

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 53 „Ortslage Bokel“

Teil II: Umweltbericht

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

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 53 - Kurzdarstellung
 - 1.2 Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - 2.3 Planungsalternativen
- 3. Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
- 4. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Entwurf, Juni 2008

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

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 53 – Kurzdarstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 „Ortslage Bokel“ umfasst die ca. 3 km südwestlich der Kernstadt liegende Siedlung Bokel zwischen Gütersloher Straße (L 782) Vermolder Straße (L 931) und Brückenstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 15,1 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte des Bebauungsplanes Nr. 53.

Dieser Bereich wird bisher durch die **Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel** überplant, deren Aufstellung Mitte der 1960er Jahre eingeleitet worden ist. Der Bebauungsplan Nr. 1-Bokel überplante den damals bereits im Plangebiet vorhandenen Wohngebäudebestand aus i.W. den 1950er/1960er Jahren. Vorbereitet wurde zudem die Weiterentwicklung der bestehenden 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser aus den 1960er Jahren im zentralen und südlichen Plangebiet. Der **Bebauungsplan Nr. 2-Bokel** arrondierte die nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel entstandene Bebauung im Bereich westlich Ernteweg sowie östlich Ernteweg / südlich Haferstraße. Nutzungsmaße und baugestalterische Festsetzungen überplanten entsprechend der damaligen Planungsphilosophie den Bestand und die angestrebte neue Bebauung.

Die Stadt Halle (Westf.) strebt nunmehr die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel durch den Bebauungsplan Nr. 53 an. **Übergeordnete Planungsziele** für die Neuaufstellung sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Städtebaulich sinnvolle Überarbeitung der Nutzungsmaße und Anpassung an die heutigen Rahmenbedingungen;
- Überprüfung der überbaubaren Grundstücksflächen, Sicherung des Bestandes mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten;
- Sicherung der im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird die städtebauliche Ordnung verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Verbunden mit der Neuaufstellung ist die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung von 1990.

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

Tabelle 1: Flächenbilanz-geplante/vorhandene Nutzungen gemäß Neuaufstellung

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche insgesamt	11,41
Fläche für den Gemeinbedarf	0,50
Verkehrsfläche, davon	1,72
- öffentliche Verkehrsfläche	1,69
- Fuß-/Radweg	0,03
Grünflächen insgesamt, davon	0,41
- Öffentliche Grünfläche	0,09
- Spielplatz	0,09
- Private Grünfläche	0,23
Wald	0,39
Wasserfläche (Laibach)	0,13
Fläche für Versorgungsanlagen	0,50
Gesamtfläche Plangebiet	15,06

*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 **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung¹:

- a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die Ortslage Bokel als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt und für den Bereich die Funktion des *Gewässer- und Grundwasserschutzes* verzeichnet. Der Laibach ist als *Fließgewässer* innerhalb eines *Bereiches zum Schutz der Natur* dargestellt. Die Landesstraßen 931 und 782 sind als *Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* aufgenommen. Die Neuaufstellung der bereits seit rund 40 Jahren bestehenden Bebauungspläne berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.
- b) Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist die Nutzungsgliederung der alten Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel weitgehend übernommen worden. Gemeindehaus und Kindergarten werden als *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* dargestellt, der Spielplatz ist als *Öffentliche Grünfläche* mit der entsprechenden Zweckbestimmung aufgenommen, die Abstandsflächen zur Kläranlage sind als *Grünfläche* dargestellt, Wald und Laibach sind bestandsorientiert

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

aufgenommen, die übrigen Bauflächen werden als *Wohnbauflächen* ausgewiesen. Die Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel wird somit weiterhin aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

- 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).
 - Die Ortslage Bokel ist i.W. von den **Landschaftsschutzgebieten „Halle-Steinhagen“, „Wälder des Ostmünsterlandes“** und **„Tatenhauser Wald“** des Kreises Gütersloh umgeben.
 - Das Plangebiet grenzt im Westen zudem unmittelbar an das **Naturschutzgebiet (NSG) „Feuchtwiesen Hörste“** an, Laibach und die angrenzende Waldfläche befinden sich innerhalb dieses NSG. Im NSG kommen **gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor**. Innerhalb des NSG sowie innerhalb des **NSG „Tatenhauser Wald“** sind **Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse** (gefährdete bzw. geschützte / streng geschützte (Tier)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie vorhanden.
 - Beide nach § 20 Landschaftsgesetz festgesetzte Naturschutzgebiete sind somit i.W. als **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** gemeldet.
 - Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
 - 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 42 BNatSchG).
- d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** gemäß §§ 18ff. BNatSchG ist gemäß § 21(1) BNatSchG auf Grundlage des BauGB 2004, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über das Ergebnis ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.
- e) Die **Bodenschutzklausel** nach § 1a(2) BauGB und § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begren-

zen, 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. Hier ist ggf. eine besondere Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodenschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung erforderlich.

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

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

- g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BlmSchG 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 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:

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) UVP - zusammengefasst.

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

Die Ortslage Bokel liegt ca. 3,0 km südwestlich des zentralen Kernstadtbereiches. Das Plangebiet wird im Norden durch die Vermolder Straße (L 931) begrenzt, daran schließen sich die ausgedehnten Waldgebiete des Tatenhauser Waldes an. Im Nordwesten befinden sich das von Gräften umgebene Wasserschloss Tatenhausen und der Gasthof Tatenhausen. Im Westen folgt das Niederungsgebiet „Feuchtwiesen Hörste“. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen mit der weit verbreiteten Streubebauung im Außenbereich.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Das Gebiet ist in städtebauliche sehr unterschiedliche Bereiche unterteilt, wobei die einzelnen Quartiere sehr homogen ausgeprägt sind. Die Bebauung wurde überwiegend in den 1950er/60er Jahren errichtet, 1^{1/2}-geschossige freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern (50° DN) und großen Gartenbereichen im nördlichen Plangebiet sowie voll zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ca. 30° Dachneigung im zentralen und südöstlichen Plangebiet. Im Bereich westlich Hainweg wurde in den 1970er Jahren eine einheitliche Bebauung mit 1-geschossigen Bungalows mit ca. 30° Dachneigung errichtet. Die ältere Bebauung wurde im Bereich der westlichen Haferstraße in den 1980er/1990er Jahren durch i.W. 1^{1/2}-geschossige freistehende Einfamilienhäuser ergänzt.

Im südlichen Plangebiet liegt das Gelände der ev. Kirche mit Gemeindehaus und Kindergarten.

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) Ortsrandlage und Naherholung

Das Plangebiet besitzt auf Grund der Lage aus Umweltsicht eine gewisse Qualität und Attraktivität für die Bewohner, das Plangebiet liegt direkt angrenzend an die Landschafts- und Naturschutzgebiete mit hohem Naherholungswert. Das Landschaftserlebnis wird durch die reine Bestandsüberplanung nicht eingeschränkt, eine Beschränkung der Erholungsfunktion der Landschaft für die Allgemeinheit wird nicht gesehen.

a.3) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf den relativ stark befahrenen Straßen Vermolder Straße (L 931) und Gütersloher Straße (L 782), Geruchseinwirkungen vom benachbarten Pumpwerk sowie des Regenüberlaufbeckens, Luftschadstoffe oder sonstige Immissionen Bedeutung erlangen:

a) Lärmimmissionen durch Verkehrslärm:

- Verkehrslärm kann auf das Plangebiet zunächst im Norden von der Vermolder Straße einwirken. Verkehrsdaten liegen aus zwei verschiedenen Verkehrsuntersuchungen vor:

1. Verkehrsdaten vom Ingenieurbüro Heusch Bösefeld, Aachen im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW:

Danach verzeichnete die Versmolder Straße 2001 in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 7.500 Kfz.

Prognosedaten für das Jahr 2020:

- ohne Bau der A 33: 7.500 Kfz.
- Bau der A 33 mit Bauende am Schnatweg: Reduzierung auf 7.000 Kfz.
- Bei einem Durchbau der A 33: ebenfalls eine DTV-Belastung von 7.000 Kfz.

2. Verkehrsdaten vom Ingenieurbüro IVV, Aachen aus 2004:

Danach verzeichnete die Versmolder Straße 2003 in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 7.800 Kfz.

Prognosedaten:

- Prognose-Null-Fall (für das Jahr 2015): 9.500 Kfz.
- Bei einem Durchbau der A 33 (für das Jahr 2020): Reduzierung auf 5.100 Kfz.

- Verkehrslärm kann auf das Plangebiet zudem im Osten von der Gütersloher Straße einwirken. Verkehrsdaten liegen ebenfalls aus den zwei o.g. Verkehrsuntersuchungen vor:

1. Verkehrsdaten vom Ingenieurbüro Heusch Bösefeld, Aachen im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW:

Danach verzeichnete die Gütersloher Straße 2001 in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 8.500 Kfz.

Prognosedaten für das Jahr 2020:

- ohne Bau der A 33: 9.500 Kfz.
- Bau der A 33 mit Bauende am Schnatweg: Reduzierung auf 9.000 Kfz.
- Bei einem Durchbau der A 33: ebenfalls eine DTV-Belastung von 9.000 Kfz.

2. Verkehrsdaten vom Ingenieurbüro IVV, Aachen aus 2004:

Danach verzeichnete die Gütersloher Straße 2003 in Höhe des Plangebietes einen DTV von etwa 8.300 bis 11.200 Kfz.

Prognosedaten:

- Prognose-Null-Fall (für das Jahr 2015): Erhöhung auf 13.600 Kfz.
- Bei einem Durchbau der A 33 (für das Jahr 2020): 9.100 bis 10.600 Kfz.

Gemäß dem sogenannten „Vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen“ anhand der Diagramme im Anhang A zur DIN 18005-1 (Juli 2002) werden entlang der Versmolder Straße (L 931) Beurteilungspegel von ca. 67 dB(A) tags und ca. 61 dB(A) nachts und entlang der Gütersloher Straße (L 782) Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A) tags und ca. 62 dB(A) nachts erwartet. Hiernach wird die Obergrenze der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung allgemein zulässig ist, überschritten.

b) Geruchs-Immissionen durch die benachbarte Pumpstation und das Regenüberlaufbecken:

Im Südwesten des Plangebietes sind ein Pumpwerk sowie ein Regenüberlaufbecken vorhanden. Hierdurch können die umgebenden Wohngebäude zeitweise Geruchseinwirkungen ausgesetzt sein, die jedoch im allgemein ortsüblichen und wohnverträglichen Rahmen liegen.

c) 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.4) Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebietes fließt der Laibach. Ein Überschwemmungsgebiet für den Laibach ist gesetzlich nicht festgesetzt. Bei Hochwasserereignissen dienen die Tatenhauser Teiche als Puffer. Mit Überschwemmungen in der Ortslage Bokel ist somit nach Aussage der Fachbehörde nicht zu rechnen.

a.5) Bodenverunreinigungen

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

a.6) 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 Neuaufstellung werden nicht gesehen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem). Die Abwässer werden über das im Südwesten innerhalb des Plangebietes liegende Pumpwerk der Kläranlage zugeführt. Gegebenenfalls kurzfristig auftretende Überlastungen im Bereich des Pumpwerkes z.B. durch Starkregenereignisse werden durch eine Ableitung der Abwässer in das angrenzende Regenüberlaufbecken aufgefangen.

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 wird bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen. Nachverdichtungen in den Blockinnenbereichen (WA10)

sowie Anbaumöglichkeiten an die bestehenden Gebäude 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. In den rückwärtigen Bereichen (WA10) wird die offene Bauweise eingriffsmindernd auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern begrenzt. Durchgreifende Nutzungseinschränkungen für die heutige Nachbarschaft werden im Rahmen der ortsüblichen Siedlungsentwicklung nicht gesehen.

- Durch die Neuaufstellung werden Volumen und Höhe nunmehr konkret durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt.
- Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen (Wohn)Straßen. Probleme werden hierdurch nicht erwartet.

b.2) Ortsrandlage und Naherholung (zu a.2)

- Die Wege in den Freiraum mit ihrer wichtigen Funktion für die Naherholung werden durch die Planung nicht berührt.
- Die Gehölzbestände auf den Grundstücken der Altanlieger im Westen binden das Plangebiet gut gegenüber dem weiteren Umfeld ein und werden planungsrechtlich gesichert.
- Die Waldparzelle im Westen ist Bestandteil des Naturschutz- und FFH-Gebietes und wird durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

b.3) Vorbeugender Immissionsschutz (zu a.3)

Mögliche Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm sind durch die Verkehrsbelastung auf Versmolder und Gütersloher Straße gegeben. Auf die Geräusch-Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Der Bereich wird zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet.

Über den Umgang mit dem vermutlich vorliegenden Immissionskonflikt ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Auf die mögliche Geruchs-Vorbelastung der entsprechenden Bauflächen wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Der Bereich wird zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB gekennzeichnet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird bisher nicht gesehen.

b.4) Hochwasserschutz (zu a.4)

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

b.5) Bodenverunreinigungen (zu a.5)

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

b.6) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung (zu a.6)

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.7) 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

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß BNatSchG ist 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, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.

Das Plangebiet ist komplett anthropogen beeinflusst und auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel weitgehend bebaut worden. Die Grundstücke der Altanlieger sind z.T. durch große Gartenbereiche gekennzeichnet. Diese werden i.W. als Ziergarten genutzt und gepflegt und sind mit Baum- und Gehölzbeständen durchgrünt und hierdurch in Teilbereichen deutlich gegenüber den jeweiligen Nachbargrundstücken abgegrenzt. Besondere, den jeweiligen Straßenraum prägende oder wertvolle Grünstrukturen sind im Plangebiet lediglich im Bereich des Ehrenmales sowie auf dem Grundstück des Gemeindehauses vorhanden. Hierbei handelt es sich um Eichen, eine Blutbuche sowie jüngere Linden.

Trotz der z.T. nur sehr geringen Vegetation im inneren Bereich bietet das Plangebiet dennoch Lebensraum für einige Tierarten. Hecken stellen z.B. für buschbrütende Vögel Lebens- und Nahrungsraum dar. Insgesamt belebt die Vegetation optisch die Bebauung/Versiegelung des Gebietes und beeinflusst damit das Wohlbefinden des Menschen.

Im Westen sind durch die Lage der Grundstücke angrenzend an Laibach und Waldbestand und die auf den Grundstücken stockenden Gehölze bessere Lebensbedingungen für gewisse Tierarten vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt. Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW³ sind für die Messtischblätter 3915 und 3916 in den Lebensraumtypen *Laubwälder / Fließgewässer, Kanäle, Gräben / Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken / Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude* ca. 15 Fledermausarten, der Große Eichenbock, die Helm-Azurjungfer sowie die Vogel-Azurjungfer, der Kammolch, der kleine Wasserfrosch und die Zauneidechse sowie ca. 30 Vogelarten aufgeführt. Es liegen keine Angaben hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandensein dieser gefährdeten bzw. geschützten (Tier)Arten auf den überplanten Flächen vor. Detaillierte floristische oder faunistische Aussagen und Kartierungen für die überplanten Flächen liegen jedoch nicht vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden auf Grund der Bestandüberplanung die vorliegenden Erkenntnisse als ausreichend bewertet.

Bauvorhaben sind im Plangebiet bereits nach den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel zulässig. Angesichts der Rahmenbedingungen und im Vergleich zu den bisher insoweit offenen Regelungen über Baugröße etc. führt die Überplanung voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung werden die überbaubaren Grundstücksflächen überprüft, umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten (Anbauten) werden durch geringfügige Erweiterung der Baugrenzen in Teilbereichen ermöglicht. Neue Baumöglichkeiten (Nachverdichtung) werden nur in einigen rückwärtigen Bereichen zugelassen. Besondere Auswirkungen auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand durch die Neuaufstellung nicht gesehen.

Die Ortslage Bokel ist i.W. von den **Landschaftsschutzgebieten „Halle-Steinhagen“, „Wälder des Ostmünsterlandes“** und **„Tatenhauser Wald“** des Kreises Gütersloh umgeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 53 grenzt zudem unmittelbar an das **Naturschutzgebiet (NSG) „Feuchtwiesen Hörste“** (Gebietsnummer GT-005) an, der Laibach und die angrenzende Waldfläche im Westen des Plangebietes befinden sich innerhalb dieses NSG. Das aus vier Einzelgebieten bestehende NSG setzt sich überwiegend aus Feuchtgrünland zusammen. Es ist ein Niederungsgebiet, das von der Alten und Neuen Hessel sowie deren Nebenbächen Ruthebach, Laibach und Loddenbach durchflossen wird. Im Feuchtwiesengebiet kommen noch großflächig feuchte bis nasse Grünlandgesellschaften vor, die noch vor wenigen Jahrzehnten in der gesamten Region weit verbreitet waren. Das Gebiet weist mit 62 Arten der Roten Liste NRW sowie 22 Arten der Vorwarnliste NRW eine für die Feuchtwiesengebiete des Kreises Gütersloh herausragende Fülle bedrohter Pflanzenarten auf. Der Bereich ist im Biotopkataster

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

unter den Objekt-Nummern BK-3915-902 und BK-3915-0330 geführt. Im landesweiten Biotopverbund wird die Niederung als ein Zentrum des nordrhein-westfälischen Feuchtwiesennetzes eingestuft. Im NSG kommen gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz vor.

Nördlich der Versmolder Straße beginnt das **Naturschutzgebiet „Tatenhauser Wald“** (Gebietsnummer GT-036). Hierbei handelt es sich um einen großflächigen Laub-Nadelwandkomplex nördlich von Tatenhausen. Der Tatenhauser Wald ist als großflächiger Waldkomplex ein wichtiger Trittsteinbiotop am Rande der westfälischen Bucht. Der Bereich ist im Biotopkataster unter der Objekt-Nummer BK-3915-0330 geführt.

Innerhalb beider NSG sind Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse (gefährdete bzw. geschützte / streng geschützte (Tier)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie vorhanden.

Beide nach § 20 Landschaftsgesetz festgesetzte Naturschutzgebiete sind somit i.W. als **FFH-Gebiet „Tatenhauser Wald bei Halle“** (DE-3915-303) gemeldet. Die landesweite Bedeutung des Tatenhauser Waldes resultiert aus dem für die westfälischen Bucht sowohl von der Flächengröße als auch vom Alter (Altholz, Höhlenbäume) repräsentativen Vorkommen der Buchen- und Eichenmischwälder einschließlich der charakteristischen Tierwelt. Dazu zählen insbesondere die zwei Spechtarten Schwarz- und Kleinspecht sowie zahlreiche Fledermausarten. Des Weiteren sind die entlang Lai- und Ruthebach wachsenden Erlen-Eschenwälder auf Grund ihrer Artenzusammensetzung und ihrer Flächengröße von hoher Repräsentanz für den Naturraum.

Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

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

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut, Eingriffe in das Landschaftsbild sind somit bereits erfolgt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Geltungsbereich wird 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. Durch den Bebauungsplan Nr. 53 werden sich kaum Veränderungen im Ortsbild ergeben. Der Bebauungsplan trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen (Weiter)Entwicklung bei.

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

Die Überplanung der Bebauungspläne Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel erfolgt weitgehend bestandsorientiert unter Aufnahme der bestehenden Baurechte. Die GRZ bleibt bei der vorliegenden Neufassung unverändert.

Der Erhalt des wertvollen Baumbestandes wird erstmals planungsrechtlich gesichert. Die Grünfläche im zentralen Plangebiet wird erhalten, Laibach und Waldparzelle im Westen werden durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird durch die Überplanung 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. Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass die Änderung als nicht nachteilig 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. Über das Ergebnis ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Auf Grund der Bestandsüberplanung sind keine nachteiligen verbleibenden Auswirkungen erkennbar. Wirksame Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben, sichern weiterhin eine ausreichende Einbindung in das regionaltypische Landschaftsbild. Eine Bebauung mit 3 oder mehr Vollgeschossen wird als unverträglich angesehen. 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 enthalten. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich

Schutzgut Tiere und Pflanzen - Zwischenergebnis:

Es entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Sinne des UVP-Gesetzes. Durch die Neuaufstellung wird ein gewisser Vorteil für grünordnerische Ziele und für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen.

Erstellung von Gutachten: Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen werden auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen nicht für erforderlich gehalten. Die Bebauung in der Ortslage Bokel ist bereits seit rund 40 Jahren vorhanden. Eine grundlegende Vereinbarkeit mit dem FFH-Gebiet wird auf Grund der Bestandsüberplanung somit als gesichert angesehen.

2.1.3 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch im Plangebiet an. Die durch künstlichen Bodenauftrag entstandenen Böden besitzen eine hohe Wasserdurchlässigkeit im humosen sandigen Oberboden und mittlere Wasserdurchlässigkeit im sandig-lehmigen Untergrund. Diese Böden sind landesweit als Stufe 3, schutzwürdige Böden mit Archivfunktion (Plaggenesch) in Nordrhein-Westfalen kartiert worden⁵.

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

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte, das Plangebiet ist i.W. bereits seit vielen Jahren bebaut. Bei der vorliegenden Neuaufstellung werden nur geringe Erwei-

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

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

terungsmöglichkeiten (Anbauten, Nachverdichtungen) vorbereitet, die GRZ bleibt unverändert.

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

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. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) wird durch das Ausschöpfen von Anbaumöglichkeiten, Nachverdichtungen entsprochen. Für den Bebauungsplan Nr. 1-Bokel galten bislang die Regelungen der BauNVO von 1962, für die 1. Änderung sowie den Bebauungsplan Nr. 2-Bokel die Regelungen der BauNVO von 1968 und für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1-Bokel die BauNVO von 1977. Durch diese Neuaufstellung 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.

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.

Schutzgut Boden - Zwischenergebnis:

Durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen 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 Umfangs möglicher zusätzlicher Versiegelung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

2.1.4 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet wird im Südwesten vom Laibach begrenzt, z.T. liegt das Gewässer innerhalb des Plangebietes.

Der mittlere Schwankungsbereich des Grundwassers liegt gemäß Bodenkarte NRW⁶ im Plangebiet insgesamt bei ca. 0 bis 4 dm unter Flur.

Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen. Im Geltungsbe-

⁶ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3914 Bad Iburg, Krefeld 1983

reich des Bebauungsplanes sind keine besonderen Beeinträchtigungen (Quellen des Stoffeintrages) bekannt.

Zur Frage des Grundwasserhaushaltes und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 2.1.3 Schutzgut Boden verwiesen.

Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt.

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

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. Eine Versickerung unverschmutzten Regenwassers ist auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Auf Grund der maßvollen Wohnbebauung, teilweise größeren Gärten etc. werden die Eingriffe und Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser voraussichtlich begrenzt sein.

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 ist bereits in Kapitel 2.1.3 erörtert worden (siehe dort).

Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung zum ausgewiesenen Wasserschutzgebiet sind 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 Umfangs überschaubar.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

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

Verkehrliche Einflüsse bestehen durch die stark belasteten Landesstraßen Vermolder Straße und Gütersloher Straße. Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Ergebnis sind hier jedoch keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt oder werden erwartet.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht. 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, Anbauten/Nachverdichtungen werden nur in geringem Umfang ermöglicht, so dass keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

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

Maßnahmen sind - auch auf Grund der Bestandssituation - nicht vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft - Zwischenergebnis:

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft

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

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

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.

Mehrere Objekte im Umfeld des Plangebietes sind jedoch in der Denkmalliste geführt. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich z.B. das vollständig von Gräften umgebene, 1540 im Stil der Weserrenaissance erbaute Wasserschloss Tatenhausen. Im Park östlich des Schlosses wurde im 18. Jh. eine Orangerie errichtet. Von den Anlagen des ehemaligen Bades sind die Gebäude des Bade- und des Moorbadehauses sowie das Gast- und Logierhaus an der Vermolder Straße erhalten. Ursprünglich wurden Teile der Gebäude als Schlossmühlen genutzt, ein Abzweig des Laibachs wird auch heute noch durch den Damm der Vermolder Straße zum Mühlenteich aufgestaut.

Die Baudenkmäler (u.a. Schloss Tatenhausen, Gasthof, Heuerlingshaus) bleiben von der Bestandsplanung unberührt. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalrechtlich Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

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

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

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter - Zwischenergebnis:

Negative Auswirkungen durch die Neuaufstellung werden nicht gesehen. Die Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ermöglicht im Gegensatz zu den Altplanungen Nr. 1-Bokel und Nr. 2-Bokel 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 Umweltzustands

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 bestandsorientierte Überplanung besteht die Möglichkeit, zu einer städtebaulich geordneten (Weiter)Entwicklung der Quartiere insbesondere auch in Hinblick auf das Ortsbild und unter Beachtung der Lage an stark belasteten Verkehrswegen beizutragen. Die Nutzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch Erweiterung der Baugrenzen und Mobilisierung von Bauflächen in den Quartierinnenbereichen kann die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringern. Bei Realisierung der Festsetzungen der Neuaufstellung kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft i.W. angemessen beachtet werden.

2.2.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der bereits bebaute Bereich auf Grundlage der Bebauungspläne Nr.1-Bokel und Nr. 2-Bokel (einschließlich Änderungen) weiterentwickeln. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche würden vorerst nicht bebaut werden können. Auf Grund der fehlenden Regelungsinstrumente z.B. hinsichtlich Höhenentwicklung etc. bestünde jedoch die Gefahr, dass Gebäude im Plangebiet zugelassen werden müssten, die sich nicht unbedingt in das Umfeld einfügen. 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.

2.3 Planungsalternativen

Auf Grund der o.g. Rahmenbedingungen und der städtebaulichen Entwicklungsziele betreibt die Stadt Halle (Westf.) die Neuaufstellung. 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.

Auf Grund der Bestandsbebauung der Altanlieger bestehen i.W. keine Alternativen in der Projektplanung. Gegenüber der Altplanung wurden die Baugrenzen in angepasst, um Erweiterungen im Bestand (Anbauten) und rückwärtige Nachverdichtungen zu ermöglichen.

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).

Die Verkehrsuntersuchungen der IVV GmbH Aachen aus Juni 2004 sowie des Ingenieurbüros Heusch Bösefeld im Auftrag des Landesbetriebes Straßenbau NRW stellen die Grundlage für die Abschätzung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen dar.

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

Der Bebauungsplan Nr. 53 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 den unter Punkt 3.1 genannten Verkehrsuntersuchung wurde die Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der Versmolder und Gütersloher Straße 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 zum Bebauungsplan Nr. 53 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 umfasst den Ortsteil Bokel zwischen Gütersloher Straße (L 782) Versmolder Straße (L 931) und Brückenstraße. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 15,1 ha. Das Plangebiet beinhaltet sowohl die

- i.W. ältere Randbebauung
- Kindergarten und Gemeindehaus im zentralen Plangebiet,
- Pumpstation und Regenüberlaufbecken im südwestlichen Plangebiet sowie
- den Laibach mit angrenzendem Waldbestand im Westen.

Wesentliche Planungsziele sind die Sicherung des Gebäudebestandes mit gewissen Erweiterungsspielräumen und Überarbeitung der Nutzungsmaße und Festsetzungen sowie die Sicherung der wertvollen Baumbestände.

Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Ordnung auf den privaten Grundstücken. Der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich des Spielplatzes / Ehrenmales sowie der Baumbestand im Südwesten des Gemeindehauses wird erstmals zum Erhalt festgesetzt. Der Laibach und die angrenzende Waldfläche werden ebenfalls durch Festsetzung gesichert.

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 von der Versmolder Straße im Norden und der Gütersloher Straße 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.

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

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf die Versiegelung der Böden durch weitere Bebauung auf den rückwärtigen Grund-

stücksflächen. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich 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 Juni 2008