

**Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):
Bebauungsplan Nr. 38 „Werther Straße“**

Teil II: Umweltbericht

(Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 38 - Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - 2.3 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**
- 5. Übersichtskarte Bestand (Stand: Dezember 2006)**

Entwurf, Februar 2007

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 38 – Kurzdarstellung

Das Plangebiet Nr. 38 „Werther Straße“ liegt nördlich des Stadtzentrums zwischen Werther Straße, Waldenburger Straße und der Straße Am Laibach. Der Geltungsbe-
reich umfasst ca. 3,3 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte
des Bebauungsplanes Nr. 38.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Werther Straße“ wurde
Anfang der 1990er Jahre eingeleitet und verfolgt das Ziel, in Halle (Westf.) zusätz-
liche Baumöglichkeiten zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnraumbedarfes
durch Nachverdichtung städtebaulich vertretbar zu entwickeln.

Die städtebaulichen Ziele für diesen Bereich sind:

- Bestandsorientierte Überplanung und Sicherung der straßenseitigen Bauzeilen unter
Wahrung der Baufluchten und Freihaltung der rückwärtigen nördlichen Gärten,
- maßvolle Nachverdichtung des südlichen Innenbereiches durch kleinteilige Einzel-
und Doppelhausbebauung.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Werther Straße“ entwickelt unter besonderer Berücksich-
tigung der Lage und der Nachbarschaft *Allgemeine Wohngebiete* gemäß § 4 BauNVO
mit i.W. Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis maximal zweigeschossiger Bebauung.
Nutzungsmaße wie z.B. Grundflächenzahl GRZ mit 0,4, Begrenzungen der Trauf-
/Firsthöhen sind aus dem Bestand und der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet
und in den Teilflächen WA₁-WA₆ nach Bauformen und -dichten differenziert.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten
Planungsziele wird auf die Begründung (Teil I) verwiesen.

Tabelle 1: Flächenbilanz gemäß Bebauungsplan Nr. 38

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche	3,10
Verkehrsfläche	0,10
Öffentliche Grünfläche	0,10
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>3,30</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

1.2 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 Rahmen-
vorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach

Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in dem vorliegenden Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan** (GEP 2004) ist das Plangebiet bereits als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) aufgenommen. Die vorliegende Planung wird im Einklang mit den Darstellungen im GEP entwickelt. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind nicht gegeben.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Plangebiet als Teil der großflächigen *Wohnbauflächen* im nördlichen Kernstadtbereich dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.
- c) Das Plangebiet ist Teil der zusammenhängenden Siedlungsflächen und liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh.
Auch sonstige **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** liegen für das Plangebiet oder für das direkte Umfeld nicht vor. Im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und BauGB abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) 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. Auf Kapitel 2.1.3 wird verwiesen.
- f) 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 (vgl. Kapitel 2.1.4). **Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind je nach Sachverhalt ggf. einschlägige **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen. Auf Kapitel 2.1.1 (a.3) wird verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die **Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz** und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden

systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt.

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) - Wasserhaushalt. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen¹

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen. Die Wirkungen stehen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Natur und Landschaft, Wasser, Luft und Klima und werden z.T. auch dort behandelt.

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

a.1) Lage, bauliche Nutzung, Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang der nördlichen Kernstadt, westlich der Werther Straße, östlich der Straße Am Laibach. Im weiteren Umfeld befinden sich i.W. Wohngebiete, im Westen schließt sich der Grünzug des Laibachtales an.

Das Plangebiet ist fast vollständig zu Wohnzwecken bebaut. Entlang der Werther Straße besteht eine geschlossene ältere Straßenrandbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern aus dem Anfang des 20. Jh., im gesamten Abschnitt der Straße Am Laibach dominieren Siedlungshäuser der 40er/50er Jahre. Entlang der Waldenburger Straße wurde die Bebauung schrittweise in sehr unterschiedlichen Baustilen über die Jahrzehnte entwickelt.

Die Erschließung erfolgt über das heute im Plangebiet vorhandene Erschließungssystem.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Änderungsbereich bisher keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm erkennbar. Weiterer Untersuchungsbedarf wird bisher nicht gesehen.

¹ Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a *Bestandsaufnahme* und Nr. 2.c *Maßnahmen* - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVPG - zusammengefasst.

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

a.3) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

a.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Die häuslichen Abfälle im Plangebiet werden durch die Bewohner bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und alle 14 Tage bzw. alle 4 Wochen durch den städtischen Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die Änderung werden nicht gesehen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Der Blockinnenbereich kann nach ersten Prüfungen durch die Stadt nicht ohne weitere technische Maßnahmen an die *Werther Straße* angeschlossen werden; insofern ist der innere Bereich an den Kanal *Am Laibach* bzw. *Waldenburger Straße* angeschlossen.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Unter Umweltgesichtspunkten sind im Verhältnis zum Schutzgut Mensch folgende geplante Maßnahmen bedeutsam oder sollten ergriffen werden:

b.1) Bebauung - Lage, Nutzungsänderung, bauliches Umfeld, Erschließung (zu a.1)

- Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sichern eine ortstypische, maßvolle Bebauung. Durchgreifende Nutzungseinschränkungen für die Altanlieger werden im Rahmen der ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen.
- Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die noch unbebauten Grundstücke im inneren Bereich werden über die Straße in den Gärten an die leistungsfähige Haupteerschließung Werther Straße angebunden. Das Ziel- und Quellverkehrsaufkommen der erwarteten Wohneinheiten kann hier gut bewältigt werden. Eine besondere Belastung wird aus Umweltsicht durch die neu hinzukommende Bebauung jedoch nicht gesehen.

b.2) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.2)

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

b.3) Bodenverunreinigungen (zu a.3)

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 Bebauungsplanes enthalten.

b.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung (zu a.4)

Durch die Überplanung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

b.5) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

Durch zusätzliche Bebauung bzw. Anbauten wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat.

Die Nutzung erneuerbarer Energien kann ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis:

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe **voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzbedürfnisse der Menschen. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Betroffenen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes, es ist komplett anthropogen beeinflusst und weitgehend bebaut. Die Grundstücke der Altanlieger im nördlichen Plangebiet sind z.T. durch große Gartenbereiche gekennzeichnet. Diese werden i.W. als Ziergarten genutzt und gepflegt und sind mit Obstbäumen und älteren Gehölzen durchgrünt. Der Vorgarten des Gebäudes Am Laibach 30 besitzt parkähnlichen Charakter, hier stocken größere prägende Laubbäume. Die ehemaligen großen Nutzgärten im südlichen Plangebiet sind heute im Zuge zwischenzeitlich erfolgter Nachverdichtungen bereits z.T. bebaut, die verbleibenden Freiflächen werden gärtnerisch gepflegt. Einige Grundstücke sind mit Laubhecken eingefasst.

Im Eckbereich Werther Straße / Am Laibach sind dichte Laubgehölzstrukturen vorhanden.

Im Geltungsbereich sind Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut worden. Trotz der im südlichen Plangebiet eher geringen Vegetation bzw. bereits erfolgten Nachverdichtung bietet das Plangebiet dennoch Lebensraum für einige Tierarten. Die Hecken stellen z.B. für buschbrütende Vögel Lebens- und Nahrungsraum dar. Insgesamt belebt die Vegetation optisch die Bebauung/Versiegelung des Gebietes und beeinflusst damit das Wohlbefinden des Menschen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden erstmalig überbaubare Grundstücksflächen für die bestehende Straßenrandbebauung und die an der Waldenburger Straße vorhandenen Baulücken abgegrenzt, umfeldverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten (Anbauten) werden hierbei berücksichtigt. Es bestehen hier jedoch be-

reits Baurechte nach § 34 BauGB. Über die vorhandene Straßenrandbebauung hinaus werden zusätzliche Baumöglichkeiten im inneren Bereich ausgewiesen. Für diese Grundstücksflächen bestehen ebenfalls bereits Baurechte gemäß § 34 BauGB. Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand durch die Planung nicht gesehen.

Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen liegen nicht vor und wurden auch nicht beauftragt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Im Bebauungsplan Nr. 38 werden Maßnahmen zur Eingriffsverringerung getroffen. Zu nennen ist der Erhalt des wertvollen Baumbestandes. Ebenso werden die Gehölzstrukturen im Eckbereich Werther Straße / Am Laibach erstmals planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes werden geordnet und unter Wahrung nachbarschaftlicher Belange festgesetzt. Der parkartige Charakter des Grundstückes Am Laibach 30 wird durch Begrenzung der Baugrenzen auf den Bestand geschützt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß **Bodenkarte NRW**² stehen im westlichen und südlichen Plangebiet mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde) mit geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit an. Die Flächen sind jederzeit bearbeitbar. Der sich östlich anschließende Streifen entlang der Werther Straße wird durch mittelgründige sandig-tonige Lehm Böden (Braunerde) geprägt. Dieser Boden, der überwiegend als Acker, z.T. auch als Wald genutzt wird, ist meist nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Bodenfeuchte bearbeitbar und weist eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Gemäß Gutachten³ wurde bis 3,0 / 4,0 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser festgestellt. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁴ treffen auf den östlichen Bereich (Braunerde) des Plangebietes zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 1, "Biotopentwicklung"** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld

³ Geotechnischer Bericht BOG 109/97/721, Ingenieurbüro Urbanski, Münster, 18.04.1997

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

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

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte nach § 34 BauGB, das Plangebiet ist zudem v.a. entlang der äußeren Erschließungsstraßen seit vielen Jahren bebaut, im inneren Bereich wurden in den letzten Jahren Nachverdichtungen begonnen. Es besteht jedoch auf Grund der Durchlässigkeit des Bodens eine Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Versiegelung durch Überbauung mit der Folge der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken. Vorrangiges planerisches Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland durch Nachverdichtung innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) wird durch das Ausschöpfen von Innenentwicklungspotenzialen entsprochen. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich. Zu nennen ist jedoch unter den Gesichtspunkten des Bodenschutzes ein Erhalt der Baum- und Gehölzbestände und die begrenzte Versiegelung in den Wohngebieten. Im westlichen und südlichen Plangebiet sollte unverschmutztes Niederschlagswasser zudem eingriffsmindernd versickert werden.

Während möglicher Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

Durch die zwangsläufig mit ggf. erfolgreicher Nachverdichtung einhergehender Bodenversiegelung können dauerhaft zusätzliche Eingriffe in den Boden erfolgen. Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und die Möglichkeit von umfeldverträglichen Anbauten wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Auf Grund bestehender Baurechte nach § 34 BauGB, der Bestandsbebauung und des geringen Umfangs möglicher zusätzlicher Versiegelung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen. Der Laibach fließt westlich des Plangebietes innerhalb des Grünzuges Laibachtal.

Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Aus der Bewirtschaftung als Haus- und Ziergärten resultiert ein eher geringes Risiko eines Stoffeintrages in das Grundwasser.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Auf Grund der Bestandsüberplanung, der nur geringen Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenziale sind ggf. erfolgende zusätzliche Eingriffe überschaubar. Für die bislang unbebauten Flächen innerhalb des Änderungsbereiches bestehen bereits Baurechte. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis:

Durch die zwangsläufig mit möglichen Nachverdichtungen/Anbauten einhergehenden Bodenversiegelungen erfolgen dauerhaft ggf. in diesen Bereichen Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Diese sind auf Grund des geringen Umfangs überschaubar.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Klima im Raum Halle (Westf.) ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Halle (Westf.) liegen aber nicht vor.

Die verkehrlichen Einflüsse im Umfeld sind begrenzt. Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass hier keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt sind oder erwartet werden. Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfzbedingt), wird angesichts der Lage des Plangebietes als nicht durchgreifend relevant angesehen. Die Freiflächen im Plangebiet mit entsprechendem Temperaturgang haben als Kaltluftentstehungsgebiet (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) auf Grund der umgebenden Bebauung keine örtliche Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddusen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht. Das Plangebiet ist bereits seit längerem bebaut, die klima-

tische Situation wird durch die nur in geringem Umfang ermöglichten Nachverdichtungen nicht erheblich beeinflusst. Der geringfügig höhere Versiegelungsgrad führt zu keiner Veränderung der klimatischen Gegebenheiten, so dass keine besonderen Probleme gesehen werden, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten. Lediglich Lärm und Staubemissionen während der einzelnen Bauphasen führen zu einer temporären Belastung der direkten Anwohner.

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Im überwiegenden Plangebiet ist neben der reduzierten Windgeschwindigkeit das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima bereits heute gegeben. Weitergehende Maßnahmen sind - auch auf Grund der Bestandssituation - nicht vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis:

Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die Planung werden derzeit nicht gesehen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 2.1.2 behandelt - siehe dort.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen (Weiter)Entwicklung des Plangebietes und des ortsüblichen Siedlungsbildes beitragen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:

Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen 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 wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zusammengestellt und bewertet. Die Nutzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung im inneren Bereich kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringern. Durch die vorliegende Planung kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft in Teilbereichen angemessen beachtet werden. Darüber hinaus besteht durch die bestandsorientierte Überplanung die Möglichkeit, zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Quartieres insbesondere auch in Hinblick auf das Ortsbild beizutragen.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage des § 34 BauGB weiterentwickeln, Nachverdichtungen können auf dieser Rechtsgrundlage durchgeführt werden. Auf Grund der fehlenden Regelungsinstrumente insbesondere hinsichtlich der Baugestaltung bestünde im unbeplanten Innenbereich die Gefahr, dass gestalterisch nicht ansprechende Gebäude im Plangebiet zugelassen werden müssten. Die Rechtssicherheit für die Eigentümer, Mieter, Pächter im Plangebiet über die möglichen Entwicklungen auf ihrem Grundstück bzw. im Umfeld wird durch den Bebauungsplan erhöht.

2.3 Planungsalternativen

Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene und Alternativen in der Projektplanung

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Entwicklungsziele betreibt die Stadt Halle (Westf.) die Planung. Die Anfang der 1990er Jahre begonnene Planung für diesen Bereich soll insgesamt zum Abschluss gebracht und die Festsetzungen dabei an heutige Planungsziele bzw. Rahmenbedingungen angepasst werden. Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes sind Standortalternativen nicht gegeben. Das grundlegende Ziel eines Wohngebietes für den ortsüblichen Bedarf ist an diesem Standort heute ohne Alternative und berücksichtigt sehr weitgehend die Situation im Umfeld.

Auf Grund der Bestandsbebauung der Altanlieger bestehen i.W. keine Alternativen in der Projektplanung. Gegenüber des Vorentwurfes wurden die Baugrenzen in Teilbereichen geringfügig zurückgenommen, um die Belange der Nachbarschaft abgemessen zu berücksichtigen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden im Umweltbericht und im Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) zu Grunde gelegt:

- Der Geotechnische Bericht des Ingenieurbüros Urbanski beinhaltet die Untersuchungen zu den Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials - gerade auch mit Blick auf die ortstypische Wohngebietsplanung ohne besondere zusätzliche technische Fragestellungen oder Probleme wie z.B. gewerbliche Emissionen - werden nicht gesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 stellt i.W. eine Bestandsüberplanung dar. Bestimmte Auswirkungen durch die vorhandene Bebauung oder Verkehrsemissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können i.W. nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind hieraus jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die spätere Überprüfung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Halle (Westf.) keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 38 „Werther Straße“ 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).

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtzentrums westlich der Werther Straße, nördlich der Waldenburger Straße. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 3,3 ha. Das Plangebiet umfasst sowohl die

- teilweise schon ältere Randbebauung v.a. entlang der Erschließungsstraßen Werther Straße, Am Laibach und Waldenburger Straße,
- die bisher freigehaltenen und i.W. als Garten genutzten Flächen im zentralen Plangebiet sowie
- die im inneren Bereich bereits erfolgte Nachverdichtung.

Wesentliches Planungsziel ist die Sicherung des Bestandes mit gewissen Erweiterungsspielräumen und die Entwicklung von zusätzlichen Baumöglichkeiten zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnraumbedarfes durch Nachverdichtung im inneren Bereich. Der Bebauungsplan regelt die Nutzungsmaße durch konkrete Festsetzung im Bebauungsplan und steuert die Entwicklung und Erweiterung der Wohnbauflächen.

Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Ordnung auf den privaten Grundstücken. Die schützenswerten Einzelbäume im Plangebiet sowie die Grünfläche im nördlichen Plangebiet werden planungsrechtlich gesichert.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden durch die am Bestand orientierte Planung, durch ausreichende Abstände zu den Bestandsgebäuden, Gliederung der überbaubaren Flächen, maßvoll abgestimmte Höhenfestsetzungen sowie durch die geplante, maßvoll verdichtete Bebauung mit i.W. Einfamilienhäusern im inneren Bereich angemessen gewahrt.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch erstmalige Bebauung im inneren Bereich bzw. auf den rückwärtigen Grundstücksflächen und auf den noch vereinzelter Baulücken. Hier bestehen jedoch bereits Baurechte nach § 34 BauGB. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich durch die erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet.

Durch die Bestandsüberplanung sind Standortalternativen nicht gegeben.

Umweltrelevante Zielkonflikte bestehen auf Grund der Bestandssituation und der weitgehenden Bebauung im Plangebiet nicht.

Halle (Westf.) und Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2007

5. Übersichtskarte Bestand (Stand: Dezember 2006)

