mäßig bebauten Gebieten und den Klimabedingungen der Außenbereichslandschaft. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Halle (Westf.) liegen nicht vor.

Die Änderungsbereiche befinden sich beide in unmittelbarer Nachbarschaft zu gewerblichen Betrieben. Verkehrliche Einflüsse bestehen durch die stark belastete Bundesstraße 68. Im Ergebnis sind hier jedoch keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt oder werden erwartet.

Den Freiflächen im Plangebiet kann als Kaltluftentstehungsgebiet (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) eine gewisse örtliche Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang in der umgebenden Bebauung zugesprochen werden, insbesondere bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen, die häufig mit östlichen Winden verbunden sind.

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 vor dem Hintergrund der Planungsziele und auf Grundlage von bisher vorliegenden Erkenntnissen sowie vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten als nicht relevant bewertet.

### 3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die zwei Teilbereiche liegen in attraktiver Mittelhanglage. Das Gelände des **Teilbereichs A** steigt nach Norden in Richtung Kammzug des Teutoburger Walds an. Räumlich wird die Fläche durch die vorhandenen Gebäude und Gehölzbestände direkt an der B 68 begrenzt. Die Freiflächen sind lediglich von Nordwesten, d.h. von Osnabrück kommend auf der B 68 und vom offenen Landschaftsraum einsehbar.

Dagegen treten die Flächen des **Teilbereichs B** nicht im Ortseingang in Erscheinung. Sie sind von keiner örtlich oder überörtlich bedeutsamen Straße einsehbar. Die Fläche liegt zwischen genannten, z.T. großformatigen Nutzungen in einer durch Gehölzbestände teilweise gegliederten Landschaft. Aufgrund der Heterogenität der Umgebung und der geringen Einsehbarkeit sind die Auswirkungen vorliegender Bauleit-

planung auf das großräumige Landschaftsbild gering, während kleinräumig die gegliederte Kulturlandschaft erhalten werden kann.

### 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.

Unter allgemeinen denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wird auf die Mittelhanglage, insbesondere des **Teilbereichs A** an der Industriestraße (Exposition) und auf die Bedeutung der häufig kleinteilig durch Grünlandwechsel, Heckenzüge etc. gegliederten Kulturlandschaft entlang des Kammzugs des Teutoburger Walds verwiesen.

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

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – **die Entwicklung des Umweltzustands** im Plangebiet selbst 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. Umweltauswirkungen, die sich durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet ergeben, sind Gegenstand eines entsprechenden Planverfahrens.

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 die Umwidmung der im Flächennutzungsplan dargestellten *gewerblichen Bauflächen* in *Flächen für die Landwirtschaft* als Eigentümer, Pächter oder Nachbar unmittelbar betroffen. Der Bereich wird nicht über den heutigen Zustand hinaus durch Baumaßnahmen belastet, die Nachbarn werden keine Veränderung in ihrem Wohnumfeld durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) erfahren. Bisherige Nutzungen müssen nicht aufgegeben, ggf. bestehende Pachtverhältnisse brauchen nicht gelöst zu werden.

#### **b) Ortsrandlage und Naherholung**

Der Ortsrand wird sich durch Umwidmung nicht verändern. Durch die Zurücknahme der Darstellung der gewerblichen Bauflächen im FNP wird eine zusätzliche visuelle Beeinträchtigung (Barrierewirkung) vermieden. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

#### **c) Vorbeugender Immissionsschutz**

Mögliche Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm sind durch die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße gegeben. Die Umwidmung der gewerblichen Flächen in Flächen für die Landwirtschaft wird vor diesem Hintergrund als positiv bewertet. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

#### **d) Hochwasserschutz**

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **e) Bodenverunreinigungen**

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

### **4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Umwidmung wird die Fläche weiter intensiv als Grünland bzw. Ackerfläche und erweiterter Gartenbereich genutzt. Hierdurch sind teilweise negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasserhaushalt durch Dünger/ Pestizideintrag etc. zu erwarten. Die heutige Situation wird durch die Umwidmung der bislang im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen jedoch nicht weiter verschärft. Dagegen entfällt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen durch Überbauung. Es werden keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum ausgelöst. Die Umwidmung der gewerblichen Bauflächen ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Plangebiet insgesamt als positiv zu bewerten. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

### **4.3 Schutzgut Boden**

Durch die Umwidmung der bislang im FNP dargestellten *gewerblichen Bauflächen* wird der Bereich weiter intensiv landwirtschaftlich oder als erweiterter Gartenbereich genutzt. Einige negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser-

haushalt durch Dünger/ Pestizideintrag etc. sind somit zu erwarten. Die heutige Situation wird durch die Umwidmung jedoch nicht weiter verschärft, dagegen entfällt der Verlust durch Überbauung und gewerbliche Nutzung. Die mit dem Bau von Gebäuden und Straßen i.d.R. einhergehende Versiegelung, die lokal den Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung bedeuten würde, entfällt. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Umwidmung der bislang im FNP dargestellten *gewerblichen Bauflächen* werden die Bereiche weiter intensiv genutzt. Einige negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasserhaushalt durch Dünger/Pestizideintrag etc. sind somit zu erwarten. Die heutige Situation wird durch die Umwidmung jedoch nicht weiter verschärft, dagegen entfällt der Verlust durch Überbauung und gewerbliche Nutzung. Durch den Verzicht auf eine Bodenversiegelung werden negative Umweltauswirkungen durch Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung vermieden.

#### **4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Die FNP-Änderung beinhaltet die Herausnahme dargestellter gewerblicher Bauflächen. Ggf. mögliche negative Auswirkungen durch Erwärmung als Folge der Versiegelung und durch gewerbliche Emissionen werden somit nicht eintreten. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **4.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Die Umwidmung der *gewerblichen Bauflächen* ist für das Landschaftsbild insgesamt als positiv zu bewerten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen in bzw. entlang beider Teilbereiche stellen bereits eine Ortsrandeingrünung bzw. eine Gliederung der Kulturlandschaft dar. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich. Ggf. mögliche negative Auswirkungen auf das Umfeld (visuelle Beeinträchtigung) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild, Barrierewirkung) werden durch die Herausnahme der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Bauflächen somit nicht eintreten.

#### **4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Umwidmung der FNP-Darstellung nicht berührt, es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

## **4.8 Wechselwirkungen**

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans 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 im Plangebiet nicht gesehen.

## **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

### **5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 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 September 2010 bewertet.

Die Freiflächen werden künftig erhalten bzw. sind nur nach den Maßstäben des § 35 BauGB zu bebauen. Der betroffene Bereich wird nicht durch größere Baumaßnahmen belastet, der bisher vorbereitete Eingriff wird nicht ausgeübt. Durch die Teilaufhebung wird die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt, hiermit sind weiterhin einige negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasserhaushalt verbunden.

### **5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Sofern die Umwidmung nicht wirksam wird, könnte die Fläche gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan durch einen Bebauungsplan - vorbehaltlich einer gesicherten Erschließung und der eingehenden Überprüfung von Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz - entwickelt werden. Die durch eine Bebauung zu erwartenden negativen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur, Landschaft, Tiere, Pflanzen und Kleinklima würden dann eintreten.

## **6. Planungsalternativen**

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen betreibt die Stadt Halle (Westf.) die Umwidmung der gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft. Aufgrund der Problematik von „Baulücken“ und schlecht vermarktbarem gewerblichen Bau-erwartungsland sowie zur Vorbereitung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets an der A 33 in Künsebeck werden die aus heutiger Sicht als ungünstig zu bewertenden Flächen aus der Darstellung im FNP gestrichen.

## 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage zum BauGB). Da es sich um die Aufgabe von *gewerblichen Bauflächen* und die Umwidmung in *Flächen für die Landwirtschaft* handelt, sind umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen nicht erforderlich. Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Die Umwidmung der Bauflächen führt dazu, dass einzelne, ggf. negative Auswirkungen durch die weitere landwirtschaftliche Nutzung auf Böden und Grundwasser erhalten bleiben. Diese Auswirkungen können i.W. nur allgemein behandelt werden, detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder weitergehender Untersuchungsbedarf werden aber nicht gesehen.

## 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Der Bereich ist nach Inkrafttreten der Umwidmung weiterhin nach § 35 BauGB zu bewerten. Die zulässigen Vorhaben sind ggf. nach diesen Anforderungen und Verfahren zu prüfen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Aus Umweltsicht werden auf Grund der geringen Betroffenheit keine Maßnahmen im Sinne des Umweltmonitorings für erforderlich gehalten.

Sollten unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplans entstehen, bekannt werden, werden entsprechende Prüfungen erforderlich. Da die Stadt Halle (Westf.) keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Gemeinde weiter zu leiten.

## 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

### a) Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Halle (Westf.) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

In den Kapiteln 3 und 4 werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und UVP-Gesetz beschrieben. Diese Zusammenfassung gibt einen kurzen Überblick über Planung und Auswirkungen.

### b) Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche westlich der Kernstadt Halles. Teilbereich A grenzt an das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße und liegt nördlich der Osnabrücker Straße (B 68). Teilbereich B befindet sich südlich der Bundesstraße und wird vom namensgebenden Fasanenweg erschlossen. Benachbart finden sich mit Tennisplätzen, Stellplatzanlagen, gewerblichen Nutzungen und Freiflächen in direkter Nachbarschaft unterschiedlich Nutzungen.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von ca. 2,1 ha. Der Flächennutzungsplan stellt die beiden Bereiche bislang als *gewerbliche Bauflächen* dar. Die Gewerbeflächenreserven konnten jedoch nicht gemäß den Planungszielen der Stadt mobilisiert werden, die Flächen werden landwirtschaftlich bzw. als Grünland genutzt.

Im Zuge der Beratungen über die Problematik der Darstellung von gewerblichen Bauflächen, ihrer Anbindung und Vermarktbarkeit wurden die gesamten Gewerbeflächenreserven der Stadt überprüft und bewertet. Wesentliches Planungsziel ist vor diesem Hintergrund die Streichung der nicht sinnvoll zu entwickelnden gewerblichen Flächen aus dem Flächennutzungsplan auch als Vorbereitung für eine spätere Ausweisung gewerblicher und industrieller Bauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Durch die Umwidmung in *Fläche für die Landwirtschaft* ist die Fläche weiterhin den Regelungen des § 35 BauGB unterworfen.

Die naturräumlichen Umweltauswirkungen ergeben sich v.a. durch den Verzicht auf Versiegelung mit positiven Wirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden- und Wasserhaushalt. Umweltrelevante Zielkonflikte bestehen im Plangebiet nicht.

Halle (Westf.), im September 2010

**Nachtrag im Mai 2011:**

Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im Januar/Februar 2011 haben sich über o.g. Inhalte des Umweltberichts und über die Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplans hinaus keine wesentlichen neuen Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Gebiet ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlage Mai 2011).

---

A. Rodenbrock-Wesselmann  
Bürgermeisterin

---

Ulrike Sommer  
Ratsmitglied