STADT HALLE (WESTF.)

Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 8.4
„Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“

als Teil II der Begründung

Entwurf, Februar 2013
Nachtrag, Mai 2013

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 des Bebauungsplanes Nr. 8.4 - 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 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 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 Umweltzustandes

6. Planungsalternativen

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Hinweis: Übersichtskarte Bestand – siehe III. Anlagen

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 Umweltberichtes 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 zum Bebauungsplan Nr. 8.4 wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse aus den „Altverfahren“ und nach Auswertung des ersten Verfahrensschrittes für das vorliegende Bauleitplanverfahren erstellt.

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

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

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 8.4 - Kurzfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8.4 „Tiefer Weg / Mödsiek / Am Alten Hof“ umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt etwa 17,5 ha Größe und liegt im Nordwesten der Kernstadt Halle zwischen der Trasse der L 782, der Osnabrücker Straße (Bundesstraße B 68) und dem Laibach. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 8.4.

Das Plangebiet umfasst drei Teilbereiche mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen:

- Südlicher Bereich, der durch den Bebauungsplan Nr. 8.1 „Tiefer Weg / Mödsiek“ aus 1988 überplant ist (ausgenommen der nördliche Randbereich, der zwischenzeitlich schon durch den Bebauungsplan Nr. 8.2 überplant worden ist),

- Bereich im Nordwesten, der durch den Bebauungsplan Nr. 8.2 „Anschluss Tiefer Weg“ aus 1999 überplant ist und
- die bestehende Bebauung aus den 1950er/1960er Jahren im Bereich Am Alten Hof / Meisenbrink sowie die kleinflächige Erweiterung um die Teilfläche WA*8 im Nordosten an der Straße Tiefer Weg im Zuge des weiteren Planverfahrens im Winter 2012/2013. Umbau- oder Anbauwünsche sind im Bereich Am Alten Hof / Meisenbrink bisher im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Erschließungsnetz und die neu errichtete Bebauung im Bereich Tiefer Weg sind nach den Vorgaben der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 entstanden. Allerdings konnten auf Grund fehlender Bereitschaft der Eigentümer **umfangreiche Flächen nicht als Bauland** entwickelt werden. Diese Flächen umfassen etwa 16.700 m² und werden heute i.W. als Grünland genutzt oder liegen brach. Die äußere Erschließung ist jedoch vorhanden. Darüber hinaus wird eine ca. 3.000 m² große Fläche im Norden bisher noch landwirtschaftlich genutzt. Die Mobilisierung und Bebauung dieser Flächen nach den bereits rechtskräftigen Plankonzepten führt zu einer weiteren Versiegelung um etwa 10.000 m².

Priorität besitzt nach wie vor die **Mobilisierung der Bauflächen**. Sofern dieses im Zuge des aktuellen Planverfahrens nicht gelingt, wird es Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 8.4, die Umwidmung der bisherigen Bauflächen in Grünflächen vorzunehmen. Nachdem im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 8.4 entsprechende Aussagen und Maßnahmen getroffen worden sind, wurde von einem Großteil der Eigentümer die grundlegende Bereitschaft zur Weiterentwicklung signalisiert. Zur Offenlage im Frühjahr 2010 wurden deshalb die Bauflächen entsprechend gemäß den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2 überplant und eine Baulandumlegung eingeleitet, um nunmehr die Reserveflächen und Baulücken bestimmungsgemäß erschließen zu können.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen sowie zur Erläuterung der konkreten Planungsziele und des Planungsverlaufs wird auf Teil I Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8.4 verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und -planungen von Bedeutung:

a) Im **Regionalplan,** Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) aufgenommen. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind nicht gegeben.

b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Plangebiet als Teil der großflächigen *Wohnbauflächen* im nordwestlichen Kernstadtbereich dargestellt.

Zudem ist die Nutzungsgliederung der alten Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 weitgehend übernommen worden. Das Altenheim wird als *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt, die Spielplätze sowie der gebietsgliedernde Grünzug entlang der L 782 sind als *Öffentliche Grünfläche* mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen nur geringfügig von der generalisierten Darstellung des FNP ab. Der Bebauungsplan Nr. 8.4 mit dem Ziel Nachverdichtung erschlossener Reserveflächen ist somit weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt, anderslautende umweltrelevante Ziele sind nicht gegeben.

c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 21 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert.

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

- **Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes (LP) Halle-Steinhagen (2004).
- Das Plangebiet ist Teil der zusammenhängenden Siedlungsflächen und liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh.
- Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW):** Das Biotop-Kataster (2008) weist für das Plangebiet keine schutzwürdigen Biotopstrukturen aus.
- Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des Eingriffes Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 44 BNatSchG).

d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) 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.

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

g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind insbesondere im konkreten Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sogenanntes „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).

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 aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8.4 liegt im Nordwesten der Kernstadt, östlich der L 782, nördlich der B 68.

Die städtebauliche Situation im Umfeld wird im Osten durch die öffentliche Grünfläche am Laibach und dessen Gehölzsaum, die parkartig mit höherer ökologischer Wertigkeit entwickelt wurde, sowie durch die Wohnbebauung im Bereich der Straße Am Laibach geprägt. Im Norden schließen sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt und das Bethaus der Mennoniten-Brüdergemeinde Halle e.V an. Auf die Übersichtskarte Bestand in Teil I Begründung wird verwiesen. Im Süden und Westen stellen die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (z.T. in Dammlage) eine deutliche Zäsur zur weiteren Bebauung im Umfeld bzw. in dem angrenzenden Freiraum dar.

Das Plangebiet umfasst heute

- die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 errichteten Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen (2. OG im Dachraum), eine Seniorenwohnanlage in zentraler Lage mit drei Vollgeschossen, eine ehemalige Hofstelle mit markantem Hofeichenbestand sowie ein- und zweigeschossige Wohnhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren an der Straße zum Laibachtal und am Tiefen Weg,

- die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8.2 entstandene Mischung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnbauformen, die neben dem klassischen Einfamilienhaus auch Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen umfasst und

- die Wohnbebauung im Bereich „Am Alten Hof / Meisenbrink“ überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren. Neben Siedlungshäusern mit einem Vollgeschoss und Nutzung im Obergeschoss bestehen zweigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhaus und eingeschossige Gebäude mit Walmdächern. Hinzu kommt die kleinflächige Erweiterung im Nordosten an der Straße Tiefer Weg, die bisher landwirtschaftlich genutzt wirde.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8.1 vorbereitete und durch den Bebauungsplan Nr. 8.2 weiter entwickelte und heute bereits vorhandene Erschließungssystem (siehe Begründung Kapitel 4.3).

b) Vorbeugender Immissionsschutz

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

- **Verkehr:** Auf das Plangebiet wirken aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes erhebliche Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf den stark befahrenen Straßen Osnabrücker Straße (B 68) und Theenhauser Straße (L 782) in Dammlage ein. Diese Vorbelastung wurde in den Bebauungsplan-Verfahren Nr. 8.1 und Nr. 8.2 jeweils geprüft, entsprechende Vorkehrungen wurden in den Plangebieten getroffen (Wallanlage, Schallschutzwand, passive Schallschutzmaßnahmen). Diese Planinhalte wurden insgesamt übernommen, die Vorbelastung wurde wie bisher zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet.

  Die im Bebauungsplan Nr. 8.4 angestrebte Mobilisierung der nicht bebauten größeren Freiflächen betrifft Bereiche, die nicht in erster Reihe an den Hauptverkehrswegen, sondern rückwärtig innerhalb des Siedlungsbereiches liegen:
  - Der **Nachverdichtungsbereich Tiefer Weg / Nadeweg** (Teilfläche WA4) liegt im 1. OG gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 8.2 (siehe dort) tags im Bereich unter 55 dB(A) und nachts überwiegend unter 45 dB(A).
  - Gemäß Schallgutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 8.1/8.2 und zum Bau der Lärmschutzmaßnahmen an der L 782 (siehe dort) liegen die Werte im Bereich Zum Laibachtal im 1. OG tags im Bereich um 55 dB(A) und nachts um 45 dB(A) und Richtung B 68 zunehmend höher. **Die Nachverdichtungsbereiche Tiefer Weg / Im Winkel und Am Alten Hof** sind von Südwesten nach Nordosten zunehmend schallgeschützter bzw. aufgrund zunehmender Distanz zu den Verkehrswegen deutlich ruhiger (Teilflächen WA1 und WA2).

  Die bestehenden Bauflächen nach den Plankonzepten der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 sind gegen Verkehrslärm aktiv abgeschirmt und werden ergänzend teilweise durch passive Schallschutzanforderungen allgemein geschützt. Insbesondere die Flächen, die nunmehr mobilisiert werden sollen, sind nach den o.g. Grundlagen ausreichend schallgeschützt. Auf die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 4.4, mit der weiteren planerischen Erörterung wird verwiesen.

  Problematisch sind dagegen die **Hofstelle an der Einmündung Mödsiek / B 68** und die auf diesem Hofgrundstück im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 zusätzlich festgesetzten zwei Baugrundstücke zwischen B 68 und der Erschließungsstraße Zum Laibachtal. Hier sind im alten B-Plan keine weiteren Schutzmaßnahmen über den passiven Mindestschutz nach Schallschutzklasse II aufgenommen worden.

- **Gewerbe:**

  Im Nordosten wird im Zuge der erneuten Offenlage im Februar/März 2013 auf Antrag der Eigentümerin ergänzend die gekennzeichnete **Teilfläche WA*8 mit zwei Baumöglichkeiten an der Straße Tiefer Weg** aufgenommen. Dieser Randbereich des Plangebiets ist durch Gewerbelärm ausgehend von der im Norden anschließenden **Kfz-Werkstatt** vorbelastet. Die schalltechnische Prüfung[1] des Standortes im Zuge der früheren Planung von Wohnbauflächen oberhalb der Werkstatt hat für das im Plangebiet Nr. 8.4 liegende Flurstück 628 ergeben, dass der nördliche Streifen mit mehr als Mischgebiets-typischen Werten oberhalb von 60 dB(A) tags belastet ist. Ein Streifen von knapp 20 m Breite halbkreisartig um die Hauptemissionspunkte im Bereich der Werkstatt ist Mischgebiets-typisch mit Werten zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) tags belastet. Nur der unmittelbar Randbereich am Tiefen Weg sowie Richtung Werther Straße ist mit weniger als 55 dB(A) belastet (= Einhaltung der Werte für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt zur DIN 18005 und TA Lärm). Nachts liegen hier keine Gewerbeemissionen vor.

  Ggf. relevante **sonstige gewerbliche Nutzungen** existieren im Umfeld nicht.

- **Landwirtschaft:** Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich besonderer landwirtschaftlicher Emissionsquellen, Viehhaltung ist im Umfeld nicht vorhanden. Für die Altanlieger sind in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen.

- **Sonstige Immissionen:** 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.

c) Hochwasserschutz

Am östlichen Rand des Plangebietes fließt der Laibach. Ein Überschwemmungsgebiet für den Laibach ist gesetzlich nicht festgesetzt. Bei Hochwasserereignissen dienen die Tatenhauser Teiche als Puffer. Mit Überschwemmungen ist nicht zu rechnen.

d) Bodenverunreinigungen

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

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfälle werden durch Bewohner und Nutzer bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die Neuaufstellung werden nicht gesehen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz.

[1] Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geräusch-Belastung auf der Fläche ehemals Bollweg, Akus GmbH, Bielefeld, 14.03.2001

Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat. Die Bebauung im Plangebiet ist i.W. bereits vorhanden, Festsetzungen zur Stellung und Höhenentwicklung sowie zur Kubatur der Gebäude, um z.B. Sonnenenergie passiv nutzen zu können und den Energiebedarf zu verringern, sind somit kaum noch möglich. Auch auf den noch verbliebenen Freiflächen sind die Möglichkeiten auf Grund der Restriktionen durch Erschließung und Bebauung im Umfeld begrenzt. Die verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energien kann auf Ebene des Bebauungsplanes ebenfalls nicht vorbereitet, sondern nur angeregt werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß BNatSchG sind die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8.4 ist i.W. bebaut. Nicht bebaut sind bislang Teilflächen im zentralen sowie im südöstlichen Bereich. Diese Flächen werden i.W. als Grünland genutzt bzw. als Grünlandbrache freigehalten. Ein Teilbereich im Norden wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als wertvollerer Bereich ist der Verlauf des Laibachs mit begleitendem Gehölzzug im Südosten zu berücksichtigen. Entlang der L 782 und der B 68 stocken z.T. dichte Gehölzbestände und grenzen das Wohngebiet deutlich ab. Im Umfeld der alten Hofstelle ist prägender Baumbestand vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** sind im Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet besitzt für Tiere und Pflanzen i.W. die mäßige Wertigkeit bebauter Siedlungsflächen mit intensiv gepflegten Gärten. Die Privatgärten der Altanlieger, die Freiflächen der noch unbebauten Grundstücke sowie der Laibach mit uferbegleitenden Gehölzbeständen und die Baumbestände sowie Gehölz- und Heckenstrukturen in den westlichen und südlichen Randbereichen stellen jedoch jeweils Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereich für einige Tierarten dar (z.B. die Hecken für buschbrütende Vögel). Insgesamt belebt und gliedert die Vegetation zudem das Baugebiet und beeinflusst damit das Wohlbefinden des Menschen.

Im Planverfahren ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare europäisch geschützter Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[2] zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

[2] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

(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 der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW[3] sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen *Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude* 14 Fledermausarten (u.a. Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus), zwei Amphibienarten (Kleiner Wasserfrosch, Kammmolch), eine Reptilienart (Zauneidechse) sowie 25 Vogelarten (u.a. Habicht, Sperber, Eisvogel) aufgeführt:

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**	**Erhaltungs-zustand in NRW (KON)**
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	S
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	U
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	G
Amphibien		
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	G
Triturus cristatus	Kammmolch	U
Reptilien		
Lacerta agilis	Zauneidechse	G-

Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**	**Erhaltungs-zustand in NRW (KON)**
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Asio otus	Waldohreule	G
Bubo bubo	Uhu	U+
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	U
Ciconia nigra	Schwarzstorch	U+
Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Dryobates minor	Kleinspecht	G
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Falco subbuteo	Baumfalke	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Lanius collurio	Neuntöter	G
Locustella naevia	Feldschwirl	G
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Perdix perdix	Rebhuhn	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Riparia riparia	Uferschwalbe	G

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Geschützte Arten in NRW, Düsseldorf, Dezember 2007

Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Strix aluco	Waldkauz	G
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	G
Tyto alba	Schleiereule	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	G

Erläuterung zum Status Erhaltungszustand (siehe Geschützte Arten in NRW, S. 24ff):
G = günstiger Erhaltungszustand + = sich verbessernd
U = ungünstiger/unzureichender Erhaltungszustand - = sich verschlechternd
S = ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Das Messtischblatt reicht weit über das Plangebiet hinaus und umfasst z.B. auch die Ortsrandlagen außerhalb der Hauptstraßeneinflüsse und die sehr wertvollen Randbereiche der im Stadtgebiet liegenden FFH-Gebiete.

Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen für die (weiterhin) überplanten Bauflächen liegen nicht vor. Das Plangebiet selber ist bereits seit 20 Jahren für Wohnzwecke intensiv erschlossen worden. Im Plangebiet sind insbesondere die im kleinstädtischen Siedlungsbereich und in Ortsrandlagen verbreiteten Tierarten zu erwarten. Auf Grund der in den letzten Jahren im Umfeld erfolgten intensiven Nachverdichtung und Bebauung sind die innerörtlichen Freiflächen deutlich reduziert worden. Somit ist davon auszugehen, dass früher im Umfeld vorkommende, ggf. planungsrelevante Arten im Umfeld der Landwirtschaft in den Außenbereich jenseits der Umgehungsstraße mit Dammlage verdrängt worden sind. Da es sich bei der Planaufstellung i.W. um eine Bestandsüberplanung handelt, die u.a. auch die Sicherung eines angemessenen Abstands für neue Baukörper oder Anbauten an den Bestand gegenüber dem Laibach umfasst, werden die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet.

Die heutige Situation wird bestimmt durch die vorliegende Überplanung nach den alten Bebauungsplänen Nr. 8.1 und 8.2, der Biotoptyp Grünlandbrache / Garten geht durch die plangemäße Mobilisierung des Baulandes in Teilbereichen verloren. Durch die z.T. intensive Bewirtschaftung und die Störeinflüsse aus der umgebenden Bebauung ist die Empfindlichkeit der Freiflächen gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen jedoch als relativ gering zu bewerten, die Eingriffe führen somit nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Halle-Steinhagen“[4]. Die Bauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches Halle bis zur L 782 grenzen nicht direkt an das großflächige Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh jenseits der L 782. Das Plangebiet liegt deutlich abgesetzt von dem Höhenzug des Teutoburger Waldes mit seinen Schutzgebieten (NSG, FFH-Gebiet).

[4] Landschaftsplan Halle-Steinhagen, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig.

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[5] stehen im südlichen, mittleren und nordöstlichen Plangebiet mittel- bis tiefgründig lehmige Sandböden (Braunerden, z.T. Podsol-Braunerden) an. Diese schwach steinigen Böden sind in den schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Waldes verbreitet. Sie haben eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Im nordwestlichen Plangebiet reichen mittelgründige sandig-tonige Lehmböden in das Plangebiet hinein (Braunerden). Die in Mittel- und Hangfußlagen vorwiegend am Westhang des Teutoburger Waldes vorkommenden Böden sind durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten Bebauung und der mehr oder weniger intensiven Nutzung der Freiflächen die Böden weitgehend überprägt worden sind. Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte, das Plangebiet ist i.W. seit vielen Jahren bebaut. Bei der vorliegenden Änderung bleibt die GRZ unverändert. Die Stadt strebt mit diesem Bebauungsplan Nr. 8.4 die grundsätzlich wünschenswerte Mobilisierung der bisher nicht nach den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und 8.2 bebauten Flächen an, die in dem insgesamt sehr gut erschlossenen Siedlungszusammenhang der Kernstadt liegen und flächensparend genutzt werden sollten. Insoweit trägt das Planungsziel der Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[6] treffen im Plangebiet nicht zu, diese Böden sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden.

Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im näheren Umfeld sind keine Altlasten vorhanden.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat auf Antrag der Stadt Halle (Westf.) eine Luftbildauswertung für das Plangebiet durchgeführt. Nach Auswertung der vorhandenen Unterlagen wurden keine Hinweise auf Bombardierung erkannt, so dass derzeit keine Veranlassung für weitergehende Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen besteht.

3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird im Südosten vom Laibach begrenzt. Der begleitende Grünzug im unteren Abschnitt bietet gute Voraussetzungen für eine relativ naturnahe Einbindung des Bachlaufes in den Siedlungsbereich. Im Bereich der angrenzenden Hausgärten ist eine entsprechende Rücksichtnahme auf den Bachlauf erforderlich.

---

[5] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

[6] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorbelastungen durch Altlasten oder weitere besondere Beeinträchtigungen (Quellen des Stoffeintrages) bekannt. Die Böden im überwiegenden Geltungsbereich besitzen bei hoher Wasserdurchlässigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Als wertvollerer Bereich ist jedoch der Verlauf des Laibachs mit begleitendem Gehölzzug im Südosten zu berücksichtigen.

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. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Halle (Westf.) liegen aber nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Verkehrliche Einflüsse bestehen durch die relativ stark belastete L 782 und B 68. Im Ergebnis sind hier im Plangebiet jedoch keine ggf. relevanten negativen klimatischen Einflüsse bekannt oder werden erwartet.

Im 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.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Das Plangebiet ist bereits seit 20 Jahren für Wohnzwecke intensiv erschlossen worden, Eingriffe in das Landschaftsbild sind somit bereits erfolgt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Geltungsbereich ist heute primär durch die vorhandene Gebäudesubstanz und den dazwischen liegenden Gehölzen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsraumes gekennzeichnet. Innerhalb des Plangebietes treten die Grünstrukturen jedoch deutlich zurück, das Ortsbild ist stark künstlich geprägt. Der Bebauungsplan Nr. 8.4 trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen (Weiter)Entwicklung sowie zu einem Erhalt des Siedlungsbildes bei. In den Randbereichen stocken dichte Gehölzbestände und grenzen das Plangebiet zum Umfeld hin ab. Zudem werden durch die Lage „innerhalb“ der Ortsumfahrung L 782 mit Dammlage Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Überplanung nicht gesehen.

Eine besondere Erholungsfunktion des Plangebietes ist über die (z.T. noch nicht realisierten) Grünflächen im Plangebiet (Parkanlage, Spielplatz) und über die Freiflächen

(tlw. Fußballspiel durch Kinder) hinaus nicht gegeben. Der jenseits der L 782 bzw. am Ortsausgang im Nordosten folgende Höhenzug des Teutoburger Waldes und der umgebende Landschaftsraum bieten auf Grund der strukturreichen landschaftlichen Ausstattung jedoch einen hohen Naherholungswert für Fußgänger und Radfahrer. Durch die Planung wird eine Beschränkung der Erholungsfunktion im Umfeld nicht gesehen.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet oder im direkten Umfeld sind keine Baudenkmäler bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Am Nordrand des Plangebietes bzw. des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8.2 liegt ein **Fundplatz frühgeschichtlicher Brandgräber** (Bodendenkmal DKZ 3916.4). Im nördlichen Plangebiet und darüber hinaus können daher weitere Bodenfunde auftreten. Es war daher erforderlich geworden, Baugrundstücke im Plangebiet Nr. 8.2 vor Beginn der Baumaßnahmen archäologisch prospektieren zu lassen.

Grundsätzlich wird im Bebauungsplan auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Mit dem auch auf der Plankarte enthaltenen Hinweis auf die Meldepflicht von neu entdeckten Bodendenkmälern sind aus Sicht der Fachbehörde die Belange der Bodendenkmalpflege bereits bei der Planung hinreichend berücksichtigt.

Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

Im folgenden Abschnitt werden — jeweils schutzgutbezogen — die Auswirkungen der Bauleitplanung und die mögliche Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

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

4.1 Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen im Bereich der Bebauungspläne 8.1 und 8.2 orientieren sich weitestgehend an den Altplänen, allerdings wird die im Plangebiet vorhandene alte (Wohn-)Bebauung, die damals nicht immer ausreichend beachtet worden ist, bestandsorientierter in den Bebauungsplan aufgenommen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sichern eine ortstypische, maßvolle Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Wohnstraßen, lediglich ergänzende Stichwege sind neu bzw. abschließend herzustellen. Probleme werden hierdurch nicht erwartet. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der Umweltauswirkungen werden dementsprechend nicht erforderlich. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

a) Immissionsschutz

Im Plangebiet wurden umfangreiche **aktive Schallschutzmaßnahmen** durch eine Wallanlage an der B 68 und durch eine Schallschutzwand im gesamten Verlauf der L 782 entlang des Plangebietes errichtet. Darüber hinaus wurden **passive Schallschutzmaßnahmen** (Fenster der Schallschutzklasse II etc.) für das gesamte Bebauungsplan-Gebiet Nr. 8.1 und für den nordwestlichen Randstreifen des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 8.2 festgesetzt. Diese Planinhalte sind insgesamt zu übernehmen, die Vorbelastung ist wie bisher zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB zu kennzeichnen.

Im Ergebnis werden für die noch nicht bebauten Freiflächen, die nunmehr mobilisiert werden sollen (Nachverdichtungsbereich Tiefer Weg / Nadeweg und Nachverdichtungsbereiche Tiefer Weg / Im Winkel und Am Alten Hof), keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Weitere Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden hier nicht erforderlich.

Problematisch sind dagegen die **Hofstelle an der Einmündung Mödsiek / B 68** und die auf diesem Hofgrundstück im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 zusätzlich festgesetzten zwei Baugrundstücke zwischen B 68 und der Erschließungsstraße Zum Laibachtal. Hier sind im alten Bebauungsplan Nr. 8.1 keine weiteren Schutzmaßnahmen über den passiven Mindestschutz nach Schallschutzklasse II aufgenommen worden. Daher war zu prüfen, ob diese Baumöglichkeiten entfallen sollen oder ob durch eine weitergehende Abwägung und durch ggf. ergänzende Maßnahmen eine spätere Bebaubar-

keit zu vertreten ist. Für den Kfz-Verkehr ist dabei neben der Ausgangslage auf den bestehenden Straßen insbesondere auch die künftige Situation an der B 68 zu beachten. Hier hat die Stadt eine schallgutachterliche Bewertung eingeholt, die Frage wird in der Begründung zum Bebauungsplan weiter erörtert. Aus Umweltsicht ist wichtig, dass ein ausreichender Schallschutz in den Gebäuden, aber möglichst auch in den Freiraumbereichen erfolgen kann.

Als Sonderfall wird in Kapitel 4.1.a in der Begründung zum Bebauungsplan auch das **einzelne Wohnhaus Osnabrücker Straße 14** an der B 68 im Westen genannt. Hier ist zur Information durch den Schallgutachter mitgerechnet worden, welche Lärmpegelbereiche sich ergeben werden. Die Situation ist planungsrechtlich zu bewerten.

Im Nordosten wird im Zuge der erneuten Offenlage im Februar/März 2013 auf Antrag der Eigentümerin ergänzend die gekennzeichnete **Teilfläche WA*8 mit zwei Baumöglichkeiten an der Straße Tiefer Weg** aufgenommen. Dieser Randbereich des Plangebiets ist durch Gewerbelärm ausgehend von der im Norden anschließenden **Kfz-Werkstatt** vorbelastet. Gemäß einer schalltechnischen Prüfung des Standortes liegen die zusätzlichen Bauflächen überwiegend in dem Mischgebiets-typisch mit Werten zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) tags belasteten Bereich, nur der südliche Randbereich ist wohngebietstypisch weniger belastet. Nachts liegen keine Gewerbeimmissionen vor. Bei diesen Immissionswerten im Rahmen von Mischgebieten sind noch gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben, auch wenn keine idealtypischen Werte wie in einem WA erreicht werden. Hierauf müssen die künftigen Bewohner hingewiesen werden. Eine zusätzliche Sicherung durch Information der Bauherren und durch Baulast wurde mit dem Rechtsvertreter der Eigentümerin vereinbart. Diese Vorgehensweise wird auch aus Umweltsicht und unter Beachtung der möglichen flächensparenden Nachverdichtung für vertretbar gehalten.

b) Hochwasserschutz

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Konkrete Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Bodenverunreinigungen

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

d) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

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.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 erfolgt weitgehend bestandsorientiert unter Aufnahme der bestehenden Baurechte. Die planungsrechtlich mögliche Gesamtversiegelung bleibt bei der vorliegenden Neufassung i.W. unverändert bzw. wird teilweise reduziert.

Durch die Überplanung des Plangebietes Nr. 8.1 wird mit zwangsläufiger Umstellung auf die BauNVO 1990 gemäß § 19(4) BauNVO das Ausmaß der bisher ohne Anrechnung auf die GRZ möglichen umfangreichen Nebenanlagen und Stellplätze begrenzt. Teilbereich 3 Am Alten Hof wird bestandsorientiert überplant, über die bestehenden Baurechte im Rahmen des § 34 BauGB hinaus werden keine wesentlichen zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen.

Die Grünflächen im Plangebiet werden erhalten, der Laibach im Südosten wird durch Sicherung und geplante Aufwertung der Grünzone (im Verhältnis zur bisherigen Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 8.1 und § 34 BauGB) im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Erhalt des wertvollen alten Baumbestandes im Plangebiet an der Hofstelle an der B 68 (Hofeichen) wird weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Somit ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Überarbeitung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.4 nicht nachteilig für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sein wird. Zusammenfassend wird das Vorhaben voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen.

Das Plangebiet ist bereits seit 20 Jahren für Wohnzwecke intensiv erschlossen worden. Im Plangebiet sind insbesondere die im kleinstädtischen Siedlungsbereich und in Ortsrandlagen verbreiteten Tierarten zu erwarten (siehe Kapitel 3.2). Auf Grund der in den letzten Jahren im Umfeld erfolgten intensiven Nachverdichtung und Bebauung sind die innerörtlichen Freiflächen deutlich reduziert worden. Somit geht die Stadt davon aus, dass früher im Umfeld vorkommende, ggf. planungsrelevante Arten im Umfeld der Landwirtschaft in den Außenbereich jenseits der Umgehungsstraße mit Dammlage verdrängt worden sind.

Der Stadt liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Nach Auswertung der vorhandenen Daten werden erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-, Ruhestätten von sog. „Allerweltsarten“) angesichts der Lage innerhalb des durch Siedlungsdruck und Störungen aller Art vorbelasteten Siedlungsbereichs nicht gesehen, zudem wird der angrenzende Laibach besser als bisher gesichert. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld bleibt erhalten. Es werden keine nicht ersetzbaren Biotope zerstört. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. In der Anlage ist das **Protokoll einer Artenschutzprüfung - Gesamtprotokoll** gemäß der o.g. Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung beigefügt. Die Vorprüfung ergibt keine Beeinträchtigung der relevanten Arten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende **Tötungsverbot** für besonders geschützte

Arten wird hingewiesen. Dieses betrifft vorrangig die Fällung von Gehölzen möglichst außerhalb der Vegetationsperiode.

Zusammenfassend wird angesichts der bereits vorhandenen Bebauung, der weitgehend bestehenden Baurechte und der Problematik der nicht ausgenutzten Baurechte eine Mobilisierung der noch nicht bebauten Flächen weiterhin grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern auf Grund der Rahmenbedingungen keine Aufgabe der bestehenden Baurechte zu Gunsten von zwingend zu erhaltenden oder neu anzulegenden Garten- und Grünflächen.

4.3 Schutzgut Boden

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch das Ausschöpfen von Innenentwicklungspotenzialen entsprochen. Hinzuweisen ist darauf, dass das südliche Plangebiet mit dieser Neuaufstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird (s.o.). Dieses führt auch zu einer Begrenzung der maximalen Versiegelung gemäß § 19(4) BauGB. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

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.

4.4 Schutzgut Wasser

Der Mindestabstand zwischen den überbaubaren Flächen des Wohngebietes und dem Gewässer wird in der Verlängerung Am Alten Hof von bisher minimal 6 m auf ca. 10 m erweitert. Ebenso werden weitere Böschungsbereiche am Laibach durch Festsetzung als öffentliche Grünflächen langfristig planungsrechtlich gesichert. Somit werden die Belange des Gewässerschutzes besser als bisher berücksichtigt. Bezüglich des Hochwasserschutzes wird auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Auf Grund der weitgehenden Bestandsüberplanung und der nur in Teilbereichen ggf. erfolgenden Neuversiegelung nach den i.W. bestehenden Baurechten werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich. Die Frage der Versiegelung ist bereits in Kapitel 4.3 erörtert worden (siehe dort).

4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Angesichts der Lage und Exposition des Plangebiets werden im Ergebnis keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Auf Grund der Lage und der Bestandsüberplanung sind keine nachteiligen verbleibenden Auswirkungen erkennbar. Wirksame Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben, sichern (weiterhin) eine ausreichende Einbindung in das regionaltypische Siedlungsbild.

Insbesondere die Dachlandschaft kann große Fernwirkung haben, neben großformatigen Aufbauten sind v.a. auch atypische Dachfarben wie blau, hellgrau oder gelb zu verhindern Entsprechende Regelungen sind in der Neuaufstellung für die Teilbereiche 2 und 3 enthalten. Angeregt wird eine Begrenzung der Dachfarben auch für den Teilbereich 1.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange werden durch die Neuaufstellung keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Über den Hinweis auf der Plankarte zur Meldepflicht von neu entdeckten Bodendenkmälern werden auf Ebene des Bebauungsplanes - auch aus Sicht der Fachbehörde - keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.4 mit örtlichen Bauvorschriften erstmals auch für den Bereich Am Alten Hof soll über die bisherige Rechtslage nach § 34 BauGB die städtebaulich-gestalterischen Grundelemente sichern.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushaltes. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 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.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß BauGB und BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen eingegangen worden.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach § 18 BNatSchG ist im Planverfahren bei Änderungen zu prüfen, in welchem Umfang unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Verhältnis zum Altplan Eingriffe

ermöglicht werden, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Im Planverfahren Nr. 8.4 werden in den Teilbereichen 1 und 2 die bisherigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.2 übernommen und sinngemäß fortgeschrieben. Hierdurch kommt es nicht zu zusätzlich möglichen Bauvorhaben, zusätzlichen Versiegelungen etc. Durch die Umstellung der Rechtsgrundlage des Planbereiches Nr. 8.1 auf die BauNVO 1990 mit Anrechnung von Nebenanlagen etc. gemäß § 19(4) BauGB wird hier zudem die schrittweise zunehmende Gesamtversiegelung allgemein begrenzt. Teilbereich 3 wird wie erläutert bestandsorientiert überplant, über die bestehenden Baurechte im Rahmen des § 34 BauGB hinaus werden keine wesentlichen zusätzlichen Baumöglichkeiten geschaffen. Neu kommt im Zuge des Planverfahrens im Winter 2012/2013 die Teilfläche WA*8 an der Straße Tiefer Weg mit ca. 1.300 m² Fläche und zwei Baumöglichkeiten hinzu. Aufgrund der Festsetzung der umgebenden Flächen als öffentliche Grünflächen mit Aufwertungspotenzial wird hier jedoch keine zusätzliche Eingriffswirkung, die eine weitergehende Prüfung erfordert, gesehen.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 8.4 in der summarischen Gesamtbetrachtung insgesamt kein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt über das heute bereits zulässige bzw. schon bereits erfolgte Maß vorbereitet wird. Eine detaillierte Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren NRW wird daher nicht für erforderlich gehalten.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

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

Durch die bestandsorientierte Überplanung wird die (Weiter)Entwicklung der Quartiere begleitet. Im Hinblick auf Freiflächen, Versiegelung, Naturschutz und Landschaftspflege und das Ortsbild und unter Beachtung der Lage an stark belasteten Verkehrswegen ergeben sich keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage v.a. nach den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und Nr. 8.2. Die Auswirkungen auf das Umfeld bleiben in dem bisherigen Rahmen, negative Folgen für die Umwelt werden nicht erwartet. Die Nutzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch Mobilisierung von Bauflächen auf den verbliebenen Restflächen kann dagegen die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen in den Ortsrandlagen mindern.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung wird sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 8.1 und Nr. 8.2 weiterentwickeln. Ein wesent-

licher umweltrelevanter Unterschied zur Planüberarbeitung durch den Bebauungsplan Nr. 8.4 ergibt sich nicht.

Im Bereich „Am Alten Hof / Meisenbrink“ könnten auf Grund fehlender Regelungsinstrumente Neubauten, An- oder Umbauten jedoch baulich und gestalterisch den durch den Bebauungsplan Nr. 8.4 gezogenen Rahmen überschreiten. Andererseits kann vorerst im Teilbereich WA*8 vorerst keine zusätzliche Bebauung erfolgen.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Entwicklungsziele betreibt die Stadt Halle (Westf.) die Überplanung eines Bestandsgebietes mit dem Ziel der Flächenmobilisierung. Standortalternativen sind angesichts des überwiegenden Bestandes insofern nicht gegeben. Das grundlegende Ziel eines Wohngebietes für den ortsüblichen Bedarf ist an diesem Standort heute ohne Alternative.

b) Ebene Bebauungsplan: Alternativen in der Projektplanung

Als Alternative ist eine Aufgabe der nach den alten Bebauungsplänen bestehenden Baurechte zu Gunsten von zu erhaltenden oder neu anzulegenden Garten- und Grünflächen denkbar. Eine Mobilisierung der noch nicht bebauten Flächen wird jedoch auch aus Umweltsicht angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen weiterhin grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Auf Grund der Bestandsbebauung der Altanlieger bestehen i.W. keine grundlegenden Alternativen in der Projektplanung, in Teilbereichen könnte die noch nicht gebaute Erschließung ggf. geringfügig verschoben werden.

7. Zusätzliche Angaben

Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

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). 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 bzw. Diskussion der durch den Plan ggf. ermöglichten Eingriffe.

Da es sich bei der Neuaufstellung i.W. um eine Bestandsüberplanung sowie die Einarbeitung von bestehenden Baurechten handelt, sind umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen über die schalltechnischen Bewertungen hinaus nicht erforderlich. Die Gutachten und Ergebnisse der Altpläne Nr. 8.1 und 8.2 stellen die Grundlage für die Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz dar.

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

Der Bebauungsplan Nr. 8.4 führt analog zur bisher bestehenden Rechtslage zu überschaubaren Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lokalklima und Grundwasser können hierbei nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die zusätzliche Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind jeweils dort geregelt. Hierzu sind keine zusätzlichen Maßnahmen im Sinne des Monitoring erforderlich.

Die schalltechnischen Grundlagen und Bewertungen sollten angesichts der vielfältigen verkehrlichen Entwicklungen regelmäßig im Abstand von etwa 5 Jahren überprüft werden. Eventuelle Konsequenzen veränderter Verkehrsmengen für die Bewertung sind ggf. zu prüfen.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden, sollen 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.

9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

a) Aufgabe des Umweltberichtes

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 des Bebauungsplanes Nr. 8.4 liegt im Nordwesten der Kernstadt Halle östlich der L 782 und nördlich der B 68. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtgröße von etwa 17,5 ha.

Übergeordnetes Planungsziel für die Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 8.1 und 8.2 sowie die Einbeziehung der bestehenden Bebauung im Bereich Am Alten Hof / Meisenbrink ist nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die bestandsorientierte Überplanung des Gebäudebestandes und die Überarbeitung der Nutzungsmaße und Festsetzungen sowie die Mobilisierung der noch unbebauten Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes.

Die Planinhalte und Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz an den Bebauungsplänen Nr. 8.1 und 8.2. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden durch die am Bestand orientierte Planung, durch Gliederung der überbaubaren Flächen und maßvoll abgestimmte Höhenfestsetzungen angemessen gewahrt. Der Laibach und die Grünflächen im Plangebiet werden durch Festsetzung gesichert. Der erhaltenswerte Hofeichenbestand wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet von der Theenhauser Straße (L 782) im Westen und der Osnabrücker Straße (B 68) im Süden ein. Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Bauflächen durch Verkehrslärm hingewiesen. Die Festsetzungen der Altpläne zum vorbeugenden Immissionsschutz bleiben maßgeblich für die vorliegende Bauleitplanung (aktive Schallschutzmaßnahmen durch eine Wallanlage an der B 68, Schallschutzwand im gesamten Verlauf der L 782, darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen für das gesamte B-Plan-Gebiet Nr. 8.1 und für den nordwestlichen Randstreifen des B-Plan-Gebietes Nr. 8.2).

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

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch weitere Bebauung auf den noch verbliebenen Freiflächen.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 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. Der weitere Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum wird insgesamt für vertretbar gehalten, ein Verzicht auf die i.W. erschlossenen Bauflächenpotenziale wird aus Umweltsicht nicht befürwortet. Durch die Bestandsüberplanung sind grundlegende Standortalternativen nicht gegeben. Die

letztliche Entscheidung hierzu ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Halle (Westf.) zu prüfen und zu bewerten.

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

Halle (Westf.), im April 2011,
Fortschreibung im Februar 2013

Nachtrag Mai 2013:

Im Zuge der erneuten Offenlage im Februar/März 2013 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichts und über die Erörterung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8.4 hinaus keine Informationen oder Hinweise mehr auf besondere umweltrelevante Fragestellungen im Plangebiet ergeben, die eine weitergehende Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung und ggf. eine Änderung des Umweltberichts erfordern könnten. Somit wurde dem Rat vorgeschlagen, in seiner Sitzung am 12.06.2013 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu fassen.