

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 1a, 6. Änderung „Bösebeck“

Teil II: Umweltbericht

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

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1a, 6. Änderung - Kurzdarstellung
 - 1.3 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**

Entwurf, Juni 2007

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

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Der Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a „Bösebeck“ 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).

Ausgangslage und bisheriges Verfahren:

Durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Bösebeck wurde Anfang der 1990er Jahre eine intensive städtebauliche Prüfung und Diskussion der Nachnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes sowie der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – auch für den umgebenden Bereich - ausgelöst. Zentrale Zielvorgabe der Bauleitplanung war die planungsrechtliche Sicherung einer geeigneten Folgenutzung für die Gewerbebranche. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1a entsprachen innerhalb des Plangebietes nicht mehr den neuen Rahmenbedingungen. Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben daher Anfang der 1990er Jahre beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1a im Bereich zwischen Allee-straße, Maschweg und Künsebecker Weg in einer 6. Änderung zu überarbeiten.

Die Offenlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a gemäß § 3(2) BauGB hat im Juli / August 1999 stattgefunden. Basierend auf den eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf in Teilbereichen überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf hat mit Begründung gemäß § 3(3) i.V.m. § 3(2) BauGB im Mai / Juni 2000 erneut öffentlich ausgelegt. Da jedoch ein vollständiger Sanierungsplan einschließlich Entsorgungs- und Verwertungskonzept hinsichtlich der auf dem Grundstück registrierten Altlast im Sommer 2000 nicht vorlag und die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung nicht gesichert war, hatte die Verwaltung die Beratung über die vorliegenden Stellungnahmen zunächst zurückgestellt.

Die Sanierung der Altlast ist zwischenzeitlich erfolgt. Das Plangebiet ist in den letzten Jahren bereits gemäß dem zwischen dem Planungsamt der Stadt Halle (Westf.) und dem Investor abgestimmten städtebaulichen Konzept bebaut worden. Das Bauleitplanverfahren soll nunmehr zum Abschluss gebracht werden. Auf Grund der zeitlichen Staffelung und der mittlerweile erteilten Baugenehmigungen ergeben sich jedoch Abweichungen zwischen den im Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: Dezember 1999) getroffenen Regelungen und der heutigen Situation in der Örtlichkeit. Der Entwurf aus 1999 wurde somit überarbeitet. Neben der Plankarte war die Begründung anzupassen und fortzuschreiben.

Mit dem BauGB 2004 wurde zudem die Umweltprüfung als Regelverfahren eingeführt. Gemäß § 2(4) BauGB ist somit für die 6. Änderung nunmehr eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Im Planverfahren Nr. 1a, 6. Änderung werden Planvorhaben, Immissionsschutz, Verkehrsfragen, Ausgleichsregelung etc. in der Planbegründung aus planungsrechtlicher Sicht ausführlich erläutert und abwägend diskutiert. Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung werden daher zur Vermeidung von Überschneidungen an geeigneter Stelle Kurzaussagen und Querverweise aufgenommen. Wiederholungen lassen sich jedoch nicht ganz vermeiden, um v.a. den Bürgern eine möglichst selbstständig nachvollziehbare Bearbeitung zu bieten.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1a, 6. Änderung – Kurzdarstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1a, 6. Änderung im Bereich „oberer Maschweg“ liegt am südlichen Rand des Kernstadtbereiches zwischen Alleestraße, Maschweg und Künsebecker Weg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,6 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 1960er Jahre vorgesehenen Ausbaues der L 782 planungsrechtlich abzusichern und die angrenzenden Teilbereiche unter Berücksichtigung der Trassenführung zu überplanen. Die Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung wurde auf Basis von i.W. *Reinen Wohngebieten* gemäß § 3 BauNVO vorbereitet. Weiteres wesentliches Ziel war die planungsrechtliche Absicherung des gewerblichen Betriebsstandortes Bösebeck. Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke wurden als potenzielle Erweiterungsflächen des Betriebes ebenfalls als *Gewerbegebiet* festgesetzt. Gliederungs- oder Schutzmaßnahmen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung waren nicht vorgesehen.

Die Textilfabrik Bösebeck hat Anfang der 1990er Jahre ihre Produktion an der Alleestraße eingestellt und den Betriebsstandort aufgegeben. Auf Grund der durch die Betriebsverlagerung freiwerdenden Flächenpotentiale strebte die Stadt Halle (Westf.) eine Reaktivierung des ehemals gewerblich genutzten Standortes zu Wohn- und Geschäftszwecken an. Die an die Gewerbebrache angrenzende Bebauung im Bereich zwischen Alleestraße, Maschweg und Künsebecker Weg wurde in den Änderungsbereich einbezogen.

Übergeordnete Planungsziele für die Änderung sind deshalb insbesondere die Umnutzung des ehemaligen Betriebsgrundstückes zu einem neuen Wohngebiet mit Infrastruktureinrichtungen entlang des Künsebecker Weges, die Aufgabe der Trasse der L 782 im Plangebiet sowie die bestandsorientierte Überplanung der vorhandenen Bebauung entlang der Alleestraße sowie westlich des Maschweges. Da das Plangebiet in den letzten Jahren bereits gemäß dem abgestimmten städtebaulichen Konzept bebaut worden ist, sind die im Entwurf (Stand: 12/1999) getroffenen Festsetzungen an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst worden.

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

Tabelle 1: Flächenbilanz-geplante/vorhandene Nutzungen gemäß 6. Änderung

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Bauflächen insgesamt, davon	1,71
- <i>Bestand</i>	0,32
- <i>Neuplanung</i>	1,39
MI-Bauflächen insgesamt	0,77
Verkehrsfläche	0,10
Fuß-/Radweg	0,01
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	0,03
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>2,62</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet!

1.3 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 umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von konkreter Bedeutung:

- a) Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP)**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der gesamte Bereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich* aufgenommen. Die Änderung berührt aus Sicht der Stadt keine umweltrelevanten überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.
- b) Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) ist der Planungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a i.W. als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Handels- und Dienstleistungsnutzungen entlang des Künsebecker Weges sind als *Gemischte Baufläche* aufgenommen. Die 6. Änderung ist damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt, umweltrelevante Inhalte stehen dem nicht entgegen.
- c) Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh und grenzt auch nicht direkt an ein LSG an.
Gemäß § 62(1) LG-NW geschützte Biotope sind im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.
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 BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verur-

sachten, für unvermeidbar gehaltenen Eingriff in Natur und Landschaft sind ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

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.

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.

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

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.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

- zum Zeitpunkt des Planverfahrens 1999 und
- aus heutiger Sicht nach bereits erfolgter Bebauung.

Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch 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.

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.

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

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.

Die Flächen im Plangebiet sind gemäß Altplan i.W. für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das Gewerbegebiet war jedoch nur durch die Textilfabrik Bösebeck bestimmungsgemäß genutzt worden. Die übrigen Flächen wurden durch Wohngebäude genutzt sowie als gewerbliche Erweiterungsflächen freigehalten.

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, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang am südlichen Rand der Kernstadt, Alleestraße und Maschweg. Im Süden wird das Plangebiet durch den Künsebecker Weg begrenzt. Entlang der Alleestraße befinden sich nutzungsgemischte Bebauungsstrukturen. Nördlich an das Änderungsgebiet grenzt der Standort des Kreisgymnasiums an, östlich des Maschweges schließen sich Wohnnutzungen an. Südlich des Künsebecker Weges erstrecken sich abgesehen von Wohn- und Geschäftsbebauung im Kreuzungsbereich mit der Alleestraße die Sportplätze des Schulzentrums Masch.

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Einleitung des Aufstellungsverfahrens zu großen Teilen noch durch die Betriebsgebäude der Textilfabrik Bösebeck bebaut, die weiteren Freiflächen werden i.W. versiegelt. Lediglich die gewerblichen Erweiterungsflächen wurden von Bebauung freigehalten. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen, lediglich das ehemalige Verwaltungsgebäude am Maschweg wurde für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken umgebaut. Die freigeräumten, entsiegelten und hinsichtlich der in diesem Bereich registrierten Altlast sanierten Flächen wurden in den letzten Jahren mit Wohngebäuden bebaut. Hierbei handelt es sich i.W. um 2-geschossige Reihenhäuser mit kleinen Hausgärten.

Entlang der Alleestraße und im Eckbereich mit dem Maschweg dominieren 3-geschossige Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungsbau) aus den 1950er Jahren. Der Bereich entlang des Künsebecker Weges ist durch das Ende der 1990er Jahre / Anfang der 2000er Jahre entstandene Fachmarktgebäude sowie den Lebensmittelmarkt mit angegliederter Ladenzeile (Bäcker, Fleischer etc.) geprägt. Die Gebäude wurden eingeschossig errichtet, entlang des Künsebecker Weges sind die zugehörigen großflächigen Stellplatzanlagen entstanden. Östlich der Pestalozzistraße befinden sich zwei ältere freistehende Wohngebäude mit großen Gartenbereichen. Das Plangebiet ist heute somit bereits vollständig bebaut.

Die Erschließung erfolgt über die umgebenden Straßen Alleestraße, Maschweg und Künsebecker Weg sowie über zwei vom Maschweg abzweigende Stichstraßen (Fröbelstraße, Pestalozzistraße), die im Rahmen der Neubebauung des ehemaligen Gewerbeortes angelegt wurden.

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 Bedeutung erlangen:

- 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 je nach Verkehrsführung ca. 9.000 Kfz erwartet.
- 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.

Zudem können von dem Nahversorgungsmarkt Belästigungen durch Geräusche, Lichtemissionen oder Luftverunreinigungen ausgehen. Immissionskonflikten muss deshalb im Rahmen des Bebauungsplanes vorgebeugt werden.

Durch die Aufgabe des Gewerbestandortes wird jedoch ein erheblicher Vorteil für die Wohnnutzungen im Umfeld gesehen.

a.3) Bodenverunreinigungen

Das Gelände der ehemaligen Fabrik Bösebeck ist als Altstandort (3916/150 LT – Maschweg/Alleestraße) verzeichnet. Hier traten durch die aufgefüllten Materialien sowie die vielfach wechselnden Nutzungen (Lohgerberei, Glasmanufaktur, Textilkonfektion und -handel, ab 1992 Industriebranche) Bodenverunreinigungen auf. Im Jahr 1999 begann die Wiedernutzbarmachung des Geländes durch Rückbau der Gebäude und Aufnahme der gesamten Auffüllungen. Der Altstandort wurde in insgesamt vier Phasen erfolgreich saniert. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussberichte gegenüber Stadt und Fachbehörde nachgewiesen worden.

a.4) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

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

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

- Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wurde bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen. Nachverdichtungen (WA5) sowie gewisse Anbaumöglichkeiten an die bestehenden Gebäude (WA₁₊₂, WA5) werden ermöglicht. 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.
- Umweltrelevante Nutzungseinschränkungen für die weitere Nachbarschaft werden im Rahmen der ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen. Für die Altanlieger werden Belange des Immissionsschutzes erstmals aufgegriffen (siehe b.2).
- Durch die Planänderung werden Volumen und Höhe nunmehr konkret und für das Umfeld verlässlich 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 zusammen mit der Hauptanlage grundsätzlich anzurechnen. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.
- Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Probleme werden hierdurch nicht erwartet.

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

Mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm können durch die Verkehrsbelastung auf der Alleestraße entstehen. Der betroffene Bereich wird zur Information der Öffentlichkeit als „vorbelastet“ gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet. Um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden entlang der Alleestraße Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Über den Umgang mit den vorliegenden Immissionskonflikten ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Beeinträchtigungen der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung (WA₃₊₄) können durch Lärmeinwirkungen und Blendwirkungen durch die Einzelhandelsvorhaben entlang des Künsebecker Weges entstehen. Daher wurde im Plankonzept durch eine hofartige Anordnung der Gebäude eine abschirmende Wirkung als aktive Schutzmaßnahme aufgenommen.

b.3) Bodenverunreinigungen (zu a.3)

Auf Grund der Anzeichen von Grundwasserverunreinigungen aus dem nördlich angrenzenden Plangebiet (B-Plan Nr. 1a, 7. Änderung) wird aus Vorsorgegründen emp-

fohlen, auf die Entnahme von Grundwasser für Trinkwasserzwecke im Plangebiet zu verzichten.

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. Die Neubauten wurden überwiegend nach Süd-Südwest ausgerichtet.

Schutzgut Mensch - Zwischenergebnis:

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

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen - Landschaftspflege

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraumes, es ist komplett anthropogen beeinflusst und weitgehend bebaut.

Teilbereiche wurden bis Anfang der 1990er Jahre im Sinne des Bebauungsplanes Nr. 1a i.W. gewerblich genutzt. Im Bereich dieses ehemaligen Betriebsgeländes Bösebeck waren bis auf einige markante Bäume keine erhaltenswerten Gehölzbestände vorhanden. Dieser Bereich wurde mittlerweile freigeräumt, seit Anfang der 2000er Jahre neu bebaut und wird heute wieder intensiv baulich genutzt bzw. ist für Stellplatzanlagen versiegelt. Die Gehölze sind bis auf vier Einzelbäume in der neuen Objektplanung nicht erhalten worden. Zwei dieser Bäume (Weide, Kastanie) sind in die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes integriert worden.

Die Grundstücke der Altanlieger im südöstlichen Plangebiet (WA5) sind 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 zwei der o.g. erhaltenswerten Laubbäume (Ahorn, Blutbuche).

Trotz der eher geringen Vegetation bietet das Plangebiet dennoch Lebensraum für einige Tierarten. Die Hecken der Wohngärten stellen z.B. für buschbrütende Vögel Lebens- und Nahrungsraum dar.

Wertvolle Biotop sind durch die Planung nicht betroffen. Hinweise auf streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten lagen bei Einleitung des Änderungsverfahrens nicht vor. Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen liegen ebenfalls nicht vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet. Auch mit dem Planungsstand Juni 2007 haben sich keine neuen Hinweise ergeben.

Der Änderungsbereich überplant eine als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 festgesetzte Fläche. Ein ca. 16 m breiter Streifen zzgl. beidseitigem Böschungsbereich wurde im Altplan als Trasse für den Ausbau der L 782 freigehalten. Der Gebäudebestand im südöstlichen Teilbereich ist als *Reines Wohngebiet* überplant. Für das Plangebiet bestehen somit weitgehende gewerbliche Baurechte, durch die Änderungsplanung werden keine erstmaligen Baurechte oder keine grundsätzlich neuen rechtlichen Situationen geschaffen.

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

Die vorliegende Änderung sichert eine geeignete Folgenutzung für die ehemalige Gewerbebranche. Im Verhältnis zur Altplanung wird die Gesamtversiegelung insgesamt etwas reduziert. Anzumerken ist zudem, dass nach dem Altplan keine sog. Kappungsgrenze mit Anrechnung von Stellplätzen etc. nach dem heutigen § 19(4) BauNVO bestand.

Der Erhalt des verbliebenen wertvollen Baumbestandes wird erstmals planungsrechtlich gesichert. Das südliche, weitgehend versiegelte und durch Parkverkehr etc. belastete Mischgebiet entlang des Künsebecker Weges wird durch einige grünordnerische Vorgaben in das Umfeld eingebunden (Baumpflanzungen entlang des Künsebecker Weges und auf der Stellplatzanlage).

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes. Das Gebiet ist zwischenzeitlich bebaut worden. Aus heutiger Sicht wird die Vorgehensweise weiterhin als vertretbar angesehen, neue Aspekte haben sich nicht ergeben.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen semiterrestrische Böden als Gley bzw. Gley-Podsol im Plangebiet an. Die tiefreichenden Sandböden besitzen eine hohe bis sehr hohe

¹ Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Geologisches Landesamt, Krefeld 1983

Wasserdurchlässigkeit. Potenziell sind diese Böden für Grünland und stellenweise Wald mit geringem bis mittlerem Ertrag geeignet. Nach Entwässerung sind diese Böden ebenfalls ackerfähig. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen² 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.

Für den Änderungsbereich bestanden bereits Baurechte, das Plangebiet war bereits seit vielen Jahren bebaut, die Freiflächen waren weitgehend versiegelt. Der Bereich der Gewerbebrache wurde wieder nutzbar gemacht und in den letzten Jahren erneut bebaut, der Bodenverlust ist somit nicht rückgängig gemacht worden. Im Verhältnis zur Altplanung wurde die Gesamtversiegelung insgesamt jedoch etwas reduziert. Zudem erfolgt die Umstellung auf die BauNVO von 1990. Diese Regelung dient der Begrenzung der maximalen Versiegelung.

Bezüglich des registrierten Altstandortes 3916/150 LT – Maschweg/Alleestraße wird auf Kapitel 2.1.1 a.3 verwiesen.

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

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar, sofern nicht eine Entsiegelung an anderer Stelle erfolgt. Als Minderungsmaßnahme ist die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken, z.B. können alle Wege ohne Kfz-Verkehr, Zufahrten ohne intensive Nutzung sowie Pkw-Stellflächen etc. zumindest teilweise eine wasserdurchlässige Befestigung erhalten.

Die Änderung betrifft i.W. ein festgesetztes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,6. Für das Plangebiet bestehen somit weitgehende Baurechte, durch die Planung wird insofern keine wesentlich neue rechtliche Situation geschaffen (s.o.). Im Ergebnis wird der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) durch das Ausschöpfen von Innenentwicklungsmöglichkeiten durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gewerbebrache (Flächenrecycling) entsprochen, verbleibende nachteilige Auswirkungen werden nicht gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich. Im Bebauungsplan Nr. 1a – 6. Änderung werden dennoch Maßnahmen zur Eingriffsverringerung getroffen. Zu nennen sind die begrenzte Versiegelung in den Wohngebieten oder die vorgeschriebene Versickerung von Regenwasser auf Baugrundstücken. Die Versickerungsfähigkeit ist von der Stadt geprüft worden, eine Versickerung des Niederschlagswassers ist eingriffsmindernd möglich.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

Durch die Wiedernutzung der Gewerbebrache sowie die angestrebte Nachverdichtung im Bestand wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i.S. des UVP-Gesetzes. Mit der Planung war zudem die Sanierung der Altlast verbunden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Im Plangebiet und in direkter Umgebung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Auf Grund bereits durchgeführter Baumaßnahmen liegen Kenntnisse über den Grundwasserstand im Plangebiet vor. Im Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes am Maschweg war eine Grundwasserabsenkung erst ab einer Tiefe von 3 m erforderlich. Bei der Realisierung des Lebensmittelmarktes am Künsebecker Weg war in einer Tiefe von 2 m noch kein Grundwasser vorhanden. Es ist von daher davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand mindestens 2 m beträgt.

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.

Nördlich der Bahntrasse des Haller Willem ist die Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle) registriert. Untersuchungen im Rahmen der Grundwasserüberwachung der Altablagerung haben im südlichen Abstrom teilweise erhöhte Konzentrationen für die Parameter AOX, LHWK und Chrom-Gesamt aufgezeigt. Auch an der im Änderungsbereich eingerichteten Grundwassermessstelle wurden geringe Konzentrationen festgestellt. 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

Die Frage der Versiegelung und die vorgesehene Versickerung von Regenwasser auf Baugrundstücken als vorrangige Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sind bereits in Kapitel 2.1.3 erörtert worden (siehe dort).

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 im Änderungsbereich können in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde aufgehoben werden.

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

Schutzgut Wasser - Zwischenergebnis:

Erhebliche Umweltbelastungen i.S. des UVPG verbleiben nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht, besondere Maßnahmen sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Bezüglich des Umganges mit den nachgewiesenen Grundwasserbeeinträchtigungen im Abstrom der Altablagerung sind Hinweise in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

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 Alleestraße im Westen. Im Plangebiet sind entlang des Künsebecker Weges Einzelhandelsnutzungen mit Stellplatzanlagen vorhanden, so dass hier eine gewisse Vorbelastung erwartet werden kann. 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 im Vergleich mit ähnlichen Fällen innerhalb des Siedlungszusammenhangs als nicht durchgreifend relevant angesehen.

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, eine Mehrversiegelung ist nicht erfolgt, 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 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 seit längerem gegeben. Weitergehende Maßnahmen sind - auch auf Grund der Bestandssituation und der vorhandenen Baurechte - nicht vorgesehen.

Eingriffsmindernd können Vegetationsbestände u.a. durch Filterung und Bindung von Luftstäuben und Gasen wirken. Nach Realisierung der Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Gewerbebrache wird ein größerer Spielraum für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht mehr gesehen. Soweit noch möglich werden jedoch Baumpflanzungen vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis:

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang, auf die umgebenden Nutzungen wurde bereits eingegangen (s.o.). Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden somit nicht gesehen. Nachbarschaft und Ortsbild werden mit den gewählten und im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaßen und mit den Vorgaben zur Gestaltung der Baukörper angemessen berücksichtigt. Weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Schutzgut Landschaft - Zwischenergebnis:

Negative Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes werden - gerade auch im Vergleich zu den bestehenden Baurechten - nicht gesehen. Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht im Gegensatz zur Altplanung Nr. 1a eine verbesserte Einflussnahme auf das zukünftige Ortsbild und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

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 die einschlägigen 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 die Bebauungsplan-Änderung 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

Nach durchgeführter Entwurfs-offenlage im Sommer 1999 bzw. erneuter Entwurfs-offenlage im Frühjahr 2000 ist die Reaktivierung des ehemals gewerblich genutzten Standortes zu Wohn- und Geschäftszwecken auf Grundlage des § 33 BauGB genehmigt worden und mittlerweile vollständig realisiert. Mit den erwartungsgemäß eingetretenen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter waren bisher jedoch keine besonders negativen Auswirkungen oder Erkenntnisse verbunden.

Die Nutzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten (Flächenrecycling) verringert zudem die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen in Randlage der Kernstadt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes konnte zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Quartiers insbesondere auch in Hinblick auf das Ortsbild beigetragen werden.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Sanierung der ehemaligen Gewerbebrache und die Nachnutzung sind bereits erfolgt. Die Einzelhandelsnutzungen entlang des Künsebecker Weges sowie die Wohngebäude sind schrittweise seit 1999 errichtet worden.

Sofern der Investor das Projekt aufgegeben oder nicht begonnen hätte, wäre die Gewerbebrache vorerst erhalten geblieben und die Sanierung der Altlast nicht durchgeführt worden. Die negativen Folgen auf Boden, Grundwasser und Bodenorganismen wären weiter bestehen geblieben.

Der Bereich hätte sich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1a einschließlich seiner Änderungen gewerblich weiter bzw. neu entwickeln können. Die Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich Versiegelung etc. wären dann in höherer Form zu erwarten gewesen. Auf Grund der fehlenden Regelungsinstrumente auch hinsichtlich der Baugestaltung hätte zudem die Gefahr bestanden, dass eine ungeordnete Entwicklung im Plangebiet möglich geworden wäre. Gliederungs- oder Schutzmaßnahmen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung, die entsprechend ihrer ausschließlichen Wohnnutzung im Ursprungsplan als *Reines Wohngebiet* festgesetzt waren, waren nicht vorgesehen. Die Rechtssicherheit für die Eigentümer und Mieter im Plangebiet über die möglichen Entwicklungen auf ihrem Grundstück bzw. im Umfeld wird insofern durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht.

Bei Nichtzustandekommen der Planung wäre die Trasse der L 782 weiter im Bebauungsplan festgesetzt gewesen. Negative Umweltauswirkungen wären diesbezüglich dennoch nicht zu erwarten gewesen, da eine Umsetzung der einstigen Planungsvorstellung auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen nicht mehr gewünscht wird.

2.3 Planungsalternativen

Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene und Alternativen in der Projektplanung

Durch die Überplanung eines Bestandsgebietes mit dem Ziel der Reaktivierung einer Gewerbebrache innerhalb des Siedlungszusammenhanges sind Standortalternativen

nicht gegeben. Durch die Aufgabe des Betriebsstandortes der Firma Bösebeck wurde Anfang der 1990er Jahre eine intensive städtebauliche Prüfung und Diskussion der Nachnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes sowie der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes – auch für den umgebenden Bereich - ausgelöst. Im Ergebnis hat die Stadt sich in der Abwägung für die Ansiedlung von Wohn- und Mischgebieten an diesem Standort entscheiden und berücksichtigt damit weitgehend die Situation im Plangebiet selber sowie im Umfeld.

Alternativen hinsichtlich Kubatur, Dimension und Anordnung der Gebäude sind im Vorfeld und zu Beginn des Änderungsverfahrens geprüft worden. Die vorliegende Planung bzw. die bereits realisierten Gebäude sind das Ergebnis intensiver Abstimmungen. Anregungen von Altanliegern sind im Planverfahren in die Planungen eingeflossen. Auf Grund der erfolgten Bebauung bestehen zum Planungsstand Entwurf 2007 insoweit keine Alternativen mehr 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 Verkehrsuntersuchung der IVV GmbH Aachen aus Juni 2004 stellt die Grundlage für die Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen dar.
- Die Gutachten der ECOS Umwelt GmbH, Bielefeld (2003) und der Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge (2001) beinhalten den Nachweis der Nutzungsverträglichkeit hinsichtlich des sanierten Altstandortes.
- 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.

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

Die 6. 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 Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren erfolgt. 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 spätere Überprüfung der zum Erhalt festgesetzten Gehölze soll durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen erfolgen. Eine genaue Zeitabfolge ist noch nicht festgelegt und ist zwischen den zuständigen Dienststellen der Stadt abzustimmen.

Die Überprüfung der Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen ist durchzuführen, um dort eine dauerhafte vitale Begrünung zu sichern. Bei Ausfällen sind Wurzelraum, Bewässerung und Artenwahl zu überprüfen.

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 bzw. nach Inbetriebnahme der A 33 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 betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt zu leiten.

4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zur 6. 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 2,6 ha. Das Plangebiet beinhaltet sowohl die

- teilweise schon ältere Randbebauung und
- die zwischenzeitlich sanierte und zu Wohn- und Geschäftszwecken reaktivierte Gewerbebrache der Textilfabrik Bösebeck.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 1a, der mit Ausnahme der für den Ausbau der L 782 freigehaltenen Trasse und des *Reinen Wohngebietes* im südöstlichen Teilbereich für das Plangebiet *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festsetzt.

Zentrale Zielvorgabe der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a war die planungsrechtliche Sicherung einer geeigneten - mittlerweile realisierten - Folgenutzung für die Gewerbebrache. Wesentliche Planungsziele für die Änderung waren vor diesem Hintergrund insbesondere die Umnutzung des ehemaligen Betriebsgrundstückes zu einem neuen Wohngebiet mit Infrastruktureinrichtungen entlang des Künsebecker Weges, die Aufgabe der Trasse der L 782 im Plangebiet sowie die bestandsorientierte

Überplanung der vorhandenen Bebauung entlang der Alleestraße sowie westlich des Maschweges.

Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Ordnung auf den privaten Grundstücken. Der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich der Mehrfamilienhäuser sowie der Baumbestand auf der Stellplatzanlage wird erstmals zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben.

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

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.

Der registrierte Altstandort (3916/150 LT – Maschweg/Alleestraße) wurde bereits erfolgreich saniert. Eine Gefährdung der Folgenutzung Wohnen ist nicht mehr gegeben.

Nördlich der Bahntrasse ist die Altablagerung 3916 M 35 (Busbahnhof Halle) registriert. Grundwasserbeeinträchtigungen im südlichen Abstrom sind nachgewiesen worden. Aus Vorsorgegründen wird auch im Plangebiet der 6. Änderung empfohlen, auf die Entnahme von Grundwasser für Trinkwasserzwecke zu verzichten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten.

Wertvolle Biotope waren bzw. sind durch die Projektplanung nicht betroffen. Die Belange von Natur und Landschaft sind im vorliegenden Fall angesichts der Rahmenbedingungen und der Lage im Siedlungszusammenhang als nachgeordnet zu bewerten. Auf Grund der bestehenden Baurechte stellt die Stadt Halle (Westf.) fest, dass eine weitgehende Bebauung schon vor der Umnutzung zulässig und erfolgt war und dass gemäß § 1a(3) Satz 4 BauGB hier kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erstmals vorbereitet worden ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich - wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt - nach heutigem Kenntnisstand somit insgesamt keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen i.S. des UVP-Gesetzes ergeben.

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