



STADT HALLE (WESTF.)

**Bebauungsplan Nr. 21 - 13. Änderung und
Erweiterung**

**„Hartmanns Kamp / Gartnischer Weg / Beckers
Garten / Schloerstraße / Bahnlinie“**

**Hier: Überschlägige Umweltprüfung gemäß
§ 13a(1) Nr. 2 BauGB¹**

¹ Stand: Entwurf 2. erneute Offenlage April 2018 / Satzungsbeschluss September 2018

1. Vorbemerkung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 21 – 13. Änderung und Erweiterung

Das Plangebiet liegt südöstlich der Innenstadt von Halle (Westf.). Das Gebiet wird im Nordosten durch den Gartnischer Weg, im Südwesten durch die Schloerstraße, im Südwesten durch die Bahnlinie des „Haller Willem“ und im Nordwesten durch das Areal des Berufskollegs Halle (Westf.) begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 7,2 ha.

Für den Bereich südöstlich der privaten Erschließungsstraße Beckers Garten gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 aus dem Jahre 1972 (Änderungsbereich). Dieser legt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Der Bereich nordwestlich der Erschließungsstraße Beckers Garten ist aktuell im Rahmen des § 34 BauGB zu entwickeln (Erweiterungsbereich). Dieser Teil beinhaltet auch eine große Grünfläche die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt ist. Die einzelnen Baugrundstücke sind großteils bebaut, teilweise sehr groß und weisen in diesem Zusammenhang einen überdurchschnittlichen Grünanteil auf. Dies gilt insbesondere für den Bereich Beckers Garten und die Bebauung entlang der Schloerstraße sowie teilweise entlang des Gartnischer Wegs.

Konkreter Anlass für die Änderungs- und Erweiterungsplanung sind einerseits der grundsätzliche gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten und andererseits ein konkretes Bauvorhaben südlich des Beckers Gartens. An der Stelle plante ein Grundstückseigentümer ein Bauvorhaben, das dem rechtskräftigen alten Bebauungsplan Nr. 21 nicht entsprach. Im Rahmen der Entwurfsberatung hat der private Grundstückseigentümer seine Änderungswünsche zwar teilweise zurückgenommen. Anpassungsbedarf hinsichtlich der diesbezüglichen aktuellen Entwicklungsvorstellungen und dem aktuell geltenden Planungsrecht besteht jedoch weiterhin.

Im Zuge von Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. §§ 3(2), 4(2) BauGB und der 1. erneuten Offenlage gemäß § 3(2) i. V. m. § 4a(3) BauGB sind insbesondere von Seiten der Eigentümer des Plangebiets ursprünglich angedachte Verdichtungsmöglichkeiten in Frage gestellt resp. abgelehnt worden. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung für die erneute Offenlage und die vorliegende 2. erneute Offenlage wurde die überschlägige Umweltprüfung insbesondere dahingehend angepasst. Über diese Inhalte der UVP-Vorprüfung des Einzelfalls und über die Begründung zum Bebauungsplan haben sich darüber hinaus keine Informationen oder Hinweise auf neue oder besondere umweltrelevante Fragestellungen/Probleme ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung der UVP-Vorprüfung des Einzelfalls erfordern könnten.

Auf Grund dieser Ausgangslage bietet es sich an nicht nur das Einzelvorhaben zu prüfen, sondern den genannten Bereich des Bebauungsplans Nr. 21 sowie die nordwestlich angrenzenden Wohngebiete insgesamt in planungsrechtlicher Hinsicht zu überprüfen und städtebaulich neu zu ordnen. Die Stadt Halle (Westf.) hat daher die teilweise Überarbeitung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 zwecks Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der

Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Das vorliegende Änderungs- und Erweiterungsverfahren übernimmt i. W. die grundlegenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 21 und orientiert sich insbesondere im Erweiterungsbereich prinzipiell am baulichen Bestand. Diese schaffen jedoch nur begrenzt neue Baurechte und betreffen überwiegend nicht oder nur in geringem Maße umweltrelevante Aspekte. Das Plangebiet umfasst rund 7,2 ha, die gemäß aktuellem Planungsstand zu erwartende Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO liegt bei rund 2,35 ha. Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) BauGB geringfügig überschritten, eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall mit überschlägiger Prüfung der Umweltauswirkungen wird zunächst erforderlich.

2. Merkmale der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21

Der Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 umfasst den nordwestlichen Teil des Bebauungsplan Nr. 21 (Änderungsbereich) und den bis dato im Rahmen des § 34 BauGB zu entwickelnden Bereich nordwestlich der Erschließungsstraße Beckers Garten (Erweiterungsbereich).

Der vorliegende Entwurf für die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 beinhaltet folgende zentrale Änderungspunkte:

- In den Wohngebieten wird die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO wie bis dato und im Erweiterungsbereich neu teilweise als **Rheines Wohngebiet** gemäß § 3 BauNVO und teilweise als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die im Flächennutzungsplan nordwestlich der Erschließungsstraße Beckers Garten als **Grünfläche** mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt Grünfläche wird als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Gartenanlage, Gartenland und Streuobstwiese gesichert.
- Im gesamten Plangebiet sind **Einzel- oder Doppelhäuser mit 1 – 2 Vollgeschossen** geplant.
- In den Wohnbaugebieten ist, abgestimmt auf die jeweilige Größe der Grundstücke und die bauliche Umgebung, eine **Verdichtung** primär in Form von **1 bis 2-geschossigen Anbauten** vorgesehen. Damit wird den übergeordneten Innenentwicklungszielen Rechnung getragen. Die Innenentwicklungsmaßnahmen sollen die sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung von Bestandsgebäuden und

damit die Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse der Eigentümer sicherstellen. Gleichzeitig können die für eine Einfamilienhausbebauung überdurchschnittlich großen Grundstücke maßvoll verdichtet und städtebaulich neu geordnet werden.

- Im Bereich der Straßenverkehrsfläche Beckers Garten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie Versorgungsträger inklusive der Stadt Halle (Westf.) und Notfahrzeuge festgesetzt und damit die zentralen betrieblichen Belange gesichert.
- Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist sicher gestellt. Ergänzend wird diesbezüglich im Bereich der bestehenden, südwestlichen Wendeanlage Hartmanns Kamp eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung nördlich gelegener Bahnunterführung festgesetzt. In diesem Bereich besteht aktuell bereits eine Fuß- und Radwegeverbindung, die jedoch planungsrechtlich nicht gesichert ist. Im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Netzergänzung wird dies im Rahmen der vorliegenden Planung abschließend geregelt.

Im Grundsatz sollen im Änderungsbereich des im Bebauungsplans Nr. 21 und im Erweiterungsbereich die gewachsenen städtebaulichen Strukturen fortgesetzt und gesichert sowie maßvoll, in Abstimmung mit den Betroffenen, nachverdichtet und weiterentwickelt werden. Dieses erfolgt im Sinne der Rechtssicherheit und im Interesse der gewachsenen Nachbarschaften, da dort diese Festsetzungen (Änderungsbereich) und das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB (Erweiterungsbereich) Grundlage für das Nebeneinander der Nutzungen gewesen sind. Einzelne Ergänzungen oder Änderungen sollen erfolgen, soweit dieses aus städtebaulichen Gründen geboten erscheint.

Da somit im aktuellen Änderungs- und Erweiterungsverfahren das damalige grundlegende Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 21 sowie die gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Erweiterungsbereich grundsätzlich beibehalten und fortgeschrieben werden, werden nur wenige zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter gemäß BauGB und UVPG vorbereitet. Die zulässige Gesamtversiegelung wird voraussichtlich nur geringfügig erhöht.

Im Sinne der Anlage 2 des BauGB zu § 13a BauGB ist hier zu Nummer 1 festzuhalten:

- Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des großflächigen *Wohnsiedlungsbereichs Halles*. Die vorliegende Planung wird weiterhin im Einklang mit den Darstellungen im Regionalplan entwickelt.
- Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet ebenso in Übereinstimmung mit den Planungszielen dar. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht gegeben. Das gesamte Plangebiet ist als *Wohnbaufläche* dargestellt. Ausgenommen davon ist lediglich die bestehende Grünfläche nordwestlich der Erschließungsstraße Beckers Garten. Dieser Teil ist im Flächennutzungsplan als *Grünfläche* mit *Zweckbestimmung Parkanlage* dargestellt.
- **Umweltrelevante Pläne und Programme** im Sinne des UVPG werden durch die Planänderung - soweit heute absehbar - nicht erkennbar beeinflusst.

- Das Bauleitplanungsverfahren leistet einen Beitrag zur **Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand** und zur **wohnnahen, verkehrsmindernden Versorgung** der Bevölkerung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.
- Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrs- und Bahnlärm** ist im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Die bestandsorientierte Planung führt soweit derzeit erkennbar zu keinen oder allenfalls nur geringen Veränderungen der Lärmbelastung im Bereich der Wohnnutzungen. Siehe dazu auch die Ausführungen im Kapitel 3.1. Südwestlich verläuft die **Bahnstrecke** des „Haller Willem“ direkt entlang der Plangebietsgrenze.
- Der Änderungs- und Erweiterungsplanung Nr. 13 hat soweit derzeit erkennbar keine oder allenfalls nur eine geringe Bedeutung für die **Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften**.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

3.1 Ausgangslage und Bestand

a) Städtebauliche Ausgangslage

Im Nordwesten prägt eine typische Wohnbauentwicklung der 1950er Jahre das Plangebiet. Dort dominieren zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit grundsätzlich ein bis zwei Wohneinheiten und zweigeschossige Reihenhausergruppen mit grundsätzlich einer Wohneinheit das Plangebiet. Der Bereich **Hartmanns Kamp** zeichnet sich durch eine sehr homogene, städtebauliche Struktur aus. Die Einzelhausgrundstücke weisen teilweise eine für diese Bautypologie überdurchschnittliche Größe auf. In der jüngsten Vergangenheit wurden bereits einige Einzelhäuser bestandsorientiert saniert. Bei mehreren Reihenhäusern wurden insbesondere auf der Gartenseite eingeschossige Anbauten, oftmals Wintergärten, angebaut und damit die kleine Wohnfläche geringfügig erweitert. In der nördlichen Ecke, im Knotenbereich des Gartnischer Wegs und der Kättkenstraße, haben sich kleinere Gewerbestrukturen angesiedelt. Der Bereich Hartmanns Kamp wird auf der Nordostseite durch den Gartnischer Weg, auf der Südostseite durch eine große Grünfläche im Herzen des Plangebiets, auf der Südwestseite durch die Bahnlinie und auf der Nordwestseite durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg sowie der großen Stellplatzanlage des Berufskollegs Halle (Westf.) begrenzt.

Im Zentrum des Plangebiets liegt eine große **Grünfläche** mit teilweise ausgeprägtem Baum- und Gehölzbestand. Eingebettet in der Grünfläche, erschlossen über die private Erschließungsstraße Beckers Garten, befindet sich das ehemalige Pfarrhaus Beckers Garten. Das stattliche Fachwerkhaus wird in der Denkmal- und Kulturgutliste der Stadt Halle (Westf.) als Kulturgut geführt. Auf der Südwestseite leitet ein aufwendig gestalteter Garten in die Grünfläche über. Auf der Nordostseite befinden sich die Zufahrt, eine kleine Platzsituation und darüber hinaus die Gärten der Bebauung am Gartnischer Weg. Diese Schnittstelle ist im Vergleich zur Südwestseite weniger attraktiv ausgestaltet.

Entlang des **Gartnische Wegs** hat sich eine mehrheitlich 1 – teilweise 2-geschossige Wohnbebauung etabliert. Die Hauptdächer stehen wechselweise parallel oder quer zur angrenzenden Erschließungsstraße. Die Baustruktur weist insgesamt eine eher uneinheitliche städtebauliche Struktur auf. Die Vorgartentiefe ist entlang des gesamten Abschnitts sehr homogen. Einzelne stattliche Bäume prägen das Straßenbild. Die privaten Wohngärten auf der straßenabgewandten Seite weisen sehr unterschiedliche Tiefen auf. Im nördlichen Abschnitt sind diese weniger als 10 m, im mittleren bis zu 35 m und im südlichen Bereich im Schnitt ca. 25 m tief.

Die kleinteilige Baustruktur entlang der **Schloerstraße** zeichnet sich, im Vergleich zum Umfeld, durch eine sehr einheitliche städtebauliche Struktur aus. Die Bauten aus der Nachkriegszeit orientieren sich fast ausschließlich mit ihren Stirnfassaden zur Schloerstraße. Entstanden ist eine klare Straßenstadtfassade mit 1 ½-geschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise mit grundsätzlich einer Wohneinheit. Die im Schnitt ca. 30 – 35 m tiefen Nordwestgärten stellen ein großes Freiraumpotential dar, sind jedoch teilweise durch Nebenanlagen bauliche überformt.

Im Kernbereich des Plangebiets, auf der Südseite der Erschließungsstraße **Beckers Garten**, finden sich mehrheitlich einzelne kleinere Einfamilienhäuser in 1 ½-geschossiger offener Bauweise. Einzelne Objekte befinden sich in einem baulich schlechten Zustand. Prägend für den Teilbereich sind die für Einfamilienhäuser vergleichsweise überdurchschnittlich großen Grundstücke und der teilweise markante Gehölzbestand. Die Einfamilienhausgrundstücke sind teilweise über 1.800 m² groß.

Im Südwesten des Plangebiets, entlang des Erschließungstichs **Kleeweg**, sind in den letzten Jahren einzelne 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser errichtet worden. Rund die Hälfte der erschlossenen Wohnbaugrundstücke ist bis heute jedoch noch unbebaut.

b) Immissionsschutz

• Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr

Auf das Plangebiet wirken entlang des Gartnische Wegs im Nordosten und südöstlichen Bereich (Schloerstraße) Geräuschimmissionen durch den Kfz-Verkehr ein. Dabei handelt es sich um **Anlieger- oder Wohnsammelstraßen**. Innerhalb des Plangebiets befinden sich reine Anliegersammelstraßen (Hartmanns Kamp, Beckers Garten, Kleeweg). Aufgrund der funktionalen Ausrichtung der angrenzenden als auch innenliegenden Straßen ist die Vorbelastung durch Verkehrslärm im gesamten Plangebiet als gering und WA-verträglich einzustufen. Die stark lärmbelastete Bundesstraße B 68 nordöstlich des Plangebiets liegt mindestens 200 m entfernt. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Distanz der Wohngebäude die Lärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die B 68 spielt somit aus verkehrslärmtechnischer Sicht keine maßgebende Rolle.

• Geräusch-Immissionen durch den Schienenverkehr

Südwestlich verläuft die **Bahntrasse** des „Haller Willem“ direkt entlang der Plangebietsgrenze. Auf das Plangebiet wirken die Geräusch-Immissionen der

Bahnstrecke 2950 „Haller Willem“ ein. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine **schalltechnische Untersuchung** eingeholt worden².

Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet folgendes:

- Auf weiten Teilen des Änderungs- und Erweiterungsgebiets (ab der – von der Bahnstrecke aus gesehen – zweiten Baureihe) liegen die ermittelten Pegel auf dem idealtypischen WA-Niveau der DIN 18005, Beiblatt 1.
- Entlang der Bahnlinie werden in der ersten Baureihe (überwiegend Bestandsgebäude) die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten.

Angesichts der teilweise über den WA-Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005 liegenden Lärmpegel im Plangebiet ist zunächst festzustellen, dass die Planfläche nicht ohne Weiteres in Gänze für eine Wohnnutzung als geeignet erscheint, da ansonsten das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen verletzt werden würde. Dieses Trennungsgebot besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen die für die bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Das Trennungsgebot ist jedoch vom Grundsatz her nicht unüberwindbar – sofern gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind. Dies liegt wie in der Folge dargestellt vor.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass auf weiten Teilen des Änderungs- und Erweiterungsgebiets (ab der – von der Bahnstrecke aus gesehen – zweiten Baureihe) die ermittelten Pegel auf dem idealtypischen WA-Niveau der DIN 18005, Beiblatt 1 liegen. In der ersten Baureihe entlang der Bahnlinie finden sich überwiegend Bestandsgebäude. Bei den hier anzutreffenden Pegeln, die auf dem Mischgebiets-Niveau der Verkehrslärmschutzverordnung liegen, sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben. Gefährdenden Charakter weisen diese nicht auf. Gesundes Wohnen ist demnach auch im Bereich der bestehenden ersten Baureihe entlang der Bahnlinie im Sinne des BauGB gewährleistet.

Vor diesem Hintergrund wäre eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Erzielung der idealtypischen WA-Werte, die z. B. als Wand entlang der Bahnstrecke herstellbar wäre mit einer Höhe, die in das 1. Obergeschoss der bestehenden Wohnhäuser ragen würde, nicht verhältnismäßig. Dies umso mehr, als dass der Bebauungsplan eine bereits seit Jahren bestehende und entlang der Bahnlinie belastete Situation überplant. Er verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung ist darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung der Bahnlinie soll nicht durch derartige Maßnahmen verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Wohnnutzung dem Ziel der Aufwertung des Wohngebiets mit seiner offenen Bebauung.

Der Vollständigkeit halber ist in der schalltechnischen Untersuchung vermerkt, dass bereits bei Verwendung handelsüblicher Baumaterialien und Standards (z. B.

² Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Beckers Garten“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 27.08.2015.

Wärmeschutzverglasung) auch in der genannten ersten Baureihe die idealtypischen Innenpegel eingehalten werden. Dies bedeutet, dass keine besonderen baulichen Maßnahmen zur Erzielung der idealtypischen Innenpegel erforderlich sind. Daher sind gemäß schalltechnischer Untersuchung auch keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz, etwa in Form der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, erforderlich.

• **Gewerbliche Immissionen**

Im Plangebiet wird im Änderungsbereich wie bis dato und im Erweiterungsbereich ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.) sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet** existieren im näheren Umfeld, bis auf den kleinen Lebensmittelmarkt nördlich des Plangebiets an der Berliner Straße, nicht. Potentielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind nicht bekannt.

• **Landwirtschaft**

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Südlich des Plangebiets befinden sich Acker- oder Grünlandflächen. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Ergänzend sei festgehalten, dass diese Acker- oder Grünlandflächen aktuell in einem separaten Bauleitverfahren zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

c) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**. **Naturschutzgebiete (NSG)** sind nicht betroffen; **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Weiter entfernt liegende geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft wie beispielsweise der **Teutoburger Wald**, werden u.a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse (gefährdete bzw. geschützte / streng geschützte (Tier-)Arten) nach FFH- oder Vogelschutzrichtlinie sind im weitgehend erschlossenen Baugebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs nicht oder nur in sehr geringem Maße (ggf. Siedlungsbereich als ergänzendes Jagdhabitat, z.B. für Fledermäuse) betroffen. Eine hohe Wertigkeit auch für die Tierwelt besitzt dagegen zentrale, große **Grünfläche**. Diese wird jedoch bis auf eine kleinteilige Arrondierung des ehemaligen Pfarrhauses Beckers Garten, als zusammenhängende Grünfläche erhalten und als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Plangebiet ist bereits seit langem für Wohnzwecke erschlossen. Die aktuelle Änderungs- und Erweiterungsplanung greift i. W. die bisher rechtsverbindlichen Planinhalte für den Änderungsbereich und die bauliche Struktur des Erweiterungsbereichs auf und schreibt diese im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung fort. Durch die grundsätzliche Bestandsüberplanung und maßvolle Verdichtung sind negative Auswirkungen der Planänderung auf **Artenschutzbelange** und auf das **Landschaftsbild** voraussichtlich nicht gegeben.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Grundlage: Messtischblätter). Nach dieser Liste sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen sowie Gebäude und Fettwiesen/-weiden** etwa 11 Fledermausarten, 1 Amphibienarten sowie circa 18 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind aber nicht vorhanden.

Die Planänderung und -erweiterung betrifft bereits überplante oder weitestgehend bebaute Bauflächen. Die zentrale Grünfläche wird bestandsorientiert gesichert. Das Plangebiet unterliegt entsprechenden Störeinflüssen, hiervon sind auch die noch verbliebenen Freiflächen und Baulücken betroffen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die (bisherige) bauliche Nutzung und der anthropogene Einfluss einschließlich der überwiegend zu beobachtenden intensiven Gartengestaltung und -nutzung dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, i. W. nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Diese Fragestellung ist im Planverfahren mit der Fachbehörde zu erörtern. Der Stadt liegen bisher keine Informationen über das Vorkommen der planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Grundsätzlich besitzt die zentrale Grünfläche aber ein erhebliches naturschutzfachliches Potenzial.

Eine besondere **Erholungsfunktion** der Bauflächen ist im Plangebiet nicht gegeben, die zentrale Grünfläche wird beibehalten. Durch die Planung wird auch keine Beschränkung der Erholungsfunktion im Umfeld gesehen.

d) Gewässerschutz

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle Tatenhausen**. Die entsprechenden Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen der Stadt Halle (Westf.) im Tatenhauser Wald (Wasserschutzgebietsverordnung Halle) vom 1. Juni 1976; in der Fassung der Änderungsverordnung vom 27. September 1976). Die

behutsame Überplanung der bestehenden Wohngebietsflächen ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren.

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Podsol, zum Teil Gley-Podsol (P8) i.W. 13-20 dm unter Flur und im Bereich Gley-Podsol (gP8) i.W. 8-15 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

e) Bodenschutz

Gemäß **Bodenkarte NRW³** stehen im Nordosten des Plangebiets, häufig tiefreichend humose Böden an (Podsol, z.T. Gley-Podsol (P8)). Dies sind Sandböden mit geringer Sorptionsfähigkeit und hoher sowie teils sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Der stark schwankende Grundwasserstand liegt meist bei 13-20 dm unter Flur, zum Teil mit Ortstein im Unterboden und stellenweiser Dürreempfindlichkeit. Im Südwesten ist Gley-Podsol (gP8), zum Teil tiefreichend humos, zu finden. Die sandigen Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt meist bei 8-15 dm unter Flur, zum Teil mit Ortstein im Unterboden.

Die Böden im Südwesten des Plangebiets sind nicht als **schutzwürdige Böden** in NRW kartiert worden, die Böden im Nordosten sind aufgrund ihrer Biotopentwicklung als schützenswert eingestuft worden (Stufe 1)⁴.

Im vorliegenden Fall wurde bereits vor langer Zeit eine Entscheidung für diesen Standort getroffen und umgesetzt, das Plangebiet ist im nordöstlichen Bereich bereits langjährig bebaut. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der derzeitigen Wohnnutzung diese Böden überprägt worden sind. Die Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebiets wird bestandsorientiert gesichert.

f) Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 13. Änderungs- und Erweiterungsplanung des Bebauungsplans Nr. 21 sind bisher keine **Altlasten und Kampfmittel** bekannt.

g) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine **Baudenkmäler** vorhanden. Das ehemalige Pfarrhaus Beckers Garten wird als **Kulturgut** in der **Kulturgutliste der Stadt Halle (Westf.)** geführt. Bei dem Objekt handelt es sich um ein ortsbildprägendes Fachwerkhaus. Dieses wird bestandsorientiert gesichert und durch maßvolle bauliche Ergänzungsmöglichkeiten in seiner Ensemblewirkung gestärkt. Das Objekt wird durch die Änderungsplanung nicht negativ berührt.

Ergänzend sei an der Stelle festgehalten, dass die Stadt Halle (Westf.) bereits mit Datum vom 21.05.1984 aufgrund § 4 DSchG NRW die vorläufige

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Unterschutzstellung des Objektes ehemaliges Pfarrhaus Beckers Garten inkl. Umfeld angeordnet hat. Dieser stimmte das damalige Westfälische Amt für Denkmalpflege zu. Einem Schreiben der damaligen Eigentümer vom 12.01.1985 ist zu entnehmen, dass einer Eintragung nur zugestimmt worden wäre, wenn sich der Denkmalschutz auch auf das umgebende Land erstrecken würde. Eine positive Benehmensherstellung vom 24.10.1985 durch das damalige Fachamt lag vor. Darin wurde formuliert, dass das umliegende Land durch den Umgebungsschutz des Denkmals in jedem Falle von Bedeutung sei und damit zum Denkmal gerechnet werden könne. In der Folge wurde jedoch die Eintragung durch die Untere Denkmalbehörde nicht eingeleitet. Die vorläufige Unterschutzstellung aus dem Jahre 1984 verlor aus diesem Grund nach sechs Monaten ihre Wirkung. Dieser ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Fachwerkgebäude Beckers Garten eindeutig um ein Denkmal nach DSchG NRW gehandelt habe. Ob es sich nach nun 32 Jahren immer noch um ein Gebäude handelt, das die Anforderungen nach DSchG NRW erfüllt, sollte neu geprüft werden. Sollte im Prüfverfahren die Denkmaleigenschaft bestätigt werden, wäre das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste der Stadt wieder aufzunehmen. Diese Prüfung wurde nun seitens der unteren Denkmalbehörde der Stadt Halle (Westf.) neu eingeleitet. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

3.2 Bewertung der Planung und mögliche Auswirkungen

In Kapitel 2 ist dargelegt worden, dass die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21 grundsätzlich bestandsorientiert ausgelegt ist und darüber hinaus nach dem heutigen Stand nur zu maßvollen zusätzlichen Baumöglichkeiten bzw. Eingriffsmöglichkeiten führen wird.

Das vorliegende Änderungs- und Erweiterungsverfahren übernimmt i.W. die grundlegenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 21 und orientiert sich insbesondere im Erweiterungsbereich prinzipiell am baulichen Bestand, beinhaltet allerdings auch eine Reihe von Änderungen. Diese schaffen jedoch nur geringfügig neue Baurechte und betreffen überwiegend nicht oder nur in geringem Maße umweltrelevante Aspekte.

- Bei den **bestehenden Wohngebäuden** ist, abgestimmt auf die jeweilige Größe der Grundstücke und die bauliche Umgebung, teilweise eine **Verdichtung** in Form von **1 bis 2-geschossigen Anbauten** unterschiedlicher Tiefe vorgesehen.
- Im Bereich des **Kleewegs** werden die bestehenden Baurechte auf den bis dato unbebauten Grundstücken bestandsorientiert festgesetzt.
- Das **ortsbildprägende Ensemble** des ehemaligen Pfarrhauses Beckers Garten wird bestandsorientiert festgesetzt. Damit sollen die identitätsstiftende Wirkung des bestehenden Fachwerkhauses sowie der Ensemblecharakter insgesamt gestärkt werden.
- **Südlich der Erschließungsstraße Beckers Garten** werden die bestehenden Baurechte auf den Grundstücken grundsätzlich bestandsorientiert festgesetzt. Im Sinne der Innenentwicklung werden die einzelnen überbaubaren Flächen maßvoll, abgestimmt auf den baulichen Kontext, vergrößert. Ergänzend wird der Einmündungsbereich zum Gartnicher Weg bedarfsgerecht planungsrechtlich gesichert.

- Gemäß schalltechnischer Untersuchung sind im gesamten Plangebiet gesunde **Wohnverhältnisse gegeben**. Auch im Bereich der ersten Baureihe entlang der Bahnlinie „Haller Willem“ weisen die Lärmpegel keinen gefährdenden Charakter auf. Gesundes Wohnen ist demnach auch im Bereich der bestehenden ersten Baureihe entlang der Bahnlinie im Sinne des BauGB gewährleistet. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aus diesem Grund nicht notwendig und insbesondere aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig. Die Barrierewirkung der Bahnlinie soll nicht durch beispielsweise aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände) verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Wohnnutzung dem Ziel der Aufwertung des Wohngebiets mit seiner offenen Bebauung.

Die vorgeschlagenen **Erweiterungsmöglichkeiten** der **Bestandsgebäude** im Entwurf stellen die sinnvolle Ertüchtigung und Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser und damit die Anpassung auf sich veränderte Nutzungsbedürfnisse der Eigentümer sicher. Das mögliche Angebot für eigenständige **Neubauten** trägt ebenfalls den übergeordneten Innenentwicklungszielen Rechnung. Zusätzliche Baumöglichkeiten zu Lasten von Natur und Landschaft werden darüber hinaus nach dem bisherigen Stand nicht aufgenommen.

Zusammenfassend werden die der Änderungs- und Erweiterungsplanung zugrunde liegenden Entwurfsplanung nach heutigem Stand **keine besonderen Auswirkungen** auf die Belange von Natur und Landschaft und auf den Gewässerschutz haben.

3.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Auswirkungen der o. g. Planänderungen auf die folgenden Schutzgüter einschl. der Wechselwirkungen werden nach überschlägiger Prüfung sowohl im Umfang als auch hinsichtlich Dauer, Häufigkeit oder Umkehrbarkeit als voraussichtlich gering eingeschätzt:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen einschl. biologische Vielfalt,
- Landschaft,
- Boden,
- Wasserhaushalt,
- Luft und Klima,
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Auch hinsichtlich Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung, Unfallrisiko etc. ergeben sich keine oder nur geringe Änderungen zum bisherigen Bebauungsplan Nr. 21 und den nördlich angrenzenden Erweiterungsbereich und damit auch keine ggf. wesentlichen Auswirkungen.

Mit Blick auf das **Schutzgut Mensch** werden wesentliche negative umweltrelevante Auswirkungen aus Sicht dieser Vorprüfung nicht gesehen.

3.2.2 Kumulativer oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Im Rahmen der vorhandenen und geplanten wohnbaulichen Nutzungen im Plangebiet und im Umfeld werden ggf. besondere kumulative oder ggf. (Gemeinde-)grenzüberschreitende Auswirkungen voraussichtlich nicht gesehen.

3.2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Planinhalte führen voraussichtlich nicht zu wesentlichen neuen oder bisher unzulässigen umweltrelevanten Auswirkungen oder Risiken.

3.2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die Planinhalte führen voraussichtlich nicht zu maßgeblichen Umweltauswirkungen im Plangebiet oder über das Plangebiet hinaus.

3.2.5 Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebiets

Die Planinhalte führen voraussichtlich nicht zu Überschreitungen von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten, das Plangebiet und die angrenzende Ortslage werden bereits heute weitgehend baulich genutzt, die zentral gelegene Grünfläche wird bestandsorientiert festgesetzt und damit weiterhin freigehalten.

3.2.6 Betroffenheit besonders geschützter Gebiete

FFH-Gebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Bodenschutzgebiete, Bau- und Bodendenkmale etc. sind durch diese Änderungs- und Erweiterungsplanung soweit heute erkennbar nicht ggf. relevant betroffen. In Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet Halle Tatenhausen (Zone III B) wird hier die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der grundsätzlich bestandsorientierten Planung sowie maßvollen Verdichtung allgemein als durchschnittlich beurteilt. Die Planinhalte führen diesbezüglich voraussichtlich nicht zu wesentlichen neuen oder bisher unzulässigen umweltrelevanten Auswirkungen oder Risiken.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten werden, oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind ebenfalls nicht betroffen.

4. Ergebnis der überschlägigen Umweltprüfung gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB

Als (Zwischen-)Ergebnis ist festzuhalten, dass nach heutigem Kenntnisstand die Änderungs- und Erweiterungsplanung voraussichtlich zu keinen wesentlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen führen wird, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung und in der weiteren Prüfung des Einzelfalls zu berücksichtigen wären. Dies gilt für die beiden Verfahrensstände Vor- und Entwurfsplanung gleichermaßen. Das

Verfahren gemäß § 13a BauGB kann gemäß aktuellem Kenntnisstand angewendet werden. In diesem Sinne kann der Bebauungsplan Nr. 21 – 13. Änderungs- und Erweiterungsplanung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Halle (Westf.), im April 2018

Planungsstand: Entwurf 2. erneute Offenlage / Satzungsbeschluss September 2018

Anlage:

In Kapitel 3.1 wurde bereits auf die Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hingewiesen.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW⁵ sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude* sowie *Fettwiesen/-weiden* folgende 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) sowie 18 Vogelarten (davon 11 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt) aufgeführt:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Säugetiere		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	G-
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	S+
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	U
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	G
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	U
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	G
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	G
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G
Vögel		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	U-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	U
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	G
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	U
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	U
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	U
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	U-
Amphibien		
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtshelferkröte	S

Erläuterung zum Status Erhaltungszustand (siehe Geschützte Arten in NRW, S. 24ff):

G = günstiger Erhaltungszustand

+ = sich verbessernd

U = ungünstiger/unzureichender Erhaltungszustand

- = sich verschlechternd

S = ungünstiger/schlechter Erhaltungszustand

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Geschützte Arten in NRW, Düsseldorf, Dezember 2007