

# **STADT HALLE (WESTF.)**

## **Umweltbericht**

### **zum Bebauungsplan Nr. 12a, 4. Änderung „Thüringer Weg“**

**als Teil II der Begründung**

**Entwurf, November 2008**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
D. Tischmann und T. Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil II: Umweltbericht** (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Vorbemerkung
  - 1.2 Inhalt und Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a, - Kurzdarstellung
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
  - 3.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 3.3 Schutzgut Boden
  - 3.4 Schutzgut Wasser
  - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 3.6 Schutzgut Landschaft
  - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
  - 4.1 Schutzgut Mensch
  - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Schutzgut Boden
  - 4.4 Schutzgut Wasser
  - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 4.6 Schutzgut Landschaft
  - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - 4.8 Wechselwirkungen
  - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

## Teil II: Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichtes sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Vorentwurf des Umweltberichtes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt.

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

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

#### 1.2 Inhalte und Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a - Kurzfassung

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a „Thüringer Weg“ liegt im Südwesten der Kernstadt Halle zwischen Postweg und Samlandweg. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,34 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a.

Der Änderungsbereich wird bisher durch den **Bebauungsplan Nr. 12a** überplant, der 1969 als Satzung beschlossen wurde. Der Bebauungsplan Nr. 12a entwickelte ein neues Wohnquartier auf Basis von *Reinen* und *Allgemeinen Wohngebieten gemäß §§ 3, 4 BauNVO 1968*. Im Rahmen der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a** wurde der innere Bereich Mitte der 1980er Jahre überplant und neu geordnet.

Die Bebauung im Bereich Thüringer Weg hat sich schrittweise nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 12a bzw. seiner Änderungen entwickelt. Jedoch sind zwei größere Teilbereiche zwischen Postweg und Samlandweg immer noch unbebaut, das seinerzeit vorgesehene Verkehrskonzept konnte nicht vollständig realisiert werden. Die Eigentümer haben auch weiterhin kein Interesse an einer Bebauung bekundet.

Die Stadt Halle (Westf.) strebt nunmehr die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a im v.g. Bereich an. Übergeordnetes Planungsziel für die 4. Änderung ist nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der noch unbebauten Wohnbauflächen und die Neufestsetzung als private Grünflächen.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a verwiesen.

## 2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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

- a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Änderungsbereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich* aufgenommen. Entgegenstehende umweltrelevante zeichnerische Darstellungen sind nicht gegeben.
- b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt ist das Plangebiet als Teil der großflächigen *Wohnbauflächen* im südwestlichen Kernstadtbereich dargestellt. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes weichen nur geringfügig von der generalisierten Darstellung des FNP ab, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a ist 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 natur-schutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- **Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes (LP) Halle-Steinhagen (2004).
  - Das Plangebiet ist Teil der zusammenhängenden Siedlungsflächen und liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh.
  - Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
  - **Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW):** Das LÖBF-Biotop-Kataster (1986) weist für das Plangebiet keine schutzwürdigen Biotopstrukturen aus.
  - Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des Eingriffes Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 42 BNatSchG).
- d) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.
- e) 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. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
- Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung** sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- f) 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 die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

### 3. Umweltbezogene Ausgangssituation

#### 3.1 Schutzgut Mensch

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

### **a) Allgemeine Konfliktlage**

Der Mensch ist durch die Teilaufhebung als Eigentümer oder Nachbar unmittelbar betroffen. Den Eigentümern werden die über den alten Bebauungsplan Nr. 12a bzw. der Änderungen vorbereiteten Baurechte definitiv entzogen. Der Bereich wird nicht über den heutigen Zustand hinaus durch größere Baumaßnahmen belastet, die Nachbarn werden keine Veränderung in ihrem Wohnumfeld durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) erfahren. Bisherige Nutzungen müssen nicht aufgegeben werden.

### **b) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung**

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a liegt im Südwesten der Kernstadt, im Bereich zwischen Postweg und Samlandweg.

Die städtebauliche Situation im Umfeld wird östlich des Postweges durch 2-geschossige Reihen- und Kettenhäuser geprägt. Richtung Pommernweg folgen weitere 2-geschossige Reihenhäuser bzw. 1<sup>1/2</sup>-geschossige freistehende Einfamilienhäuser. Nördlich Samlandweg wurden gemäß des Ursprungsplanes 2- bis 4-geschossige Gebäudekomplexe (Mietwohnungsbau) errichtet. Der Bereich wurde in den 1990er Jahren durch Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser ergänzt. Im Südwesten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die Übersichtskarte in Teil I Begründung wird verwiesen.

Das Plangebiet umfasst heute neben der älteren voll zweigeschossigen Kettenhausbebauung im Eckbereich Samlandweg / Postweg i.W. eine gemäß dem Baukonzept der 2. Änderung eher verdichtete 1<sup>1/2</sup>-geschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung. Vereinzelt sind zweigeschossige Gebäude (auch Mehrfamilienhäuser) entstanden.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das heute bereits vorhandene Erschließungssystem. Da die Flächen im nördlichen Änderungsbereich nicht kurzfristig zur Verfügung stehen, konnte das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Erschließungskonzept bislang nicht vollständig umgesetzt werden (siehe Begründung Kapitel 2.2 und 4.2).

### **c) Vorbeugender Immissionsschutz**

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

- Verkehr: Das Änderungsgebiet liegt deutlich abgesetzt von der Alleestraße als nächstgelegene Hauptstraße, ggf. relevante Immissionen aus Straßen- oder Bahnverkehr werden nicht gesehen.
- Gewerbe: Ggf. relevante gewerbliche Nutzungen existieren im Umfeld nicht.
- Landwirtschaft: Der Änderungsbereich liegt nicht im Nahbereich besonderer landwirtschaftlicher Emissionsquellen. Für die Altanlieger sind in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen landwirtschaftliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, nun ggf. zunehmende Konflikte werden nicht gesehen.

- Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

#### **d) Hochwasserschutz**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **e) Bodenverunreinigungen**

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

#### **f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Die Abfälle werden durch die Bewohner / Nutzer bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt.

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz. Durch die Reduzierung der Baurechte werden die Ver- und Entsorgungssysteme im Einzugsbereich entlastet.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

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 der 4. Änderung ist i.W. bebaut. Nicht bebaut sind bislang Teilflächen im zentralen Änderungsbereich sowie im Nordwesten des Plangebietes. Diese Flächen werden intensiv als Ziergarten gepflegt bzw. als Grünlandbrache freigehalten. Älterer Gehölzbestand ist lediglich im zentralen Plangebiet auf dem großen Garten eines Altanliegers vorhanden. Die Freiflächen bieten dennoch Lebens- und Nahrungsraum für gewisse Tierarten.

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fläche besitzt für Tiere und Pflanzen die mäßige Wertigkeit bebauter Siedlungsflächen mit intensiv gepflegten Gärten. Die Gehölze in den Privatgärten sowie die Grünlandbrachen auf den noch unbebauten Grundstücken stellen jedoch jeweils Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereich für einige Tierarten dar. Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW<sup>1</sup> sind für das Messtischblatt 3916 in den Lebensraumtypen *Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen* und *Gebäude*

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

14 Fledermausarten, der Kammmolch, der kleine Wasserfrosch und die Zauneidechse sowie 16 Vogelarten aufgeführt. Es liegen jedoch 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 überplante Fläche liegen nicht vor. Da es sich bei der Änderung um eine Bestandsüberplanung sowie die Aufgabe von Baurechten handelt, werden diese auch nicht für erforderlich gehalten.

Die heutige Situation wird durch die Bestandsüberplanung nicht weiter verschärft, zudem entfällt durch die Rücknahme von baurechten der Verlust durch Überbauung. Die Eingriffe führen somit nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

### 3.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Änderungsbereich tiefgründige Sandböden, z.T. tiefreichend humos als Podsol an. Diese haben eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Allerdings ist im Plangebiet davon auszugehen, dass auf Grund der bereits erfolgten (Rand)Bebauung und der mehr oder weniger intensiven Gartennutzungen diese Böden überprägt worden sind. Ein Teilbereich der Flächen im Nordwesten des Änderungsbereiches ist landesweit als Stufe 1, schutzwürdige Böden hinsichtlich ihrer Biotopentwicklung in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>3</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte, das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Bei der vorliegenden Änderung bleibt die GRZ unverändert. Durch die Rücknahme von Baurechten zu Gunsten privater Grünflächen werden die möglichen Eingriffe in den Bodenhaushalt reduziert. Die mit dem Bau von Gebäuden und Straßen i.d.R. einhergehende Versiegelung, die lokal den Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung bedeuten würde, entfällt. Es sind somit nur wenige negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten (Düngereintrag, intensive Pflege), dagegen entfällt der Verlust der Bodenfunktion durch Überbauung.

#### Altlasten

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

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

### 3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

Die Böden im Änderungsbereich besitzen bei hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als mittel bis hoch einzuschätzen.

Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Grundwassernutzungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. 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).

### 3.5 Schutzgut Klima und Luft

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

Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Verkehrliche Einflüsse bestehen ggf. durch die relativ stark belastete Alleestraße. Im Ergebnis sind hier jedoch keine ggf. relevanten negativen Einflüsse bekannt oder werden erwartet.

Im Plangebiet ist neben der reduzierten Windgeschwindigkeit das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima bereits heute gegeben, Baumöglichkeiten über das heute bereits vorhandene Maß werden nicht ermöglicht, zudem erfolgt die Rücknahme von Baurechten, so dass keine besonderen Probleme gesehen werden, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

### 3.6 Schutzgut Landschaft

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

Das Plangebiet ist z.T. 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 die 4. Änderung werden sich keine Veränderungen im Ortsbild ergeben. Die Änderung trägt mit seinen Festsetzungen zu einer geordneten städtebaulichen (Weiter)Entwicklung sowie zu einem Erhalt des Siedlungsbildes bei.

### **3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet oder im direkten Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Grundsätzlich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

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

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

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

### **4.1 Schutzgut Mensch**

#### **a) Allgemeine Auswirkungen**

Durch das vorliegende Planverfahren wird die Festsetzung als Wohnbaufläche in Teilbereichen aufgehoben, die Flächen stehen künftig nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung wird bestandsorientiert in den Bebauungsplan aufgenommen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sichern eine ortstypische, maßvolle Bebauung. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen (Wohn)Straßen. Probleme werden hierdurch nicht erwartet. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der Umweltauswirkungen werden dementsprechend nicht erforderlich. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **b) Vorbeugender Immissionsschutz**

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

#### **c) Hochwasserschutz**

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

#### **d) Bodenverunreinigungen**

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Durch die Bestandsüberplanung bzw. die Rücknahme von Baurechten ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung.

#### **4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Rücknahme der Baurechte zu Gunsten privater Grünflächen werden die Freiflächen weiter als Garten genutzt bzw. als Brache freigehalten. Die Grünfläche (Spielplatz) im Plangebiet wird ebenfalls erhalten. 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 zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Über das Ergebnis ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

#### **4.3 Schutzgut Boden**

Durch die Aufhebung der Baurechte werden die möglichen Eingriffe in den Bodenhaushalt deutlich reduziert. Hinzuweisen ist darauf, dass das Plangebiet mit dieser 4. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. 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.

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Auf Grund der Bestandsüberplanung sind ggf. erfolgende zusätzliche Eingriffe überschaubar. Durch die Rücknahme der Baurechte werden die Flächen weiter als Garten genutzt bzw. als Brache freigehalten. Einige negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasserhaushalt durch Dünger/Pestizideintrag etc. sind somit zu erwarten. Die heutige Situation wird durch die Umwidmung jedoch nicht weiter verschärft, dagegen entfällt der Verlust durch Überbauung. Die Schutzverordnung zum ausgewiesenen Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

#### **4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Reduzierung von Baurechten vermieden. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

#### **4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Aufhebung der Baumöglichkeiten nicht berührt, es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **4.8 Wechselwirkungen**

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

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

#### **4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21(1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a insgesamt kein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt über das heute bereits zulässige Maß vorbereitet wird. Vielmehr werden die Eingriffe durch die Rücknahme von Baurechten reduziert.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach §§ 18 bis 21 BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang die Änderung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Verhältnis zum Altplan Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen.

## **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

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

Durch die bestandsorientierte Überplanung besteht die Möglichkeit, zu einer städtebaulich geordneten (Weiter)Entwicklung der Quartiere insbesondere auch in Hinblick auf das Ortsbild beizutragen.

Durch die Rücknahme von Baurechten werden die Freiflächen künftig erhalten. Der betroffene Bereich wird nicht durch größere Baumaßnahmen belastet, der bisher vorbereitete Eingriff wird nicht ausgeübt. Durch die Aufgabe von Baurechten werden die Flächen weiter intensiv als Garten gepflegt bzw. als Grünlandbrache freigehalten, hiermit sind einige negative Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden und Wasserhaushalt verbunden.

### **5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtzustandekommen der Planung kann sich der Bereich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12a, einschließlich seiner Änderungen weiterentwickeln.

## **6. Planungsalternativen**

### **a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene**

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

### **b) Ebene Bebauungsplan: Alternativen in der Projektplanung**

Das grundlegende Ziel eines Wohngebietes für den ortsüblichen Bedarf ist heute ohne Alternative und berücksichtigt die Situation im direkten Umfeld.

Die Rücknahme von Baurechten soll eine gewisse Anstoßfunktion haben. Sollten sich Eigentümer im Verfahren für eine Bebauung der bislang freigehaltenen Grundstücke entscheiden, wird dies als positiv bewertet und über Alternativen entschieden.

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB in der Fassung aus Juli 2004 (insbesondere

§§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Da es sich bei der Änderung um eine Bestandsüberplanung sowie die Aufgabe von Baurechten handelt, sind umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen nicht erforderlich.

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a führt zu überschaubaren Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lokalklima und Grundwasser können hierbei nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die 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.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Halle (Westf.) keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Gemeinde weiter zu leiten.

## **9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes**

### **a) Aufgabe des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die

Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Halle (Westf.) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

In den Kapiteln 3 und 4 werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und UVP-Gesetz beschrieben. Diese Zusammenfassung gibt einen kurzen Überblick über Planung und Auswirkungen.

#### **b) Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12a liegt im Südwesten der Kernstadt Halle zwischen Postweg und Samlandweg. Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtgröße von 3,34 ha. Die Bebauung im Bereich Thüringer Weg hat sich schrittweise nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 12a bzw. seiner Änderungen entwickelt. Jedoch sind zwei größere Teilbereiche zwischen Postweg und Samlandweg immer noch unbebaut. Diese Flächen sind als Gartenfläche angelegt oder werden als Grünlandbrache freigehalten. Übergeordnetes Planungsziel für die 4. Änderung ist nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die Umwidmung der noch unbebauten Wohnbauflächen als private Grünflächen sowie die bestandsorientierte Überarbeitung der vorhandenen Wohngebäude. Die Planinhalte und Festsetzungen orientieren sich im Grundsatz am Bebauungsplan Nr. 12a, 2. Änderung.

Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Ordnung auf den privaten Grundstücken. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden durch die am Bestand orientierte Planung, Gliederung der überbaubaren Flächen und maßvoll abgestimmte Höhenfestsetzungen angemessen gewahrt.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die (künftigen) Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Änderungsbereich keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm erkennbar. Im Plangebiet sind bisher auch keine Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

Die naturräumlichen Umweltauswirkungen ergeben sich v.a. durch den Verzicht auf Versiegelung mit positiven Wirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden- und Wasserhaushalt. Umweltrelevante Zielkonflikte bestehen im Plangebiet nicht.

Wie in den Kapiteln 2.1.1 bis 2.1.7 dargelegt, entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB.

Der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum wird insgesamt für vertretbar und die Planung als in sich ausgeglichen erachtet. Die letztliche Entscheidung hierzu ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Halle (Westf.) zu prüfen und zu bewerten.