

Anlage A.2:



Stadt Halle (Westf.)

Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung

im Bereich „Erweiterung Marktkauf“, hier:

- I. Überschlägige Umweltprüfung gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 3c UVPG**
- II. Rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**

Entwurf, Juni 2009

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

I. Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG zum Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung „Erweiterung Marktkauf“

1. Ausgangslage und Planungsziel

Der zentrale Kernstadtbereich von Halle westlich der Bahnhofstraße ist planungsrechtlich in der Vergangenheit insbesondere durch die beiden Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 16 überplant worden. In diesen beiden Bebauungsplänen wurden neben großflächigen Kern- und Mischgebieten in der Stadtmitte u.a. auch der heutige Rathausstandort und Erweiterungsflächen für die Kreisverwaltung bzw. für das Amtsgericht überplant. Die Nutzungsmaße variierten entsprechend zwischen Bereichen mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung und z.T. sehr unterschiedlichen sonstigen Festsetzungen und Gestaltungsvorgaben.

Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat in seiner Sitzung am 02.12.2008 beschlossen, den alten Bebauungsplan Nr. 16 mit der 1. und 4. Änderung teilweise zu überarbeiten. Übergeordnetes Planungsziel ist die Standortsicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Verbrauchermarktes mit bisher etwa 2.000 m² Verkaufsfläche, der nach Übernahme durch einen neuen Vorhabenträger an die Markterfordernisse der nächsten Jahre angepasst und auf etwa 3.000 bis 3.500 m² Verkaufsfläche erweitert werden soll.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,75 ha umfasst in der zentralen Innerortslage sehr unterschiedliche Teilbereiche:

- Im Süden befindet sich das **Rathaus** der Stadt Halle (Westf.) mit Stellplatzanlagen und mit dem sog. „Landratsgarten“. Die Grünfläche ist nur begrenzt öffentlich nutzbar, sie wird teilweise bei Hochzeiten im angrenzenden Standesamt und bei einzelnen Veranstaltungen genutzt.
- Im zentralen Bereich wird das Plangebiet durch die **öffentliche Parkanlage** mit Spielflächen und teilweise umfangreichem Baumbestand sowie durch die öffentlichen **Stellplatzanlagen** zwischen Gartenstraße und Ravensberger Straße geprägt.
- Im Norden grenzt der knapp 3.000 m² große Gebäudekomplex des heutigen **Marktkauf-Verbrauchermarktes** (früher: Dixi-Markt) mit seinen nördlich vorgelagerten Stellplatzanlagen (ca. 60 Stellplätze) und der Anlieferzone im Nordwesten an der Gartenstraße an.
- Im Osten wird die geschlossene, überwiegend zweigeschossige **Wohn- und Geschäftsbebauung an der Bahnhofstraße** einbezogen. Rückwärtig zur Gartenstraße bestehen Nebengebäude, Anlieferungen und Stellplatzanlagen. Hervorzuheben ist allerdings die historische Bebauung im oberen Abschnitt mit dem städtebaulich wirksamen Innenhof auf Flurstück 561.
- Im Westen entlang der Graebestraße befinden sich **Gewerbe- und Wohnnutzungen**, die im Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, als Kerngebiet festgesetzt worden sind. Das Grundstück im Nordwesten im Eckbereich Graebestraße/Gartenstraße ist bereits vor einiger Zeit freigeräumt worden, unter Einbeziehung dieses Grundstückes plant die Fa. Edeka/ Marktkauf die Erweiterung und qualitative Aufwertung des vorhandenen Verbrauchermarktes.

Außerhalb des Plangebietes grenzen im Norden der Gartenstraße Geschäftsbebauung und ein solitär stehendes **villenartiges Wohnhaus** an, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16, 4. Änderung, nachrichtlich gemäß § 9(6) BauGB als erhaltenswerte Bausubstanz gekennzeichnet und ebenfalls als Teil des Kerngebietes festgesetzt worden ist.

Prägende städtebauliche Wirkung in der Innenstadtlage besitzen das Rathaus mit seinem zugehörigen Umfeld, die öffentliche Parkanlage sowie der Standort des Marktkauf-Verbrauchermarktes. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation ist in der Innenstadtlage zeitweise überaus kritisch geworden. Das Stellplatzangebot ist weder im öffentlichen Bereich, noch für den Verbrauchermarkt ausreichend, die Verkehrsverhältnisse auf der Gartenstraße sind angesichts dieser Stellplatzknappheit und der räumlichen Verteilung der Stellplätze in Hauptgeschäftszeiten teilweise katastrophal.

Zu weiteren Einzelheiten und Planungszielen wird auf die ausführliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung verwiesen. In Anlage 1 werden als **Beiblatt zur Begründung** Bestandsaufnahmen, Baumstandorte und Variantendiskussion zur Stellplatzanlage in zusammenfassender kartographischer Form beigefügt.

2. UVP-Vorprüfung

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. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

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

Die rechnerisch ermittelte Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i.V.m. § 19(2) BauNVO beträgt etwa 17.500 m² bzw. bei enger Auslegung des § 19(2) BauNVO unter 12.000 m². Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für eine Prüfung der Umweltverträglichkeit im Einzelfall unterschritten. Voraussetzung ist aber gemäß § 13a(1) BauGB auch, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, für die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und dass keine Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB ggf. beeinträchtigt werden können. Da der Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, im Rahmen des Kerngebietes u.a. auch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einer möglichen Verkaufsfläche von bis zu etwa 3.500 m² zulässt bzw. anstrebt, wird somit diese **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG** durchgeführt (siehe auch Begründung, Kapitel 5).

Zu prüfen ist bei Planänderungen zunächst, ob aus städtebaulicher oder fachplanerischer Sicht (Landschaftspflege, Altlasten, Verkehr etc.) die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen. Auf Bestand, Standortentscheidung und auf die angestrebte Entwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsbereich wird in der Begründung eingegangen (s.d.).

Diese Vorprüfung bezieht sich danach v.a. auf die mit der Überplanung verbundenen Auswirkungen und auf Folgen der Verschiebung von Bau-, Straßen- und Grünflächen. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 13a(2) Nr. 4 sowie auf § 1a(3) Satz 5 BauGB verwiesen. Danach ist sinngemäß ein Ausgleich nicht mehr erforderlich, Eingriffe sind i.W. bereits zuvor auf anderer Grundlage - hier Bebauungsplan Nr. 16 mit 1. und 4. Änderung - zulässig.

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Ausgewertet werden vorliegende Informationen, Gutachten und Stellungnahmen. Die Prüfung folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 3c(1) Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Nach Satz 4 ist zudem zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte überschritten werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wäre nach § 3c UVPG durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen haben kann.

3. UVP-Vorprüfung - tabellarische Beschreibung und Bewertung

1. Merkmale des Vorhabens (Stand: Juni 2009)		
Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
1.1 Vorhabengröße, Flächenbilanz	<p>a) Gesamtfläche Plangebiet Nr. 16, 7. Änderung ca. 27.500 m²</p> <p>b) Planung, Brutto-Flächen ca.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugebiet MK1 ca. 5.600 m² - Baugebiet MK2 ca. 10.300 m² (davon Geschossfläche ca. 6.000 m²) - Baugebiet MK3 ca. 2.300 m² - öffentl.Verkehrsfläche, Trafostation, Wertstoffsammelplatz und Begleitgrün ca. 5.000 m² - Grünflächen/Parkanlagen ca. 3.900 m² Gesamtfläche ca. 27.500 m² <p>c) = überbaubare Grundfläche/GR gemäß B-Plan Nr. 16/7</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugebiet MK1 x GRZ 1,0 ca. 5.600 m² - Baugebiet MK2 x GRZ 1,0 ca. 10.300 m² (davon ca. 6.000 m² Stellplätze, Hofflächen etc.) - Baugebiet MK3 x GRZ 0,6 ca. 1.380 m² = Grundfläche rechnerisch maximal ca. 17.300 m² - Stellplätze, Hofflächen etc.) ca. 6.000 m² = Grundfläche gem. § 13a(1) BauGB ca. 11.300 m² <p>d) Primär umweltrelevante Überplanung Parkanlage/ Bestand durch B-Plan Nr. 16/7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der nördlichen Parkanlage: ca. 3.200 m² (Hinweis: Überplanung gemäß altem B-Plan Nr. 16 als Gemeinbedarfsfläche) 	<p>B-Plan Nr. 16/7 unter 20.000 m²-Schwelle gem. § 13a BauGB, aber über Wert UVPG-Anlage Nr. 18.6/.8 = UVP-Vorprüfung</p> <p>GR klar unter 100.000 m² UVP-Schwelle mit regelmäßig erheblichen Auswirkungen, Neuplanung faktisch 3.200 m²</p>
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p>a) Bebauung, Nutzungsziele: Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortstypisch verdichtete MK-Bebauung an Bahnhofstraße, - Verbrauchermarkt heute mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche (VK) und mit ca. 60 privaten Stellplätzen. 	<p>MK1, MK3: nur geringe Modifikation bisheriger Baurechte, Umweltrelevanz i.S.</p>

(vgl. Begründung B-Plan mit ausführlichen Planinhalten)	<ul style="list-style-type: none"> - Bauzeile an Graebestraße tlw. mit Gartengrundstücken. - Im Umfeld MK-Nutzungen, Rathaus etc., westlich Graebestraße auch Wohngebiete. <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fortschreibung zentraler Planungsziele in der Innenstadt gemäß bisher maßgeblicher 4. Änderung, Überplanung MK mit verschiedenen Teilbereichen, - MK1 und MK3 i.W. bestandsorientiert; - MK2: dafür aber Vergrößerung Verbrauchermarkt auf ca. 3.000 bis 3.500 m² VK und ca. 190 private Stellplätze. - Überplanung Parkanlage, Verlust ca. 3.200 m² durch geplante Überbauung mit Stellplätzen und Planstraße, aber - Rechtslage gemäß B-Plan Nr. 16: Gemeinbedarfsfläche. <p>b) Verkehrsflächen:</p> <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Äußeres Erschließungssystem mit Graebestraße als örtlicher Hauptstraße in Innenstadt angemessen, - aber Gartenstraße als Stichstraße nach Südosten (für Lkw) und Stellplatzanlagen tlw. völlig überlastet, erhebliche St-Defizite (Parkplatzsuch- und Rangierverkehre mit erheblichen Belastungen für Anlieger/Innenstadt). <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neubau Planstraße und Erweiterung Stellplatzanlagen zur Entlastung des Bereichs Gartenstraße. <p>c) Grünflächen:</p> <p>Bestand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkanlage mit Spielplatz ca. 5.400 m² sowie - Landratsgarten mit 1.700 m², aber abgegrenzt vom öffentlichen Raum (nur halböffentlich nutzbar), - Parkanlage mit tlw. älterem Baumbestand v.a. im südlichen Abschnitt, im Norden überwiegend jüngere und mittelgroße Gehölze. <p>Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgabe Grünfläche und tlw. Spielplatz im nördlichen Teil der Grünfläche, Verlust einzelner älterer Bäume, ansonsten Verlust von jüngeren und mittelgroßen Gehölzen. - keine Ausgleichsflächen im Plangebiet möglich, - Ortsrandeingrünung nicht erforderlich, Innerortslage, - Verknüpfung mit Landratsgarten und Aufwertung als öffentlich nutzbare Freifläche in Innenstadt zwecks anteiliger Kompensation für o.g. Verlust. 	<p>UVPG gering,</p> <p>MK2: Vergrößerung Einzelhandel, deutliche Entlastung Gartenstraße/Parkplatzdruck, aber Verlust von 3.200 m² innerörtlicher Freifläche</p> <p>= positive und negative Umweltauswirkungen i.S. UVPG.</p>
1.3 Abfallerzeugung	Planüberarbeitung führt nur zu begrenzten Änderungen, nach Menge und Qualität sind keine über das übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe zu erwarten.	Keine besondere Problematik erkennbar.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Umweltrelevante geplante Nutzungen: Einzelhandelsentwicklung, Standortsicherung und Erweiterung Verbrauchermarkt als Magnet für Innenstadt,	MK1, MK3: Umweltrelevanz i.S. UVPG gering,

	<p>zusätzlicher Verkehr ist zu erwarten, aber auch Verbesserung der Versorgung in der Innenstadt = Verkehrsvermeidung, Sicherung Versorgung für wenig mobile Bevölkerung.</p> <p>Begrenzte Auswirkungen in Bauphase (nur Umbau und Neuordnung), Neubau Planstraße und Erweiterung Stellplatzanlagen führt in Nutzungsphase zur erheblichen Entlastung des nördlichen Bereichs Gartenstraße, betrifft aber erstmals andere Anlieger im MK3 im Südwesten.</p> <p>Gefahr allgemeiner Umweltverschmutzung und Lärm: Durch Bau und Betrieb bei Beachtung von einzelnen Schutzmaßnahmen über das nach Umwelt-/Immissionsschutzgesetzen begrenzte und vertretbare Maß hinaus allgemein nicht erkennbar. Auswirkungen durch zusätzliche Kfz-Emissionen durch die Planänderung durch Schallgutachten geprüft und danach vertretbar (siehe Begründung).</p>	<p>MK2: Entlastung Gartenstraße (s.o.), aber Verkehrsverlagerung nach Süden (MK3) = positive und negative Umweltauswirkungen i.S. UVPG, gemäß Schallgutachten aber vertretbar.</p>
<p>1.5 Unfallrisiko</p>	<p>Kfz-Verkehre aus Plangebiet auf den angrenzenden Straßenzügen: umgebende Straßen sind allgemein ausreichend leistungsfähig und verkehrssicher; deutliche Entlastung nördliche Gartenstraße mit tlw. chaotischen Verkehrsverhältnissen zu Haupteinkaufszeiten.</p>	<p>Verkehrskonzept = Verbesserung Verkehrssituation und -sicherheit.</p>

2. Standort des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung, ökologische Empfindlichkeit / Auswirkungen	Bewertung / Erheblichkeit
<p>2.1 Bestehende Nutzungen</p>	<p>MK1 und MK3: I.W. Bestandsüberplanung, Fortschreibung bisheriger Festsetzungen in den B-Plänen Nr. 16/1 und 16/4 sowie der vorhandenen Nutzungen.</p> <p>MK2: Z.T. Bestandsüberplanung des vorhandenen Verbrauchermarktes, im Westen Erweiterung auf freigeräumten Grundstück (Abriss Altbau erfolgt).</p> <p>Erweiterung in Parkanlage betrifft ca. 3.200 m² Grünfläche mit Spielplatz. Parkanlage mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - im mittleren und südlichen Abschnitt tlw. älterer Baumbestand mit höherer Wertigkeit (Linden, Ahorn, Blutbuche/Buche, Pyramideneiche, einzelne Koniferen etc.). Bestand kann hier i.W. erhalten werden, aber durch Planung Verlust der Pyramideneiche an der Westgrenze und einer Buche an der Ostgrenze. - Im Norden überwiegend jüngere und mittelgroße Gehölze mit begrenzter Wertigkeit (v.a. 2 vor einigen Jahren gepflanzte Lindenzeilen, dazu Ahorn, Birke, Weide, Koniferen). 	<p>Keine besonderen Auswirkungen</p> <p>Überplanung führt zu Teilverlust einer Grünfläche in Stadtmitte, aber ansonsten kein Vorkommen größerer, wertvoller Biotope.</p> <p>Aber: Plangebiet seit Jahrzehnten Bauland/Gemeinbedarf</p>

	<p>Spielplatz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im mittleren und südlichen Abschnitt mit größeren Spielanlagen und intensiverer Freizeitnutzung. - Im nördlichen Abschnitt nur einzelne Spielgeräte, eher mäßige Qualität und Nutzung. <p>Besonders schützenswerte Landschaftselemente oder Biotope sind ansonsten im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden. Über Parkanlage mit Baumbestand hinaus und Verlust Pyramideneiche keine Überplanung i.W. wertvoller Bäume oder wertvoller Biotope. Rechtslage gemäß B-Plan Nr. 16: Gemeinbedarfsfläche, im Vergleich hierzu erstmals Sicherung der verbleibenden Grünflächen.</p>	
<p>2.2 Qualität der Schutzgüter</p>	<p>Schutzgut Mensch:</p> <p>MK1 und MK3: Bestandsüberplanung unproblematisch.</p> <p>MK2 mit Erweiterung: Konkurrierende Belange in Stadtmitte sind in Abwägung zu beachten (Nahversorgung, Sicherung Versorgungsbereich, Wohnnutzungen, Naherholung etc.). Grundsätzlich ist ein Interessenausgleich möglich. Schallgutachten belegt Verträglichkeit und schlägt einzelne Maßnahmen vor; begründete Schutzansprüche können gewahrt werden. Durch Zusammenfassung mit Landratsgarten und Neugestaltung Ersatz für Naherholung/Spielplatz möglich. Durch Planstraße Richtung Graebestraße ist auch Privateigentum betroffen. Auswirkungen auf Schutzgut Mensch können verträglich nach BImSchG, TA Lärm, DIN 18005 etc. gestaltet werden. Zusätzliche Erschließung und Stellplatzanlage verbessert ztw. heute sehr problematische Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Schutzgut Natur und Landschaft:</p> <p>MK1 und MK3: Bestandsüberplanung unproblematisch.</p> <p>MK2 mit Erweiterung: Überplanung der nördlichen Parkanlage mit im Norden überwiegend jüngeren und mittelgroßen Gehölzen mit begrenzter Wertigkeit (siehe Nr. 2.1), Baumbestand v.a. im Süden älter und erhaltenswert. Keine besonders schützenswerten Biotope.</p> <p>Artenschutz, biologische Vielfalt: Parkanlage in Innerortslage mit Spielbetrieb mit geringer/keiner Bedeutung für hochspezialisierte seltene Tier- und Pflanzenarten. Keine Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt, Bedeutung für sog. „Allerweltsarten“</p> <p>Schutzgut Boden:</p> <p>MK1 und MK3: Bestandsüberplanung unproblematisch.</p>	<p>Auswirkungen auf Schutzgut durch Erweiterung überschaubar und gemäß Schallgutachten vertretbar.</p> <p>Erweiterung führt zu Verlust der nördlichen Parkanlage. Durch Baumerhalt im Süden Eingriffsminderung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage.</p> <p>Trotz absehbarer erstmaliger</p>

¹ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

	<p>MK2 mit Erweiterung: Zusätzliche Versiegelung betrifft Parkanlage. Sandböden, z.T. tiefreichend humos als Podsol, z.T. Gley-Podsol. Diese anthropogen beeinflussten Böden mit hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit sind landesweit als <i>Stufe 1, schutzwürdige Böden auf Grund ihrer Biotopentwicklung</i> in Nordrhein-Westfalen kartiert worden¹. In Innenstadtlage ist jedoch Biotopentwicklungspotenzial begrenzt, zudem bestehen alte Baurechte für Gemeinbedarfsanlagen.</p> <p>Altstandorte/Standortsanierung: Im Plangebiet sind keine Altstandorte vorhanden.</p> <p>Schutzgut Wasser:</p> <p>Keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Plangebiet liegt aber Zone III B des Wasserschutzgebietes der Stadt Halle (Westf.), Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Amtsblatt RP Detmold S. 294) sind zu beachten.</p> <p>MK1 und MK3: Bestandsüberplanung unproblematisch.</p> <p>MK2 mit Erweiterung: Zusätzliche Versiegelung betrifft Parkanlage.</p> <p>Schutzgut Luft/Klima:</p> <p>Keine besondere Belastungssituation in der Innenstadtlage (außer Umfeld B 68).</p> <p>MK1 und MK3: Bestandsüberplanung unproblematisch. MK2 mit Erweiterung: Zusätzliche Erschließung und Stellplatzanlage mindert jedoch ztw. sehr problematische Verkehrsverhältnisse.</p> <p>Schutzgut Landschaft:</p> <p>Plangebiet in Stadtmitte ohne Kontakt zum Außenbereich bzw. Landschaftsraum.</p> <p>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:</p> <p>MK1 und MK3: Bestandsüberplanung unproblematisch.</p> <p>MK2 mit Erweiterung: Im Nahbereich zum historischen Stadtkern mit Baudenkmälern Gebäudegestaltung wichtig, gleichwohl Vorhaben für Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandel wichtig.</p>	<p>Bebauung der nördlichen Parkanlage zusätzliche Beeinträchtigungen begrenzt.</p> <p>Keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Keine Beeinträchtigungen.</p> <p>Keine Beeinträchtigungen bei behutsamer Objektplanung, Standortssicherung positiv.</p>
--	---	---

2.3 Schutzgebiete	2.3.1 FFH-Gebiete 2.3.2 Naturschutzgebiete 2.3.3 Nationalparke 2.3.4 Landschaftsschutzgebiete 2.3.5 geschützte Biotope 2.3.6 Wasserschutzgebiete etc. 2.3.7 Gebiete mit Überschreitung festgelegter Umweltqualitätsnormen 2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte 2.3.9 Bau- und Bodendenkmale:	nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen - WSG, Zone IIIB - nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen
--------------------------	--	--

3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
3.1 Ausmaß	<p>Die beschriebene Bestandssituation und die Auswirkungen durch die Planung sind i.W. auf das Plangebiet und auf den umgebenden näheren Siedlungsbereich beschränkt:</p> <p>Die Bestandsüberplanung im MK1 und MK3 orientiert sich i.W. an den bisherigen Planfestsetzungen und am Bestand, ist auf den betroffenen Bereich begrenzt und ist aus Umweltsicht unproblematisch.</p> <p>Im MK2 ist die Nutzungserweiterung im Nordwesten Richtung Graebestraße gemäß Schallgutachten vertretbar, die Auswirkungen beziehen sich hier auf die direkt umgebende Nachbarschaft. Die Überplanung der nördlichen Parkanlage betrifft neben der angrenzenden Bebauung die Bevölkerung des näheren Umfeldes v.a. durch Verkehrsverlagerung (negative Betroffenheit im Südwesten, aber auch positive Auswirkungen durch Sperrung Ravensberger Straße und durch Entzerrung im Nordosten), aber auch durch Reduzierung der Parkanlage und Spielmöglichkeiten (tlw. Kompensation durch Öffnung Landratsgarten möglich).</p> <p>Allgemein positiv: Sicherung Angebotsvielfalt/-qualität in der Innenstadt (Verkehrsvermeidung etc.).</p>	Auswirkungen werden insgesamt nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet.
3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.	Keine Auswirkungen
3.3 Schwere und Komplexität	<p>Durch Planänderung keine Auswirkungen mit besonderer Schwere oder Komplexität. Am Standort werden keine im Vergleich zu anderen Flächen zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht.</p> <p>Zielkonflikt in der Innenstadtlage unvermeidbar.</p>	Auswirkungen nicht „erheblich“ im Sinne des UVPG

3.4 Wahrscheinlichkeit	MK1 und MK3: I.W. Bestandsüberplanung, Auswirkungen durch Bebauung erfolgt. MK2: Standortsicherung und Erweiterung des Verbrauchermarktes als zentrales Ziel der Stadtentwicklung seit langer Zeit angestrebt, Projektplanung wird zz. entwickelt, zu erwartende Auswirkungen wurden überprüft (s.o.).	Auswirkungen i.W. bekannt und nicht „ <i>erheblich</i> “ im Sinne des UVPG
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	Die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Natur und Landschaft sind bezogen auf den Bestand im Plangebiet i.W. bereits erfolgt und dauerhaft, durch Überplanung nördliche Parkanlage sind entsprechende Auswirkungen (s.o.) zu erwarten, Rücknahme Parkplatzanlage auch bei Nutzungsänderungen o.ä. auf Grund Bedarf nicht zu erwarten.	Auswirkungen i.W. bekannt und nicht „ <i>erheblich</i> “ im Sinne des UVPG.

Fazit:

Die Überplanung der Innerortslage durch den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, umfasst insgesamt etwa 2,7 ha und führt - soweit heute erkennbar - zu keinen verbleibenden „*erheblichen Auswirkungen*“ im Sinne des UVPG. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Im Verhältnis zum alten Bebauungsplan Nr. 16 bzw. zu dessen 1. und 4. Änderung werden zwar nunmehr Nutzungsziele geändert bzw. fortgeschrieben, die zu einer konkreten Überbauung der nördlichen Parkanlage führen. Angesichts der bisher grundsätzlich geltenden Rechtslage mit einer Fläche für den Gemeinbedarf war jedoch eine Bebauung schon Ende der 1960er Jahre vorgesehen.

Einen Anhaltspunkt für die *Erheblichkeit* möglicher Umweltbeeinträchtigungen bieten die im UVPG gewählten Größenordnungen des Gesetzgebers: „*Bei lediglich vorprüfpflichtigen Vorhaben (= ab 20.000 m² Grundfläche oder bei den hier im Innenbereich vorliegenden Größenordnungen) kann „... von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie aufgrund der in Anlage 2 zum UVPG angeführten Kriterien vergleichbar schwere Umweltauswirkungen haben können“.* (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW, 2001, *Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung - Mustereinführungserlass der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, S. 10*).

Die Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, werden vor diesem Hintergrund, angesichts der allgemein wünschenswerten Standortsicherung von Handelsfunktionen und der Nachverdichtung im Innenbereich sowie auf Grund der vorliegenden Untersuchungen (Schallgutachten) und der eingriffsmindernden Festsetzungen im Planentwurf unter Umweltsichtspunkten für begrenzt gehalten und als vertretbar bewertet. Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden nicht gesehen, somit besteht nach § 3c UVPG keine Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Im Zuge der ersten Verfahrensschritte für den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, hat sich diese im Vorfeld nach erster Prüfung erlangte Einschätzung bestätigt. Im weiteren Planverfahren werden umweltrelevante Stellungnahmen gesammelt und ausgewertet.

II. Rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Für den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, wird als eine Grundlage für die Prüfung und Bewertung der Planänderung in der Abwägung eine rechnerische Bilanz A.1) des Bestandes und A.2) der bisherigen Rechtslage mit den B) Baurechten nach der 7. Planänderung durchgeführt.

Berechnung und Bewertung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgen nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren gemäß "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen".²

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustandes** (Tabellen A.1 und A.2):
Der **Gesamtflächenwert A.1 bzw. A.2** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege - hier gemäß Bestand bzw. nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 einschließlich 1. und 4. Änderung unterteilt.
- B)** Erfassung des **Zustandes nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B):
Der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen rechnerischen Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung der Änderungsplanung.
- C)** Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B:
Die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad* bzw. für den rechnerischen Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Gemeinde.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch den Bebauungsplan keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder von Biotoptypen ermöglicht wird, die nach der Typenliste mit einem Grundwert 8 oder höher zu bewerten sind. Dieses ist im Plangebiet nicht der Fall, die bisherigen Bebauungspläne sind zu berücksichtigen. Ebenso sind keine besonderen Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen wie z.B. faunistische Erhebungen bekannt.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Bilanzierung mit gerundeten Flächenwerten auf Basis der Bestandskartierung im Maßstab 1:1.000, der Kopien der alten Bebauungspläne und der Plankarte für den Bebauungsplan Nr. 16, 7. Änderung, im Maßstab 1:500 erfolgt.

² Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV), Mai 2001;
Hinweis: Die Überarbeitung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, Recklinghausen, November 2006, schreibt die Biotoptypenliste des o.g. Verfahrens fort und soll nach Mitteilung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz in einer 3 jährigen Testphase erprobt werden. Daher wird dieses Verfahren für die vorliegende Planung noch nicht angewandt.

A.1 Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 16, 7. Änderung - Bestand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ² (gerundet gem. Plank.)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	MK1 „Bahnhofstraße“, Bestand, GRZ 1,0	5.600	0	1,0	0	0
	4.1	Grünflächen, strukturarm – geringfügig	-	2,0	1,0	2,0	-
2	1.1	MK2 „Marktkauf“, Bestand mit St-Anlage	6.000	0	1,0	0	0
	5.1	Brache auf Flst. 431, nach Abriss	1.050	4,0	0,5	2,0	2.100
	4.2	Park/Spielplatz/Gehölze, - siehe Nr. 6 -	2.600	-	-	-	-
	1.2	Öffentl. St-Anlage, künftig MK2, siehe Nr. 5	600	-	-	-	-
3	1.1	MK3 „Graebestraße“, Bestand, GRZ 0,6	1.550	0	1,0	0	0
	4.1	/4.2 Gärten, Mittelwert inkl. Trasse Planstraße	1.050	3,0	1,0	3,0	3.150
4	1.1	Öffentliche Verkehrsflächen	3.000	0	1,0	0	0
5	1.2	Öffentliche St-Anlage mit Erschließung	1.500	0,5	1,0	0,5	750
6	4.2	Park/Spielplatz/Gehölze, Mittelwert wie 4.2	7.200	4,0	1,0	4,0	28.800
7	1.2	Gemeinbedarfsfläche Rathaus, St-Anlage	500	0,5	1,0	0,5	250
		Gesamtfläche ca.	27.500	Gesamtflächenwert A.1:			35.050

A.2 Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 16, 7. Änderung – bisherige Rechtslage B-Pläne Nr. 16, 16/1, 16/4							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ² (gerundet gem. Plank.)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	MK1 „Bahnhofstraße“, Bestand, GRZ 1,0	5.600	0	1,0	0	0
	4.1	Grünflächen, strukturarm – geringfügig -	-	2,0	1,0	2,0	-
2	1.1	MK2 „Marktkauf“, Bestand mit St-Anlage	6.000	0	1,0	0	0
		Grünflächen – geringfügig -	-	2,0	1,0	2,0	-
3	1.1	MK3 „Graebestraße“, GRZ 0,6 + Nebenanl.	2.750	0	1,0	0	0
	4.1	/4.2 Gärten, Mittelwert ohne Planstraße	700	3,0	1,0	3,0	2.100
4	1.1	Öffentliche Verkehrsflächen	3.200	0	1,0	0	0
2	1.1	Gemeinbedarfsfläche o. GRZ/ geschätzt 0,7	6.440	0	1,0	0	0
	4.1	Grünflächen, Annahme 30 %	2.760	2,0	1,0	2,0	5.520
		Gesamtfläche ca.	27.500	Gesamtflächenwert A.2:			7.620

B. Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des B-Planes Nr. 16, 7. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche m ² (gerundet gem. Plank.)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	MK1 „Bahnhofstraße“, Bestand, GRZ 1,0	5.600	0	1,0	0	0
	4.1	Grünflächen, strukturarm – geringfügig-	-	2,0	1,0	2,0	-
2	1.1	MK2 „Marktkauf“ ohne St-Anlagen	5.500	0	1,0	0	0
	1.2	St-Anlage St1 mit Versickerung	3.600	0,5	1,0	0,5	1.800
	1.1	St-Anlage St2 ohne Versickerung	1.200	0	1,0	0	0
		<i>Bäume, mind. 25, pauschal je 100 P.</i>					2.500
3	1.1	MK3 „Graebestraße“, GRZ 0,6 (bis 0,8)	1.840	0	1,0	0	0
	4.1	/4.2 Gärten, Mittelwert	460	3,0	1,0	3,0	1.380
4	1.1	Öffentliche Verkehrsflächen inkl. St-Anlagen	4.950	0	1,0	0	0
6	4.2	Park/Spielplatz/Gehölze, Mittelwert wie 4.2	3.900	4,0	1,0	4,0	15.600
7	1.2	Gemeinbedarfsfläche Rathaus, St-Anlage	500	0,5	1,0	0,5	250
		Gesamtfläche ca.	27.500	Gesamtflächenwert B:			21.530

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A.1)	- 13.520
--	-----------------

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand/Bebauungspläne A.2)	+ 13.910
---	-----------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung B und Bestand A.1 bzw. Rechtslage A.2. Aus dieser Bilanz ergibt sich rechnerisch bezogen auf den Bestand vor Ort mit der Parkanlage eine negative Differenz von 13.500 Biotopwertpunkten zu Lasten der 7. Änderung. Im Vergleich mit der Rechtslage nach den alten Bebauungsplänen ergibt sich dagegen ein Überschuss von fast 14.000 Biotopwertpunkten, da die Parkanlage im Bebauungsplan Nr. 16 bisher durch Gemeinbedarfsflächen überplant war und nunmehr erstmals im künftigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt wird.

Halle (Westf.), im Juni 2009