STADT HALLE (WESTF.)

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10.1 – 2. Änderung im Bereich Oldendorfer Straße

als Teil II der Begründung

Vorentwurf, April 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

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

1. Einleitung
- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 – 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 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 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 Umweltzustands

6. Planungsalternativen

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung
(Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
(Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)

9. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichts
(Bearbeitung zum Entwurf gemäß § 3(2) BauGB)

Teil II: Umweltbericht

Hinweis: Dieser Umweltbericht wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB werden weitere Abwägungsmaterialien gesammelt. Öffentlichkeit und Behörden werden gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wird der **Entwurf mit Umweltbericht** ausgearbeitet.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einer Bauleitplanung 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 Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2(4) BauGB vorgegeben. 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 Umweltberichts zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 der Stadt Halle (Westf.) wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahmen erstellt. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands 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 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.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Planverfahren fortgeschrieben. Die Behörden werden ausdrücklich gebeten, im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 BauGB ggf. vorliegende Informationen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

1.2 Inhalte und Ziele der Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 - Kurzdarstellung

Die Änderungsplanung umfasst zwei im **Ursprungsplan** und seiner 1. Änderung nördlich der Kernstadt Halles (Westf.) als Teil eines Besonderen Wohngebiets ausgewiesene Flurstücke mit einer Größe von insgesamt etwa 1.400 m². Die Fläche befindet sich innerhalb zusammenhängender Wohnbauflächen wenige hundert Meter nördlich

des Ortskerns Halles und wurde ehemals durch ein Wohnhaus zuzüglich eines gewerblichen Anbaus genutzt. Die Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben und die Gebäude abgerissen. Während das westliche Flurstück sich heute als Brachfläche darstellt, wurde auf dem östlichen Grundstück vor einigen Jahren ein neues Wohnhaus errichtet.

Die derzeit geltenden Baufenster und überbaubaren Flächen lassen eine sinnvolle Bebauung des brachgefallenen Flurstücks 1169 nicht zu. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen darüber hinaus nicht mehr den heute üblichen städtebaulichen Vorstellungen.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, aber auch zum freien Landschaftsraum des Teutoburger Walds nordöstlich des Änderungsgebiets verfügt der Änderungsbereich über eine hohe Attraktivität für eine ergänzende Wohnbebauung. Ziel der Änderungsplanung ist es daher, die brachliegenden Fläche zur Schaffung von zwei zusätzlichen Baumöglichkeiten im erschlossenen Innenbereich durch Neuordnung der überbaubaren Flächen, der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu mobilisieren.

Die Flurstücke werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mögliche Neubauten sollen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, aber auch mit ihren Gestaltungsmerkmalen in die Umgebung einfügen. Die Vorhaben sollen die städtebauliche Struktur, Gebäudekubatur und Dachgestaltung der Nachbarbebauung aufnehmen und berücksichtigen. Gerade aufgrund der sehr schmalen und teilweise langen Grundstücke ist ein angemessener städtebaulicher Übergang zur Nachbarbebauung zu schaffen.

Durch die Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche bzw. die Neuordnung von Baumöglichkeiten im voll erschlossenen und bebauten Siedlungszusammenhang soll die vorhandene Infrastruktur genutzt und ein Beitrag zu ihrer Auslastung geleistet werden. Gleichzeitig wird der Flächenbedarf für Neubauten am Siedlungsrand begrenzt. Eine solche Bauleitplanung leistet insgesamt einen Beitrag zur bundesrechtlich geförderten Innenentwicklung.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I – Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 – verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

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

a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die Ortslage Halle als *Allgemeiner Siedlungsbereich* festgelegt. Die Maßnahme der Innenentwicklung entspricht den übergeordneten landesplanerischen Zielen. Der Bauleitplanung entgegenstehende regionalplanerische Belange sind nicht zu erkennen.

b) Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) ist der Änderungsbereich als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Wohngebietsausweisung gemäß der Änderungsplanung ist nach wie vor aus der Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

c) Die übergeordneten Ziele **des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Eigenwerts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- **Landschaftsplan:** Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans (LP) des Kreises Gütersloh.
- **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturschutzgebiete** oder sonstige geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind im Änderungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.
- Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine **gesetzlich geschützten Biotope** nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz und im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** bekannt.
- In knapp 400 m Entfernung nordöstlich des Änderungsbereichs befindet sich das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald"**. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine **europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope oder Habitate zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 44 BNatSchG). Der Eingriff wäre dann nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

d) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB, abzuarbeiten. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

e) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

f) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bezüglich Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung, Versickerung oder ortsnahen Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

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

g) Die Belange des **vorbeugenden Immissionsschutzes** sind im Bebauungsplanverfahren auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 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

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

a) Lage, Umfeld und bauliche Nutzungen

Das Änderungsgebiet umfasst zwei private Grundstücke innerhalb der nördlich der B 68 gelegenen, innenstadtnahen Wohnbauflächen in Halle (Westf.). Die städtebauliche Situation im direkten Umfeld des Änderungsbereichs ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt.

Während das östliche Flurstück durch ein Wohngebäude bebaut ist, stellt sich das westliche Grundstück heute als brachliegende (Wiesen-)Fläche dar. Es wurde ehemals durch ein großvolumiges Wohnhaus mit einem gewerblichen Anbau genutzt. Die Nutzung wurde aufgegeben, der Gebäudebestand ist zwischenzeitlich abgerissen worden.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Der Änderungsbereich ist insbesondere von der Oldendorfer Straße offen einsehbar. Die heute untergenutzte Fläche im Plangebiet mindert den städtebaulichen Eindruck des Ortsbilds in einem ansonsten teilweise dicht bebauten Bereich entlang der Oldendorfer Straße.

Vom offenen Landschaftsraum ist der Änderungsbereich selbst nicht einsehbar. In etwa 150 Meter Entfernung östlich des Änderungsbereichs schließt der freie Landschaftsraum u.a. mit Übergängen zum Kamm des Teutoburger Walds an. Das Änderungsgebiet besitzt aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum einerseits und zur Innenstadt Halles (Westf.) andererseits eine hohe Qualität und Attraktivität für die Bewohner als Wohnstandort.

Insgesamt ist die Bedeutung des Änderungsbereichs für Orts- und Landschaftsbild sowie die Naherholung der Bevölkerung jedoch gering.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Im näheren Umfeld des Änderungsgebiets befinden sich keine **Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen**, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten.

Die ehemals im Änderungsbereich und seiner näheren Umgebung vorhandenen (klein-) gewerblichen Nutzungen wurden zwischenzeitlich aufgegeben. Es sind daher keine **gewerblichen** oder **landwirtschaftlichen Betriebe** bekannt, die ggf. schädliche Einwirkungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder ähnliche Immissionen auslösen könnten.

Im Ergebnis sind für das Änderungsgebiet keine Immissionen bekannt, die über ein ortsübliches und wohnverträgliches Niveau hinausgehen und eine nähere Untersuchung erforderlich machen.

d) Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

e) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung der Fläche können schädliche Bodenveränderungen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Fachbehörden werden daher gebeten, ggf. vorliegende Informationen der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und erschlossen und an die im Umfeld vorhandenen Ver-/Entsorgungsnetze der Stadt Halle (Westf.) angeschlossen. Die Änderungsplanung umfasst Teilflächen in einem bestehenden Baugebiet, das an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen ist. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung erfolgt voraussichtlich durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Änderungsgebiet betrifft ein bereits erschlossenes Baugebiet in Halle. Durch die Bauleitplanung werden ein bebautes und ein heute brachgefallenes Grundstück erfasst. Die unbebaute Fläche wurde bis vor wenigen Jahren durch ein Wohngebäude und einen gewerblichen Anbau genutzt. Sie stellt sich heute als Wiesenfläche dar. Nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW, **geschützte Landschaftsbestandteile** nach § 23 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ebenfalls nicht ausgewiesen. FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht verzeichnet. In knapp 400 m Entfernung befindet sich nordöstlich der Bundesstraße 68 das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ (Kennung DE 4017-301), das gleichzeitig als Naturschutzgebiet „Gartnischberg“ (GT-032) ausgewiesen ist. Die östlich an den Änderungsbereich grenzende Wohnbebauung bildet jedoch eine deutliche Zäsur zwischen dem Änderungsbereich und dem FFH-Gebiet.

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 (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in den Lebensraumtypen *Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen sowie Gebäude* potenziell 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 15 Vogelarten vorkommen. Hierbei handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	*Deutscher Name*	*Erhaltungszustand*
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	S
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U

Wissenschaftlicher Name	*Deutscher Name*	*Erhaltungszustand*
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G

Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G	Asio otus	Waldohreule	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Bubo bubo	Uhu	U+
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	U	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	G	Perdix perdix	Rebhuhn	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	G	Strix aluco	Waldkauz	G
			Tyto alba	Schleiereule	G
Amphibien					
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	G	**Reptilien**		
Triturus cristatus	Kammmolch	U	Lacerta agilis	Zauneidechse	G-

Erhaltungszustand in NRW (KONT): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Das Messtischblatt reicht in diesem Fall weit über das Plangebiet hinaus und umfasst u.a. auch das im Nordosten liegende FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald".

Bisher finden sich keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich. Faunistische oder floristische Untersuchungen und Kartierungen liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums nordöstlich des Änderungsbereichs ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten") zu erwarten.

3.3 Schutzgut Boden

a) Topographie

Das Gelände ist relativ eben und weist kein wesentliches Gefälle auf.

b) Böden

Gemäß **Bodenkarte** NRW[1] stehen im Änderungsbereich im Wesentlichen mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden an. Diese Braunerden bzw. Podsol-Braunerden finden sich verbreitet in schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teu-

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

toburger Walds. Der Grundwasserflurabstand beträgt in der Regel mehr als 2 Meter unter Flur. Die hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei gleichzeitiger geringer Sorptionsfähigkeit lässt insgesamt eine Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen erwarten.

Die Böden sind nicht **landesweit als rechtlich zu schützende Böden in Nordrhein-Westfalen** kartiert worden[2]. Die Flächen sind durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung bereits deutlich vom Menschen überformt. Der Boden kann seine ökologischen Funktionen wie Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion hierdurch nur noch stark eingeschränkt wahrnehmen.

c) Altlasten

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte beziehungsweise schädliche Altlastenverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung im Änderungsbereich können Altlasten jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Fachbehörden werden daher gebeten, ggf. vorliegende Informationen der Stadt Halle (Westf.) zur Verfügung zu stellen.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser steht im Wohngebiet laut Bodenkarte i.W. mehr als 2,0 m unter Flur an. Die Böden verfügen als Sandböden (Braunerden, z.T. Podsol-Braunerden) nur über eine geringe Sorptionsfähigkeit bei gleichzeitig hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit. Die Filterkapazität der Böden ist daher als gering und die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen als hoch einzuschätzen. Grundwassernutzungen sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der **Zone III B des Wasserschutzgebiets** der Stadt Halle (Westf.), die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 01.06.1976 (Amtsblatt RP Detmold S. 294) sind zu beachten. Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

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 nicht vor.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Bebauung den **Siedlungsklimatopen** zuzuordnen, die sich gegenüber Freiflächenklimatopen durch gestörte Durchlüftungs- und Austauschvorgänge, entsprechend erhöhte Immissionsbelastung, höhere mittlere

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

Temperaturen sowie stärkere Temperaturschwankungen auszeichnen. Die Bedeutung der durch die Änderungsplanung betroffenen Fläche für das kleinräumige Klima wird wegen der bereits bestehenden weitgehenden Bebauung und Versiegelung als gering eingestuft.

Ggf. maßgebliche **gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe** mit Belastungen für das Umfeld existieren weder im Plangebiet selbst noch in seinem näheren Umfeld.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein. Diese Frage wird aufgrund der geringen Einwirkungen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber hier als nicht relevant bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild im Änderungsbereich wird wesentlich durch die vorhandene Bebauung geprägt. Das Plangebiet liegt umgeben von Wohngebäuden, die vorwiegend als Einzelhäuser errichtet wurden. Die Wohnhäuser an der Oldendorfer Straße sind teils giebel-, teils traufständig zur Straße orientiert.

Ca. 150 Meter östlich des Änderungsbereichs beginnt der freie Landschaftsraum. Insgesamt wirkt das Änderungsgebiet jedoch nicht in die freie Landschaft. Die Bedeutung des Änderungsbereich für die Naherholung der Bevölkerung wird ebenfalls als gering eingestuft (siehe Kapitel 3.1).

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind weder **Baudenkmale** noch **Bodendenkmale** bekannt.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Abschnitt wird — jeweils schutzgutbezogen — die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands 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

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter oder Nachbar, der z.B. durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt
- als künftiger Bewohner des Baugebiets, dessen Belange im Plankonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die vorliegende Bauleitplanung hat die planungsrechtliche Anpassung von überbaubaren Fläche in einem bereits überwiegend bebauten Wohnbaugebiet zum Ziel. Durch die Änderungsplanung sollen die Wiedernutzung eines brachgefallenen Grundstücks sowie die angemessene Weiterentwicklung des Wohngebiets entlang der Oldendorfer Straße erreicht werden. Die Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt Halle (Westf.) sowie die Zugänge in den freien Landschaftsraum werden durch vorliegende Planung nicht berührt. Ggf. negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Belange der Naherholung für die Wohnbevölkerung sind daher nicht zu erkennen.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Im Ergebnis sind keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen zu erkennen. Es werden keine Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

d) Hochwasserschutz

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

e) Bodenverunreinigungen

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen erwartet. Die sachgerechte Schmutzwasserentsorgung der planungsrechtlich vorbereiteten Neubauten erfolgt voraussichtlich durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch vorliegende Bauleitplanung wird eine brachgefalle Fläche ohne nennenswerten Gehölzbestand in einem überwiegend bebauten Bereich überplant. Die Fläche selbst hat eine nur untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft bzw. geschützte oder schutzwürdige Biotope sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Wieder- bzw. Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von **Belangen des Artenschutzes** kommen (Wirkfaktoren). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung im Wesentlichen jedoch nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

Im Ergebnis werden keine ggf. relevanten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erwartet. Weitere Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

4.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Änderungsbereich sind durch die anthropogene Nutzung bereits seit Jahrzehnten überformt. Durch die Änderungsplanung wird eine ehemals durch ein Wohnhaus mit einem gewerblichen Anbau genutzte Fläche überplant. Diese ehemalige Bebauung und Versiegelung des Bodens ist durch den Bebauungsplan Nr. 10.1 und seine 1. Änderung planungsrechtlich gesichert worden. Der Ursprungsplanung und seiner 1. Änderung für diesen Bereich liegen die BauNVO 1977 bzw. die BauNVO 1988 zugrunde. Eine bis zu 100%ige Versiegelung der Fläche ist auf dieser Grundlage

heute zulässig.

Vorliegende Bauleitplanung ordnet die überbaubaren Flächen und Baumöglichkeiten neu. Darüber hinaus werden die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet überplant. Durch Festsetzung einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 gemäß BauNVO 1990 wird die höchstzulässige Versiegelung wirksam begrenzt und im Vergleich zum derzeit bestehenden Baurecht mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt reduziert.

Die Wiedernutzung brachgefallener Flächen im Siedlungszusammenhang ist grundsätzlich aus Sicht des Bodenschutzes zu begrüßen. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird somit entsprochen. Eine über das heute zulässige Maß hinausgehende Inanspruchnahme des Bodens wird nicht vorbereitet. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Weitere Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich werden somit nicht erforderlich.

4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Auf den nicht versiegelten Flächen im Plangebiet besteht die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und somit der Grundwasserneubildung. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich bis hoch beurteilt.

Die Vorgaben des Landeswassergesetzes und der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung sind zu beachten. Sofern möglich, wird eine Versickerung, Verrieselung bzw. das ortsnahe Einleiten des Niederschlagswassers in einen Vorfluter im Sinne des § 51a Landeswassergesetz NRW grundsätzlich empfohlen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Änderungsgebiet wirkt aufgrund seiner Lage innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs nördlich des Ortskerns Halles (Westf.) nicht in den freien Landschaftsraum. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch vorliegende Änderungsplanung wird nicht gesehen.

Wirksame Höhenbegrenzungen und Gestaltungsvorgaben sichern zudem den Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsbilds. Insbesondere die Dachlandschaft kann große Fernwirkung entfalten. Entsprechende Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheindeckungen werden für den Änderungsbereich in die Planung aufgenommen. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen, die zu einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung des Plangebiets und des Ortsbilds beitragen. Denkmalpflegerische Belange werden durch die Änderungsplanung 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 Bebauungsplans betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. 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 zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits auf ggf. notwendige entsprechende Maßnahmen eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 für den Bereich Oldendorfer Straße insgesamt kein wesentlicher Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt über das bereits heute planungsrechtlich zulässige Maß hinaus vorbereitet wird. Die Änderungsplanung ordnet die überbaubaren Flächen für den Bereich neu, um eine städtebaulich sinnvolle Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche planerisch vorzubereiten. Gleichzeitig werden die Flächen von einem Besonderen in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO überführt.

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

Hierzu ist ggf. eine Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen. Ein Eingriff ist gemäß § 1a(3) BauGB dann nicht ausgleichspflichtig, soweit und wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 10.1 sieht für den Änderungsbereich die Bebauung im Rahmen eines Besonderen Wohngebiets vor. Die durch vorliegende Änderungsplanung vorbereitete Inanspruchnahme des Bodens ist somit heute bereits zulässig. Es wird daher insgesamt kein Bedarf an naturschutzfachlichen oder sonstigen Maßnahmen zum Ausgleich gesehen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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 Planungsstand im April 2011 bewertet. Die Planung führt lediglich zu geringfügigen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es ist davon auszugehen, dass die gemäß vorliegender Änderungsplanung zulässige Versiegelung hinter der Inanspruchnahme des Bodens zurückbleibt, die auf Grundlage der Ursprungsplanung heute zulässig wäre.

Die Möglichkeit, vorhandene Infrastruktur im Ortsteil zu nutzen und zu stärken, wird ebenfalls positiv bewertet. Freiflächen im Außenbereich können vor weiterer Inanspruchnahme geschützt werden. Die heute vorhandene Baulücke kann mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Ortsbild entlang der Oldendorfer Straße geschlossen werden.

Durch die Überplanung der Flächen im Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird das zulässige Nutzungsspektrum im Vergleich zur Ursprungsplanung reduziert. Ggf. mögliche Immissionskonflikte aufgrund einer kleinteiligen Mischung unterschiedlicher Nutzungen können so ebenfalls wirksam begrenzt werden.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Änderungsplanung nicht durchgeführt wird, wäre eine Bebauung gemäß der Ursprungsplanung möglich. Aufgrund der Zuschnitte der Baufenster könnte lediglich ein Gebäude im vorderen Grundstücksbereich an der Oldendorfer Straße errichtet werden. Dies würde den Zielen der Nachverdichtung im Innenbereich und den Zielen der o.g. Bodenschutzklausel zuwider laufen. Eine Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung, die durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 erreicht wird, würde

demgegenüber mit den entsprechenden Auswirkungen auf den Boden sowie den lokalen Wasserhaushalt entfallen.

Darüber hinaus lässt ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO ein größeres Nutzungsspektrum zu, so dass eine höhere Belastung des Umfelds durch ggf. auftretende Immissionen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

6. Planungsalternativen

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet die Neuordnung von Baumöglichkeiten eines brachgefallenen Grundstücks innerhalb des bebauten und voll erschlossenen Siedlungszusammenhangs vor. Standortalternativen bestehen somit realistischerweise nicht.

Soll eine rückwärtige Bebauung des sehr tiefen Grundstücks ermöglicht werden, um behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten einzuräumen und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und zu stärken, bestehen auch in der konkreten Bauleitplanung nur geringfügig Ausgestaltungsalternativen. Diese betreffen die Stellung der baulichen Anlagen sowie die konkreten Gestaltungsregelungen mit allerdings nur geringfügigen andersartigen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die getroffenen Regelungen berücksichtigen darüber hinaus die Grundstückssituation an der Oldendorfer Straße mit z.T. sehr schmalen Flurstücken sowie die nachbarschaftlichen Belange in einem verhältnismäßig dicht bebauten Bereich.

Hinweis: Die folgenden **Kapitel 7-9** werden erarbeitet, wenn die in den Kapiteln 3 und 4 gemachten grundlegenden Aussagen zu Inhalt und Vorgehensweise in den Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB abgestimmt werden konnten und wenn gegebenenfalls weiterführende Erkenntnisse der Fachbehörden vorliegen und ausgewertet werden können.

Halle (Westf.), im April 2011