

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 19, 6. Änderung „Jahnstraße / Pestalozzistraße“

Teil II: Umweltbericht

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

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 19, 6. Änderung - Zusammenfassung
 - 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 Umweltzustandes
 - 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. Anlage: Übersichtskarte Bestand (Stand: Mai 2007)**
- 6. Anlage: Rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Entwurf, Juni 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. 19, 6. Änderung – Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 19 entwickelte Mitte der 1970er Jahre im Süden der Kernstadt Halle beidseits des Maschweges großflächige „allgemeine Wohngebiete“ mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie den Schulstandort „Masch“ mit großflächigen Frei- und Sportanlagen westlich der Pestalozzistraße. Der 6. Änderungsbereich liegt im Norden des Plangebietes zwischen Pestalozzistraße und Maschweg und umfasst eine Größe von etwa 1,4 ha. Hier gilt bisher das bereits 1977/78 auf Grundlage der BauNVO 1968 geschaffene Planungsrecht.

Im Änderungsbereich war die zweigeschossige Straßenrandbebauung am Maschweg bereits i.W. 1977 vorhanden, ebenso einzelne eingeschossige Wohnhäuser an der Pestalozzistraße. Der Innenbereich sollte dagegen durch einen neuen Stichweg erschlossen werden, um eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen. Der Bereich wird jedoch bis heute überwiegend als Gartenfläche genutzt. Er konnte nicht bebaut werden, da die Stadt Halle bisher nur Teilabschnitte der Straßentrasse erwerben konnte. Lediglich der südliche Abschnitt der Jahnstraße konnte auf einer Länge von etwa 50 m erschlossen und angebaut werden. Unter Punkt 5 ist als Anhang eine Übersichtskarte beigefügt (s.d.).

Die bisher nur abschnittsweise Erschließung führt zu einer städtebaulich unbefriedigenden Situation. Aus heutiger Sicht wird der bisher geplante Straßenquerschnitt mit 8,5 m Breite für unnötig breit gehalten, dagegen entspricht die festgesetzte Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15 m nicht mehr heutigen Anforderungen.

Im Vorfeld wurden 5 Varianten erarbeitet, die sich insbesondere in dem jeweiligen Erschließungsansatz unterscheiden. Gemeinsame Grundlage ist das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach intensiven Diskussionen mit Anliegern und im Fachausschuss wurde im Ergebnis mehrheitlich **Variante V** mit erheblich reduzierter Verkehrsfläche gewünscht. Im Norden wird eine Planstraße mit einer kleinen Wendeanlage aufgenommen, da die Pestalozzistraße weiter unterhalb für den Kfz-Verkehr gesperrt werden soll. Auf Grundlage dieser Variante V möchte die Stadt Halle (Westf.) die städtebauliche Situation im Quartier mit folgender Zielsetzung neu ordnen:

- Das Nachverdichtungspotenzial auf der zur Infrastruktur und zur Stadtmitte sehr günstig gelegenen Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges soll genutzt werden. Der Siedlungsraum ist erschlossen, die Nachverdichtung entspricht bereits dem Plankonzept des Bebauungsplanes Nr. 19 aus den 1970er Jahren.
- Die Binnenerschließung soll flächen- und kostensparend neu geordnet werden. Das Plangebiet einschließlich südlichem Abschnitt der Jahnstraße soll nach der Erschließung nach Maßgabe der §§ 123 ff BauGB abgerechnet werden können.
- Den Anliegern soll Planungssicherheit geboten werden, ein angemessener Interessenausgleich in der Nachbarschaft soll erfolgen.

Tabelle: Flächenbilanz gemäß 6. Änderung

Teilfläche/Nutzung	Größe in m ² *
WA-Baufläche insgesamt	12.880
Verkehrsfläche	1.260
Gesamtfläche Plangebiet	14.140 m²

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

Die Eingriffsbilanz in Kapitel 6 belegt, dass die Planänderung zu einer geringeren Versiegelung und damit zu einer Reduzierung der Eingriffswirkungen gegenüber der bisherigen Rechtslage führt.

1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen Anforderungen zu beachten. Die Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht vorgegeben 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 oder 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 worden. Die vorliegende Planung wird im Einklang mit den Darstellungen der Siedlungsbereiche im GEP entwickelt. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind nicht gegeben.
- b) Der **wirksame FNP** stellt das Plangebiet insgesamt als *Wohnbaufläche* dar. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind auch hier nicht gegeben.
- c) Das Plangebiet ist Teil der zusammenhängenden Siedlungsflächen und liegt nicht in dem großflächigen **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. Aussagen aus einem Biotopkataster oder aus Biotopverbundplanungen liegen ebenfalls nicht vor.
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und BauGB zu bearbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) Die **Bodenschutzklausel** nach § 1a(2) BauGB und § 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.

f) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz und zur Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Das **Wasserschutzgebiet Halle (Westf.)** ist zu beachten.

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

g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplan auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, hier v.a.:

- „TA Lärm“ und DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“,
- „Verkehrslärmschutzverordnung“ (16. BImSchV).
- „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ (18. BImSchV).

Die Fachbehörden haben im Verfahren gemäß § 4(1) BauGB keine weiteren rechtlichen Vorgaben genannt.

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

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) UVP - zusammengefasst.

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 am südlichen Rand der Kernstadt. Westlich der Pestalozzistraße schließt sich das Schulzentrum „Masch“ an, im weiteren Umfeld befinden sich i.W. Wohngebiete, nach Süden folgt der weitere Landschaftsraum mit vereinzelter Streubebauung. Das Plangebiet ist an den Erschließungsstraßen Maschweg und Pestalozzistraße weitgehend gemäß Bebauungsplan Nr. 19 bebaut worden. Die vorhandene Straßenrandbebauung ist an der Pestalozzistraße eingeschossig, am Maschweg i.W. zweigeschossig errichtet worden. Die ortstypisch errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser liegen auf z.T. großen Grundstücken. Der bisher nicht plangemäß erschlossene Innenbereich wird als Hausgarten und als Gartenerweiterung genutzt, die Baulücke im Nordwesten an der Pestalozzistraße wird als Grünland unterhalten.

Die Erschließung erfolgt über nur teilweise ausgebaute Erschließungssystem. Zur planerischen Ausgangslage wird auf die Beschreibung in Kapitel 1.1 verwiesen.

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

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Änderungsbereich sind keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm erkennbar. Die Nähe zum westlich der Pestalozzistraße gelegenen Schulstandort mit Frei- und Sportflächen wird nach den vorliegenden Erkenntnissen auf Grund der bereits zu berücksichtigenden Straßenrandbebauung als nicht problematisch bewertet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird bisher nicht gesehen. Eventuelle weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) sind nicht bekannt.

a.3) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen oder 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 Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. In den Straßen im Plangebiet ist eine Trennkanalisation vorhanden.

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

Unter Umweltgesichtspunkten sind mit Blick auf das Schutzgut Mensch folgende Maßnahmen geplant oder sollten ergriffen werden:

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

- Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird i.W. bestandsorientiert mit kleinen Erweiterungsmöglichkeiten in den Bebauungsplan aufgenommen. Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für Bestand und Neubauten sollen Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen und eine ortstypische, maßvolle Bebauung sichern. Durchgreifende Beeinträchtigungen werden aus Umweltsicht für die heutige Nachbarschaft bzw. die Altanlieger nicht gesehen.
- Durch die Planänderung werden Volumen und Höhe der Bebauung im Innenbereich auf die sog. 1 ½-geschossige Bebauung angepasst, was als verträglicher gegenüber dem Umfeld z.B. hinsichtlich Verschattung etc. bewertet wird.
- Durch die Änderung erfolgt einheitlich die Umstellung auf die BauNVO 1990. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind danach gemäß § 19(4) BauNVO zusammen mit der Hauptanlage anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung, was aus Umweltsicht begrüßt wird.

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. In der Plankarte wird ein Hinweis auf den Schulstandort mit Frei- und Sportflächen sowie auf den Betrieb der Anlagen im Winterhalbjahr auch mit Flutlicht gegeben.

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 wird im Plangebiet Energiebedarf ausgelöst. Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat, der Bau konkreter Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien kann

nicht vorgegeben werden. Die Ausrichtung der Gebäude sollte jedoch - soweit städtebaulich vertretbar - konsequent nach Süden erfolgen, so dass neben passiven Energiegewinnen auch die Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden können.

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis:

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe **keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen** auf die Schutzbedürfnisse der Menschen. Gegenüber der Altplanung führt die reduzierte Erschließung zu Vorteilen. 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 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 19 entlang der Straßenzüge überwiegend bebaut worden und wird damit vollständig anthropogen beeinflusst.

Der bisher nicht erschlossene rückwärtige Bereich wird durch umfangreiche **Gartennutzungen** geprägt. Auf einigen Grundstücken stockt teilweise Gehölzbestand u.a. mit einigen Obstbäumen, die Garteneingrünungen sind teilweise standortheimisch. Im Grundsatz ist der rückwärtige Bereich aus allgemeiner siedlungsökologischer Sicht erhaltenswert. Besonders markante Einzelbäume oder wichtige größere Strukturen sind aber nicht vorhanden. Ausgenommen ist eine mehrstämmige Esche im Süden an der Zufahrt Jahnstraße. Festsetzungen für einen Erhalt von Bäumen oder anderen Gehölzen sind im alten Bebauungsplan nicht erfolgt. Die unbebaute Reservefläche im Nordwesten wird als Grünland gepflegt.

Im Plangebiet findet sich das regionaltypische Spektrum von Tier- oder Pflanzenarten in Siedlungen in Ortsrandlage. Besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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. Besondere Auswirkungen durch die Planung auf das Umfeld werden nicht gesehen.

Das Gebiet ist vollständig durch Bebauung und Schulanlagen umgeben. Der Bereich ist baulich abgegrenzt, ein schützenswerter Bezug zum Landschaftsraum besteht nicht. Landschaftspflegerische Eingrünungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Der Eingriff in den status quo - d.h. in die vorhandenen Gärten und in das Grünland - wird grundsätzlich für vertretbar gehalten. Die rechnerische Ermittlung zur Prüfung der **Eingriffswirkung** erfolgt tabellarisch unter Punkt 6 (siehe dort). Im Ergebnis führt die geplante Reduzierung der weitgehend versiegelbaren Verkehrsflächen rechnerisch

zu einem kleinen Überschuss von etwa 800 Biotopwertpunkten zu Gunsten der 6. Änderung. Wird die für Neubauten im WA3/4 die Versickerung von Regenwasser eingerechnet, erhöht sich der rechnerische Überschuss auf etwa 1.700 Punkte. Darüber hinaus gelten für den Planbereich künftig die Regelungen der BauNVO 1990, so dass die bisher mögliche Versiegelung weiter begrenzt wird (siehe Punkt 2.1.1).

Im Ergebnis wird die 6. Änderung somit rechnerisch und fachlich zu **keiner zusätzlichen Eingriffswirkung** gegenüber der bisher geltenden Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 19 führen. Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht für erforderlich gehalten.

Der Erhalt der mehrstämmigen Esche an der Jahnstraße wird vorgeschlagen.

Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden. Fassadenbegrünungen z.B. bei Garagen (Hinweis: nachbarschaftliche Abstimmung bei Grenzgaragen) und eine extensive Begrünung flach geneigter Dächer werden ausdrücklich empfohlen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Eingrünung gegenüber dem Landschaftsraum sind nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes. Vielmehr wirkt sich die Neuplanung mit gegenüber der alten Rechtslage etwas reduzierter Gesamtversiegelung in geringem Maße positiv auf das Schutzgut aus.

Ein Verzicht auf die Planänderung und eine Aufgabe der Bebauung zwecks Erhalt der vorhandenen Gärten wäre aus Umweltsicht unverhältnismäßig.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen sandigen Lehmböden, stark lehmigen Sandböden (Pseudogleye) mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit und Sandböden (Gleye oder Podsol-Gleye) mit hoher Wasserdurchlässigkeit. Allerdings ist im Plangebiet davon auszugehen, dass aufgrund der bereits seit langem erfolgten Randbebauung und der mehr oder weniger intensiven Gartenutzungen diese Böden überprägt worden sind. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen im Plangebiet nicht zu, diese Pseudogleye sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden.

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. Das

² Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Krefeld

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Plangebiet ist jedoch entlang der Straßen seit vielen Jahren überwiegend bebaut. Für den Änderungsbereich bestehen bereits umfassende weitergehende Baurechte.

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

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

Der Verlust offenen Bodens ist nicht direkt ausgleichbar. Im Plangebiet besteht durch die Änderung jedoch eine besondere Situation: Auf die insgesamt etwas reduzierte Gesamtversiegelung durch die Neuplanung gegenüber der alten Rechtslage wurde bereits in den Kapiteln 2.1.1 und 2.1.2 eingegangen. Zudem wird eine Versickerung von Niederschlagswasser erstmals vorgegeben. Diese wirkt sich auch positiv auf das Schutzgut Boden aus.

Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) wird durch das Ausschöpfen von Innenentwicklungspotenzialen (Mobilisierung von Bauflächen) entsprochen. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Konkrete Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

Allgemein ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. So sollten z.B. alle Wege ohne Kfz-Verkehr, Zufahrten ohne intensive Nutzung sowie Pkw-Stellflächen etc. eine möglichst wasserdurchlässige Befestigung erhalten.

Während der 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 Reduzierung der Versiegelung und durch die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i.S. des UVP-Gesetzes. Ein Verzicht auf die Planänderung und eine Aufgabe der Bebauung zwecks Erhalt der vorhandenen Gärten wäre aus Umweltsicht unverhältnismäßig.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204) der Stadt Halle, die Ge- und Verbote der Verordnung sind zu beachten.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Änderung bzw. der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen. Grundwasseraufkommen und -neubildungsrate sind auf Grund der baulichen Vorbedingungen

gen im Plangebiet als weniger bedeutend einzustufen. Aus der Bewirtschaftung als Haus- und Ziergärten resultiert ein eher geringes Risiko eines Stoffeintrages in das Grundwasser. Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach heutigem 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 die insgesamt etwas reduzierte Gesamtversiegelung durch die Neuplanung gegenüber der alten Rechtslage und auf künftig vorgegebene Versickerung von Niederschlagswasser wurde bereits eingegangen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, auf das Kapitel 2.1.3 wird verwiesen.

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis: - siehe Schutzgut Boden -

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 in der Ortsrandlage des Plangebietes als nicht relevant angesehen.

Im überwiegenden Plangebiet ist neben der reduzierten Windgeschwindigkeit das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen (reduzierte Luftfeuchtigkeit, erhöhte Temperaturmaxima) bereits heute gegeben. Die Freiflächen im Plangebiet sind in den Siedlungszusammenhang eng eingebunden und haben daher als Kaltluftentstehungsgebiet (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) keine bzw. eine nur grundstücksbezogene Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang im Siedlungsbereich.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht. Das Plangebiet ist entlang der äußeren Straßen bereits seit längerem bebaut, die klimatische Situation wird durch die begrenzte Nachverdichtung im Innenbereich nicht erheblich beeinflusst.

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

Auf die insgesamt etwas reduzierte Gesamtversiegelung durch die Neuplanung gegenüber der alten Rechtslage wurde bereits eingegangen. Die Planänderung führt hier auch mit Blick auf das Schutzgut Klima eher zu geringfügigen Verbesserungen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich.

Lärm- und Staubemissionen während der einzelnen Bauphasen verursachen eine temporäre Belastung der direkten Anwohner und sollten durch eine sinnvolle Abstimmung mit den Baufirmen minimiert werden.

Im Bebauungsplan sollte unter dem Aspekt Klimaschutz eine weitgehende südliche Ausrichtung der Gebäude erfolgen (siehe Kapitel 2.1.1).

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 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**

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

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. Grundsätzlich ist auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zu verweisen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:

Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen.

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 Mobilisierung und Nutzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch Reduzierung der Verkehrsflächen und Umplanung trägt dazu bei, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen in der Ortsrandlage entsprechend zu verringern.

Bei Realisierung der Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die geprüften Schutzgüter. Natur und Landschaft sind nicht berührt.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung behalten die bisherigen Festsetzungen zu tlw. überdimensionierten Verkehrsflächen und zu einer voll zweigeschossigen Bebauung Rechtskraft. Eine entsprechende Bebauung mit einer gegenüber der Änderung umfangreicheren Versiegelung wäre möglich. Fraglich ist jedoch, ob die Eigentümer sich auf eine vollständige Umsetzung verständigen können. Damit bliebe die Übergangssituation der Planung bis auf weiteres erhalten.

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. Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes sind **grundlegende Standortalternativen** nicht gegeben.

Das Ziel, das Wohngebiet für den ortsüblichen Bedarf nachzuverdichten, sah die bisherige Planung bereits vor. Dieses ist an diesem Standort heute städtebaulich ohne Alternative.

Die geringen Eingriffswirkungen in die Schutzgüter belegen, das ein **Verzicht auf die Planung** keine ernsthafte Alternative ist. Im Vorfeld der Bauleitplanung hat eine intensive **Variantendiskussion** stattgefunden, die in Kapitel 2 der Begründung

dargelegt wird. Hier sind eine Reihe von Alternativen in der Projektplanung erörtert worden, die jedoch zu keinen wesentlichen Unterschieden in der Eingriffsbewertung geführt haben - ausgenommen ist der unterschiedliche Verkehrsflächenanteil, der in der Planvariante V relativ gering ist.

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).

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Im Verfahren gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sind keine zusätzlichen Anforderungen vorgetragen worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a stellt i.W. eine Bestandsüberplanung und Nachverdichtung dar. Auswirkungen durch die vorhandene Bebauung oder Verkehrsemissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können dennoch nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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.

Die letztlich geringfügige Nachverdichtung im Innenbereich führt weder zu besonderen Verkehrs- noch zu Immissionsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Die spätere Überprüfung der zum Erhalt festgesetzten Baumgruppe soll durch Ortsbesichtigungen in einem Abstand von voraussichtlich 2-3 Jahren erfolgen.

Sollten unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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 Stadt weiter zu leiten.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Plangebiet dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt im Süden der Kernstadtbereich. Der Geltungsbereich südlich des Künsebecker Weges umfasst etwa 1,4 ha. Das Plangebiet beinhaltet die ältere Straßenrandbebauung an der Pestalozzistraße und am Maschweg sowie die rückwärtigen Freiflächen, die noch nicht gemäß Bebauungsplan Nr. 19 erschlossen worden sind. Wesentliche Planungsziele sind die Mobilisierung des Baulandes im Innenbereich und die Reduzierung und Anpassung der Verkehrsflächen an den tatsächlichen Bedarf.

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).

Wie in den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 dargelegt, entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch weitere Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich gegenüber der alten Rechtslage durch Rücknahme von Straßenflächen und - mit Blick auf die Nachbarschaft - von voll zweigeschossigen Baumöglichkeiten. Umweltrelevante Zielkonflikte bestehen auf Grund der Bestandssituation und der weitgehenden Bebauung im Plangebiet nicht. Ein Verzicht auf die Planänderung und eine Aufgabe der Bebauung zwecks Erhalt der vorhandenen Gärten wäre aus Umweltsicht damit unverhältnismäßig.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sollen durch die am Bestand orientierte Planung, durch Gliederung der Flächen und durch abgestimmte Höhenfestsetzungen angemessen gewahrt werden.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Änderungsbereich bisher keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm erkennbar. Die Nähe zum westlich der Pestalozzistraße gelegenen Schulstandort mit Frei- und Sportflächen wird nach den vorliegenden Erkenntnissen auf Grund der bereits seit langem bestehenden Straßenrandbebauung als im Grundsatz nicht problematisch bewertet. In der Plankarte wird zur vorbeugenden Information ein Hinweis auf den Standort sowie auf den Betrieb der Anlagen z.T. auch mit Flutlicht gegeben.

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

Durch die Bestandsüberplanung sind Standortalternativen nicht gegeben.

5. Anlage: Übersichtskarte Bestand (Stand: Mai 2007)



6. Anlage: Rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Berechnung und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgen mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen".⁴

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustandes** (Tabelle A): der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege - hier nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B, Abbildung B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C)** Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad* bzw. für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Gemeinde.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch den Bebauungsplan keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsteile) oder von Biototypen ermöglicht wird, die nach der Typenliste mit einem Grundwert 8 oder höher zu bewerten sind.

Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Ebenso sind keine besonderen Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen wie z.B. faunistische Erhebungen bekannt.

A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 19 (Geltungsbereich der 6. Änderung)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1/2	1.1	Gebäude, Hofflächen im Plangebiet	4.881	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten im Plangebiet	7.322	2,0	1,0	2,0	14.644
3	1.1	Verkehrsflächen	1.937	0	1,0	0	0
		Gesamtfläche	14.140		Gesamtflächenwert A:		14.644

⁴ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Mai 2001

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen der 6. Änderung des B-Planes Nr. 19							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	WA1, WA2 (8.376 m ² x GRZ 0,4)	3.350	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten im WA1, WA2	5.026	2,0	1,0	2,0	10.052
2	1.1	WA3, WA4 (4.504 m ² x GRZ 0,4)	1.800	0	1,0	0	0
	4.1	Gärten im WA3, WA4	2.704	2,0	1,0	2,0	5.408
3	1.1	Verkehrsflächen	1.260	0	1,0	0	0
Gesamtfläche			14.140	Gesamtflächenwert B:		15.460	
C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)							+ 816

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Aus dieser ersten Bilanz ergibt sich bereits aufgrund der geplanten Reduzierung weitgehend versiegelter Verkehrsflächen rechnerisch ein kleiner Überschuss von 816 Biotopwertpunkten zu Gunsten der 6. Änderung. Wird für die Neubauten im WA3/4 die Versickerung von Regenwasser mit einem Grundwert von 0,5 in Spalte 5 eingerechnet, erhöht sich der rechnerische Überschuss auf etwa 1.700 Punkte.

Im Ergebnis führt die Planänderung damit zu einer Reduzierung der Eingriffswirkungen gegenüber der bisherigen Rechtslage.

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