

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 1a, 7. Änderung im Bereich „oberer Maschweg“

Teil II: Umweltbericht

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

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1a, 7. Änderung - Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des 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. Übersichtskarte Bestand (Stand: September 2005)**

Entwurf, Februar 2007

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

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1a, 7. Änderung – Kurzdarstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1a, 7. Änderung im Bereich „oberer Maschweg“ liegt am südlichen Rand des Kernstadtbereiches zwischen Bahntrasse, Allee-straße und Maschweg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 11,9 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Dieser Bereich wird bisher durch den Bebauungsplan Nr. 1a überplant. Grundlegendes Planungsziel war es damals, die Trasse des zu Beginn der 60er Jahre vorgesehenen Ausbaues der L 782 planungsrechtlich abzusichern und die angrenzenden Teilbereiche unter Berücksichtigung der Trassenführung zu überplanen, u.a. den zwischen Allee-straße und der geplanten Straßentrasse damals bereits vorhandenen Wohngebäudebestand. Vorbereitet wurde die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung auf Basis von i.W. Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO. Nutzungsmaße und baugestalterische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie sehr restriktiv den Bestand und die damals angestrebte neue Bebauung.

Die Stadt plant nunmehr den Endausbau des Maschweges zwischen Allee-straße und Künsebecker Weg. Der geplante Ausbau des Maschweges entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1a aus 1963, der keine Durchführung des Maschweges bis zum Künsebecker Weg vorsieht. Darüber hinaus wurden die Pläne zum Ausbau der L 782 auf Grund geänderter verkehrsplanerischer Planungsabsichten aufgegeben. Zudem entspricht der Bebauungsplan Nr. 1a mit seiner Nutzungsgliederung und den z.T. sehr restriktiven Festsetzungen nicht mehr den heutigen Planungszielen.

Übergeordnete Planungsziele für die Änderung im Bereich oberer Maschweg sind deshalb insbesondere die Übernahme des Maschweges zwischen Allee-straße und Künsebecker Weg gemäß der heutigen Parzellierung und den vorliegenden Ausbauplänen, die Aufgabe der Trasse der L 782 im Plangebiet und Festsetzung des Bereiches als öffentliche Grünfläche gemäß der Situation in der Örtlichkeit sowie die Überprüfung und - soweit städtebaulich sinnvoll - Überarbeitung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen und deren Anpassung an die heutigen Rahmenbedingungen.

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

Tabelle 1: Flächenbilanz-geplante/vorhandene Nutzungen gemäß 7. Änderung

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt	6,25
Fläche für den Gemeinbedarf	1,92
Verkehrsfläche, davon - <i>privater Erschließungsweg</i>	1,41 0,02
Fuß-/Radweg	0,03
Trafostationen	0,03
Fläche für die Bahn	0,10
Öffentliche Grünfläche insgesamt, davon - <i>Friedhof</i> - <i>Spielplatz</i> - <i>Parkanlage mit Fuß-/Radweg</i>	1,98 0,68 0,15 1,15
Private Grünfläche, Dauerkleingärten	0,17
Gesamtfläche Plangebiet	11,89

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

1.2 Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten und einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind in den vorliegenden Bauleitplanverfahren im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende **umwelt-relevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung¹:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der gesamte Bereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich* aufgenommen. Die Änderung berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Plangebiet als Teil der großflächigen *Wohnbauflächen* im südlichen Kernstadtbereich dargestellt. Die Nutzungsgliederung des Bebauungsplanes Nr. 1a ist darüber hinaus übernommen worden. Das Schulgelände wird als *Fläche für den Gemeinbedarf* dargestellt, Friedhof und Spielplatz sind als *Öffentliche Grünfläche* mit der jeweiligen Zweckbestimmung aufgenommen. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a wird somit weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.
- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an. Das Plangebiet liegt jedoch in **Zone III A** des **Wasserschutzgebietes** Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204). Weitere **naturschutzrechtliche**

¹ Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4(1) BauGB keine weiteren fachgesetzlichen Anforderungen benannt, die an dieser Stelle aufzunehmen wären.

Schutzfestsetzungen liegen im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vor, weitere Maßnahmen sind insofern nicht erforderlich.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Durch die Aufgabe der Trasse der L 782 werden keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum ausgelöst. Das weitere Plangebiet wird bisher i.W. als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Planänderung wird hier allenfalls eine ähnlich hohe Versiegelung erreicht.
- 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 etc. Flächen genießen Vorrang, besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Durch die Aufgabe der einst geplanten Trasse der L 782 wird keine Überbauung bzw. Inanspruchnahme von Grund und Boden ausgelöst. Durch die Innenentwicklung (Anbauten) wird den Anforderungen des Baugesetzbuches nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Auf Kapitel 2.1.3 wird verwiesen.
- f) Die Anforderungen des **§ 51a Landeswassergesetz** zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen (vgl. Kapitel 2.1.4). **Ver- und Entsorgung** sind aus Umweltsicht nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind je nach Sachverhalt ggf. einschlägige **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen. Auf Kapitel 2.1.1 (a.2) wird verwiesen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen²

2.1.1 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang am südlichen Rand der Kernstadt, östlich der Alleestraße, nördlich des Maschweges. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahntrasse begrenzt. Nördlich der Bahntrasse schließt sich das Gelände der Kreisberufsschule und der Busbahnhof an, im weiteren Umfeld befinden sich i.W. Wohngebiete.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Das Gebiet ist städtebaulich in sehr unterschiedliche Bereiche unterteilt, wobei die einzelnen Quartiere sehr homogen ausgeprägt sind. Entlang der Alleestraße besteht eine geschlossene ältere Straßenrandbebauung aus dem Anfang des 20. Jh. Der Bereich südlich der Bahntrasse ist durch großformatige Wohnformen (Mietwohnungsbau) geprägt, die Ende der 50er Jahre errichtet wurden. Im inneren Bereich Hartmanns Wäldchen finden sich Reihenhäuser auf sehr tiefen Grundstücken. Die Ende der 50er Jahre begonnene Bebauung wurde nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1a im Laufe der 60er Jahre weiterentwickelt. Der Bereich östlich Hartmanns Wäldchen ist durch Zweifamilienhäuser in der typischen Bauform der 60er bis frühen 70er Jahre geprägt. Beiderseits des Buchenweges dominieren zweigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den frühen 60er Jahren. Im südöstlichen Abschnitt wurden Kettenhäuser als Einfamilienhaus in halboffener Bauweise entwickelt. Im südwestlichen Plangebiet liegt das Schulgelände des Kreisgymnasiums mit Aula und Sporthalle.

Die Erschließung erfolgt über das heute im Plangebiet vorhandene Erschließungssystem.

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

a.2) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch Straßenverkehr und den Betrieb der Bahn Bedeutung erlangen:

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

- Verkehrslärm kann auf das Plangebiet zunächst im Westen von der Alleestraße einwirken. Die Alleestraße verzeichnet heute in Höhe Maschweg einen DTV von etwa 8.600 bis 8.900 Kfz (Analyse-Null-Fall 2003, IVV Aachen, Juni 2004). Die Verkehrsuntersuchung prognostiziert für den o.g. Bereich Verkehrsstärken im Prognose-Null-Fall für das Jahr 2015 von etwa 9.500 Kfz. Bei einem Lückenschluss der A 33 durch die K-Trasse sowie einer moderaten Verkehrsberuhigung auf der B 68 im Kernstadtbereich werden ca. 9.000 Kfz erwartet.
- Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an die Bahntrasse des Haller Willem. Durch den Bahnverkehr treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohnverträglich sind.
- Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

a.3) Bodenverunreinigungen

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

Nordöstlich angrenzend ist die Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle) registriert. Bodenuntersuchungen zur Belastungssituation des Untergrundes sind 1993 durchgeführt worden³. Eine Gefährdung der benachbarten (Wohn)Bebauung durch eine Migration deponietypischer Gase liegt laut Gutachten nicht vor. Untersuchungen im Rahmen der Grundwasserüberwachung der Altablagerung haben im unmittelbaren Abstrom teilweise erhöhte Konzentrationen für die Parameter AOX, LHWK und Chrom-Gesamt aufgezeigt. Eine akute Gefährdung der Umwelt liegt jedoch nicht vor.

Der südlich des Maschweges unter der Nummer 3916 / 150 LT bezeichnete Altstandort wurde bereits erfolgreich saniert. Auswirkungen auf das vorliegende Plangebiet sind nach Aussage der Fachbehörde nicht zu erwarten.

a.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

³ Jessberger und Partner, Oktober 1993

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

- Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen. Nachverdichtungen im rückwärtigen Bereich Hartmanns Wäldchen (WA8) sowie Anbaumöglichkeiten an die bestehenden Gebäude (WA₃₊₄, WA₆₊₇) werden vorbereitet. In der Änderung werden Art und Maß der baulichen Nutzung städtebaulich sinnvoll überarbeitet und an heutige Rahmenbedingungen angepasst. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sichern zudem eine ortstypische, maßvolle Bebauung. Durchgreifende Nutzungseinschränkungen für die heutige Nachbarschaft werden im Rahmen der ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen.
- Im rückwärtigen Bereich westlich Hartmanns Wäldchen wird die offene Bauweise eingriffsmindernd auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern begrenzt.
- Durch die Planänderung werden Volumen und Höhe nunmehr konkret durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt.
- Für den Bebauungsplan Nr. 1a galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1962. Durch diese Änderung erfolgt die Umstellung auf die BauNVO von 1990. Durch die Novellierung der BauNVO wurde u.a. die Anrechnungsregel nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als vorher zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.
- Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Wohnstraßen. Probleme werden hierdurch nicht erwartet. Der Maschweg wird gemäß der heutigen Parzellierung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm können ggf. durch die Verkehrsbelastung auf der Alleestraße entstehen. Der betroffene Bereich wird zur Information der Öffentlichkeit als „vorbelastet“ gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet.

Im Nahbereich der Bahn werden Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schallschuttmass von mindestens $R'_{w} = 32$ dB(A) (Klasse II), gedämmte Rollladenkästen sowie entsprechende Gebäudekonstruktionen empfohlen. Schallschutzfenster der Klasse II entsprechen dem heute üblichen Standard gemäß Wärmeschutzverordnung.

b.3) Bodenverunreinigungen (zu a.3)

Auf Grund der Anzeichen von Grundwasserverunreinigungen im nördlichen Plangebiet wird aus Vorsorgegründen empfohlen, auf die Entnahme von Grundwasser für Trinkwasserzwecke im Plangebiet zu verzichten. Die Grundwassermessstellen, die zur Überwachung der Grundwasserverhältnisse südlich der Bahnlinie, östlich des Friedhofes bestehen, sind dauerhaft zu sichern. Die Überwachung der sanierten Altlast südlich des Maschweges ist ebenfalls zu sichern.

Treten darüber hinaus bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen auf, ist die zuständige Behörde zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplanes enthalten.

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

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

b.5) Sparsamer Energieeinsatz, Nutzung erneuerbarer Energien

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

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

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis:

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

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege**a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes, es ist komplett anthropogen beeinflusst und auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1a weitgehend bebaut worden. Die Grundstücke der Altanlieger im inneren Bereich Hartmanns Wäldchen (WA3) und östlich der Alleestraße (WA7) sind z.T. durch große Gartenbereiche gekennzeichnet. Diese werden i.W. als Ziergarten genutzt und gepflegt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) ist das Wohnumfeld durch Rasenflächen geprägt, hier stocken jedoch einige große erhaltenswerte Laubbäume (i.W. Eichen). Parallel zur Bahntrasse sind Kleingärten angelegt worden, die intensiv genutzt werden. Der hier vorhandene Baum- und Gehölzbestand stellt zumindest in Teilbereichen eine deutliche Zäsur zwischen Bahntrasse und Wohngebiet dar. Im östlichen Plangebiet hat sich die von Bebauung freigehaltene Trasse der einst geplanten, aber nie realisierten Trasse der L 782 sich zu einem Grünzug mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand entwickelt. Östlich des Schulgeländes stockt ebenfalls prägender Baumbestand. Dieser grenzt das Schulgelände zur benachbarten Wohnbebauung ab.

Die bisherige Straßentrasse für den damals geplanten Ausbau der L 782 wird künftig als öffentliche Grünfläche, Parkanlage mit Fußweg festgesetzt, der erhaltenswerte Laubbaumbestand im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie am Rande des Schulgeländes wird erstmals planungsrechtlich gesichert. Durch die Aufgabe der geplanten Trasse der L 782 werden keine Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum ausgelöst. Die Herausnahme ist für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege insgesamt als positiv zu bewerten.

Das Plangebiet ist bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1a weitgehend bebaut worden. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen überprüft, umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten (Anbauten) werden durch geringfügige Erweiterung der Baugrenzen in Teilbereichen ermöglicht. Neue Baumöglichkeiten (Nachverdichtung) werden nur im rückwärtigen Bereich Hartmanns Wäldchen ermöglicht. Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand durch die Planung nicht gesehen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1a bestehen bereits Baurechte. Angesichts der Rahmenbedingungen und im Vergleich zu den bisher insoweit offenen Festsetzungen über Baugröße etc. und die durch die Regelungen der BauNVO von 1962 flächenmäßig kaum begrenzten Nebenanlagen führt das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Das abgegrenzte Plangebiet wird durch die möglichen Anbauten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen kaum nachhaltig verändert, die Gärten werden ggf. geringfügig umgestaltet.

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.

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

Die Trasse der L 782 wird im Plangebiet aufgegeben, dafür erfolgt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Sicherung des Status quo). Ebenso wird der Erhalt des wertvollen Baumbestandes erstmals planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Flächen werden neu geordnet. Hierzu werden die Baugrenzen in Teilbereichen umfeldverträglich erweitert. Bei der vorliegenden Änderungsplanung bleibt die GRZ jedoch unverändert. Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass in der Änderung ein Vorteil für grünordnerische Ziele und für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen wird. Hieraus ergibt sich zusammenfassend, dass das Vorhaben voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird.

Durch die Aufgabe der Trasse der L 782 und der Festsetzung als öffentliche Grünfläche ergibt sich vielmehr ein rechnerischer Überschuss im Plangebiet (vgl. Teil I Begründung, Kap.4.6).

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 wird in der Änderung ein Vorteil für grünordnerische Ziele und für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen Sandböden als Gley-Podsol bzw. kleinflächig als Gley bzw. Podsol-Gley im Plangebiet an. Die z.T. tiefreichend humosen Sandböden besitzen eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Gemäß der im Plangebiet vorhandenen Pegel steht das Grundwasser zwischen 10 und 25 dm unter Flur an. Zum Teil findet sich Ortstein im Unterboden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁵ treffen auf diese Böden nicht zu.

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.

Die seit Jahrzehnten angedachte Straßentrasse der L 782 würde das Wohngebiet durchschneiden und hätte den Verlust offenen Bodens zur Folge. Die vorliegende Änderung beinhaltet jedoch die Aufgabe der geplanten Straßentrasse, der vorhandene Grünzug wird planungsrechtlich gesichert. Hierbei wird keine Überbauung bzw. Inanspruchnahme von Grund und Boden ausgelöst. Die Herausnahme ist für die Belange des Bodenschutzes insgesamt als positiv zu bewerten. Für den Änderungsbereich bestehen bereits Baurechte, das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Bei der vorliegenden Änderungsplanung werden nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten (Anbauten) vorbereitet, die GRZ bleibt unverändert, zudem erfolgt die Umstellung auf die BauNVO von 1990. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt. Bezüglich der nördlich angrenzenden Altablagerung wird auf Kapitel 2.1.1 a.3 verwiesen.

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

Zunächst ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Durch die Aufgabe der Trasse der L 782 wird einer Versiegelung von Boden vorgebeugt. Im Ergebnis erfolgt voraussichtlich kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Zudem wird der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) durch das Ausschöpfen von Anbaumöglichkeiten auf den Grundstücken der Altanlieger entsprochen. 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 Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Geologisches Landesamt, Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

Durch die Herausnahme der Straßentrasse und die Möglichkeit von umfeldverträglichen Anbauten in Teilbereichen wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Auf Grund der Bestandsbebauung und des geringen Umfanges möglicher zusätzlicher Versiegelung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser**a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.

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

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

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet ist die Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle) registriert. Untersuchungen im Rahmen der Grundwasserüberwachung der Altablagerung haben im unmittelbaren Abstrom teilweise erhöhte Konzentrationen für die Parameter AOX, LHWK und Chrom-Gesamt aufgezeigt. Eine akute Gefährdung der Umwelt liegt jedoch nicht vor.

Das Plangebiet liegt insgesamt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Halle Tatenhauser Wald (Verordnung vom 01.06.1976 / s. Abl. Reg. Dt. 1976, S. 199-204)

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

Auf Grund der Bestandsüberplanung, der nur geringen Nachverdichtungspotentiale etc. sind ggf. erfolgende zusätzliche Eingriffe überschaubar. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind daher nicht erforderlich. Die Frage der Versiegelung sind bereits in Kapitel 2.1.3 erörtert worden (siehe dort).

Der Änderungsbereich befindet sich im südlichen Abstrom der Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle). Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, auf die Entnahme von Grundwasser für Trinkwasserzwecke im Plangebiet zu verzichten. Bezüglich einer ggf. gewünschten Entnahme von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Gartenbewässerung) wird eine Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh, Untere Wasserbehörde angeraten. Die eingerichteten Grundwassermessstellen sind zu sichern.

Die Ge- und Verbote zum ausgewiesenen Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis:

Durch die zwangsläufig mit möglichen Nachverdichtungen/Anbauten einhergehenden Bodenversiegelungen erfolgen dauerhaft ggf. in diesen Bereichen Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der überbauten Flächen. Diese sind auf Grund des geringen Umfanges überschaubar. Bezüglich des Umganges mit den nachgewiesenen Grundwasserbeeinträchtigungen im Abstrom der Altablagerung sind Hinweise in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Die eingerichteten Grundwassermessstellen zur Überwachung der Altlast sind zu sichern.

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.

Verkehrliche Einflüsse bestehen durch die stark belastete Alleestraße im Westen. Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Ergebnis sind hier jedoch keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt oder werden erwartet. Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird angesichts der Lage des Plangebietes angrenzend an den Grünzug als nicht durchgreifend relevant angesehen.

Für die Trasse der L 782 besteht keine Notwendigkeit mehr, deshalb soll diese im Zuge der Änderung in öffentliche Grünfläche umgewandelt werden. Ggf. mögliche negative Auswirkungen durch Erwärmungen als Folge der Versiegelung werden somit nicht eintreten.

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 bereits seit längerem bebaut, Anbauten/Nachverdichtungen werden nur in geringem Umfang ermöglicht, so dass keine besonderen Probleme gesehen werden, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

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

Im Ergebnis wird die Aufgabe der Trasse der L 782 positiv bewertet. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

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

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis:

Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch Anbauten werden derzeit nicht gesehen. Möglichen negativen Auswirkungen durch die L 782 wird durch die Aufgabe der Planung entgegengewirkt.

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. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

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

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

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:

Negative Auswirkungen durch den Bebauungsplan werden nicht gesehen. Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht im Gegensatz zur Altplanung Nr. 1a eine positive Einflussnahme auf das zukünftige Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den Kapitel 2.1.1 bis 2.1.7 wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen.

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zusammengestellt und bewertet. Durch die vorliegende Änderungsplanung wird die heutige Bestandssituation im Bereich der geplanten Trasse der L 782 (Grünzug) abgesichert. Die Nutzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten (Anbauten) durch Erweiterung der Baugrenzen verringert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft i.W. angemessen beachtet werden. Darüber hinaus besteht durch die bestandsorientierte Überplanung die Möglichkeit, zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Quartiers insbesondere auch in Hinblick auf das Ortsbild beizutragen.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1a, einschließlich seiner Änderungen weiterentwickeln. Auf Grund der fehlenden Regelungsinstrumente auch hinsichtlich der Baugestaltung bestünde jedoch die Gefahr, dass gestalterisch nicht ansprechende Gebäude im Plangebiet zugelassen werden müssten. Die Rechtssicherheit für die Eigentümer und Mieter im Plangebiet über die möglichen Entwicklungen auf ihrem Grundstück bzw. im Umfeld wird insofern durch den Bebauungsplan erhöht.

Bei Nichtzustandekommen der Planung wird die Trasse der L 782 weiter im Bebauungsplan festgesetzt bleiben und könnte auf Grundlage des Altplanes Nr. 1a realisiert werden. Negative Umweltauswirkungen sind dennoch nicht zu erwarten, da eine Umsetzung der einstigen Planungsvorstellung auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen nicht zu erwarten ist.

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 Änderungsplanung, um den Maschweg zwischen Alleestraße und Künsebecker Weg gemäß der heutigen Parzellierung zu übernehmen, die Trasse der L 782 aufzugeben, den Bereich gemäß der heutigen Situation in der Örtlichkeit durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich zu sichern und den Alteigentümern in Teilbereichen Wohnraumerweiterungen durch Anbauten zu ermöglichen. Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes sind Standortalternativen nicht gegeben. Das grundlegende Ziel eines Wohngebietes für den ortsüblichen Bedarf ist an diesem Standort heute ohne Alternative und berücksichtigt sehr weitgehend die Situation im Umfeld. Auf Grund der Bestandsbebauung der Altanlieger bestehen insoweit keine Alternativen in der Projektplanung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

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

- Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und Bilanzierung für den Bereich der Trasse der L 782 wurde nach dem sogenannten „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ erstellt.
- Die Verkehrsuntersuchung der IVV GmbH Aachen aus Juni 2004 stellt die Grundlage für die Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen dar.
- Das Gutachten des Ingenieurbüros Jessberger und Partner (1993) beinhaltet die Gefährdungsabschätzung der nordöstlich angrenzenden Altlast.
- Die Ergebnisse aus den entnommenen Proben der Grundwassermessstellen südlich der Bahnlinie / östlich des Friedhofes sowie nördlich des Maschweges / südlich des Gymnasiums gaben Hinweise auf die Qualität des Grundwassers sowie der Höhe der Grundwasserstände.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a stellt i.W. eine Bestandsüberplanung dar. Bestimmte Auswirkungen durch die vorhandene Bebauung oder Verkehrsemissionen z.B. auf Lokalklima und Grundwasser können i.W. nur allgemein behandelt werden, zumal auch detaillierte Messmethoden nicht zur Verfügung stehen. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind hieraus jedoch nach heutigem Stand nicht zu erkennen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

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

Aus der Verkehrsuntersuchung aus 2004 wurde die Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Alleestraße entnommen. Auf Grund einer gewissen Prognoseunsicherheit sind die Annahmen nach ca. 10 Jahren zu überprüfen.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden frühzeitig ermittelt werden. Da

die Stadt Halle (Westf.) keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a im Bereich „Oberer Maschweg“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Halle (Westf.) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Kernstadtbereiches zwischen Bahntrasse, Alleestraße und Maschweg. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 11,9 ha. Das Plangebiet beinhaltet sowohl die

- teilweise schon ältere Randbebauung,
- die Schule im südwestlichen Plangebiet sowie
- den Friedhof der ev. Kirchengemeinde und die nie realisierte Trasse der L 782, die sich zu einem Grünzug mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand entwickelt hat.

Wesentliche Planungsziele sind die Übernahme des Maschweges zwischen Alleestraße und Künsebecker Weg gemäß der heutigen Parzellierung und gemäß den Ausbauplänen des Büros Röper, die Aufgabe der Trasse der L 782 im Plangebiet und Festsetzung als öffentliche Grünfläche gemäß der Situation in der Örtlichkeit, die Sicherung der wertvollen Baumbestände sowie die Sicherung des Bestandes mit gewissen Erweiterungsspielräumen und Überarbeitung der Nutzungsmaße und Festsetzungen.

Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Ordnung auf den privaten Grundstücken. Der erhaltenswerte Baumbestand (v.a. Eichen) im halböffentlichen Raum im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie der Baumbestand im Südosten des Schulgeländes wird erstmals zum Erhalt festgesetzt. Die Dauerkleingärten entlang der Bahn werden gesichert und die bisherige Straßentrasse für den damals geplanten Ausbau der L 782 wird künftig als öffentliche Grünfläche, hier Parkanlage mit Fußweg festgesetzt.

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

Durch den Bahnverkehr treten betriebsbedingte Emissionen wie Schall und Bodenerschütterungen auf, die jedoch in vergleichbaren Baugebieten der Stadt bisher allgemein wohnverträglich sind. Zur Unterrichtung der Betroffenen wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Bauflächen im Nahbereich der Bahntrasse hingewiesen.

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet insbesondere von der Alleestraße im Westen ein. Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Bauflächen insgesamt durch Verkehrslärm hingewiesen. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für zu schützende Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für Büroräumen u.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, der Bebauungsplan enthält entsprechende Regelungen.

Nordöstlich angrenzend ist die Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle) registriert. Grundwasserbeeinträchtigungen im südlichen Abstrom sind nachgewiesen worden. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, auf die Entnahme von Grundwasser für Trinkwasserzwecke im Plangebiet zu verzichten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch weitere Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Aufgabe der bisherigen Straßentrasse für den damals geplanten Ausbau der L 782 und Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Parkanlage mit Fußweg sowie durch erstmalige Sicherung der erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet.

Durch die Bestandsüberplanung sind Standortalternativen nicht gegeben.

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

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

Flur 7

Flur 8

Stadt Halle (Westf.)
Bebauungsplan Nr. 1a im Bereich
oberer Maschweg
Übersichtskarte: Bestand, aktuelle Nutzung

Flächenbezeichnung:
Bau für Stadtplanung und Kommunalverwaltung
R. Nagelmann und D. Tischer
Berliner Straße 38, 33178 Bielefeld-Wedding
Telefon: 05242/55090, Fax: 05242/55029

Mastab 1:0.1000
Bearbeitet: 09.2005