

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 60 „B 68/Bergstraße/Langer Acker/Kiskerstraße“

Begründung

Februar 2017

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

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 60 „B 68/Bergstraße/Langer Acker/Kiskerstraße“

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A1. Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 60 „B 68 / Langer Acker / Kiskerstraße / Bergstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 23.04.2013.

1. Einführung

Das Wohngebiet zwischen Kiskerstraße und Bergstraße in Halle (Westf.) stellt ein attraktives, innerstädtisches Wohngebiet dar. Es zeichnet sich durch seine unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt aus. Gleichzeitig sind die Freiraum- und Landschaftsbereiche des Teutoburger Walds fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Nutzungsmischung und –dichte nehmen von Süden, d.h. von der Bebauung unmittelbar an der Bundesstraße B 68 (Lange Straße), in Richtung Norden ab. Während im Süden u.a. mit dem Bürgerzentrum noch gemischte Nutzungsansätze vorhanden sind, wird im Nordosten des Plangebiets überwiegend gewohnt. Die Gebäude verfügen hier teilweise über große Grundstücke.

Das Plangebiet ist eines der ersten Stadterweiterungsbereiche über die eigentliche Kernstadt Halles hinaus. Zum Teil datieren die vorhandenen Gebäude aus der Zeit Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Baudenkmale im Plangebiet sowie im Umfeld zeugen von der historischen Entwicklung des Plangebiets. Die bauliche Entwicklung im Plangebiet hält bis heute an. Gerade die Flächen im Süden des Plangebiets haben sich in den letzten Jahren sukzessive auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) entwickelt. Untergeordnet bestehen heute noch Nachverdichtungsmöglichkeiten im Rahmen von Baulücken im Plangebiet. Darüber hinaus sind teilweise Bestrebungen zu konstatieren, Nachverdichtungen in zweiter Reihe zu realisieren.

Um auf den Änderungsdruck zu reagieren, hat die Stadt Halle (Westf.) beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Wohngebiet soll in seiner heutigen Struktur i.W. gesichert werden. Behutsam sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat deshalb in seiner Sitzung im Februar 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 im Bereich B 68/Bergstraße/Langer Acker/Kiskerstraße beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung eines bebauten Wohngebiets im Innenbereich. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ liegen vor: Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt mit überschlägig 1,5 ha unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 im Bereich B 68/Bergstraße/Langer Acker/Kiskerstraße umfasst ein heute überwiegend bebautes Wohngebiet im nördlichen Innenstadtbereich. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 5,3 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Kiskerstraße,
- im Südosten durch die Bergstraße,
- im Südwesten durch die B 68/Lange Straße sowie
- im Nordosten durch die Straße Langer Acker.

Genaue Lage und Abgrenzung Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine knapp 5,3 ha große bebaute Fläche. Es ist heute entlang der angrenzenden Straßen mit Gebäuden unterschiedlichen Entstehungsdatums bebaut.

Das Plangebiet lässt sich grob in **zwei Teilbereiche** gliedern: Die Flächen im Süden (Teilbereich I) im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße mit einer heterogenen Baustruktur und einer gewissen Nutzungsmischung, sowie die nordöstlichen Teilflächen die i.W. durch freistehende Wohngebäude gekennzeichnet sind (Teilbereich II).

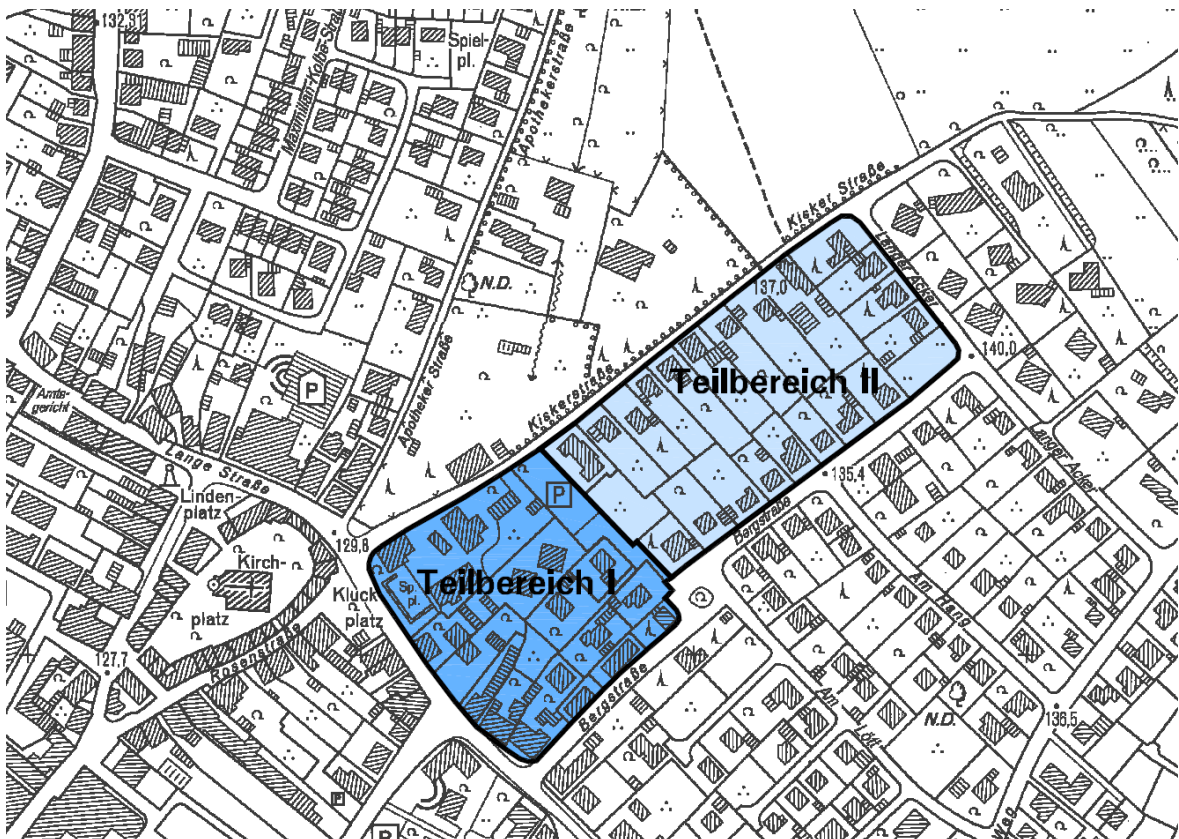


Abb.: Übersicht Teilbereiche

Die südlichen Plangebietsflächen zeichnen sich durch eine ausgeprägte **Nutzungsmischung** aus. U.a. befindet sich an der Ecke Kiskerstraße/Lange Straße das Bürgerzentrum. Verschiedene öffentliche Einrichtungen, wie die Stadtbibliothek, das Stadtarchiv, die VHS und ein Veranstaltungsraum sowie ein Kinderspielplatz sind hier untergebracht. Daneben finden sich entlang der Bundesstraße teilweise Dienstleistungs- und ähnliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude. In den oberen Geschossen der überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Gebäude wird i.d.R. gewohnt. Die Nutzung ist i.W. typisch für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Auffällig sind erste Leerstandstendenzen, die in der Örtlichkeit gerade die Ladenzeilen in den Erdgeschosszonen der Gebäude treffen. Die (Wohn-) Bebauung in den südlichen Bauflächen ist auch hinsichtlich der realisierten Bauvolumina heterogen. Teilweise wurden typische 1 ½-geschossige freistehende Einfamilienhäuser errichtet, daneben finden sich auch zwei- bis drei-geschossige Mehrfamilienhäuser. Ergänzt werden die Nutzungen im Süden des Plangebiets durch zwei private Stellplatzflächen, die umliegenden gewerblichen Nutzungen zugeordnet sind.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt über die namensgebenden Straßen: Die Bundesstraße B 68, die Kiskerstraße, die Bergstraße sowie der Lange Acker. Über die Lange Straße (B 68) ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Wohngebäude in zweiter Reihe im Süden des Plangebiets werden i.W. über private Stichstraßen erschlossen. Die Bebauung und Erschließung in diesem Bereich erfolgte in den letzten Jahren sukzessive auf Grundlage des § 34 BauGB. Die bestehenden **Grundstücksgrößen** und -grenzen spiegeln diese andauernde Entwicklung wider: Sie sind orientiert am Gebäudebestand und vermutlich u.a. durch Grundstücksteilungen zwecks Nachverdichtung entstanden.

Die **Bebauung** im nördlichen Teil des Gebiets (Teilbereich II) ist i.W. ein- und zweigeschossig. Die Gebäude an der Bergstraße und an der Straße Langer Acker sind überwiegend traufständig errichtet worden. Die Bebauung stellt sich als Teil eines hochwertigen Wohngebiets dar, das besonders durch seine Lage in der Nähe des Innenstadtbereichs, seine Topographie sowie durch die Nähe zum freien Landschafts- und Erholungsraum besticht. Das Plangebiet weist hier eine fast villenartige Einzelhausbebauung mit teilweise **großen Grundstücken** auf. Diese sind bis zu rund 70 m tief und gemessen an heute üblichen Wohngrundstücksgrößen mit bis zu etwa 1.400 m² verhältnismäßig groß.

Die Innenbereiche der teilweise villenartigen Grundstücke im Nordosten werden u.a. als erweiterte Gartenbereiche freigehalten und genutzt. Zudem sind die Flächen z.T. dicht mit **Gehölzen** bewachsen. Der ruhige, parkartige Charakter dieser Flächen im Innenbereich ist maßgeblich prägend für die Bebauung an nördlicher Kiskerstraße und Bergstraße bzw. am Langen Acker und begründet wesentlich den hochwertigen Charakter des Wohngebiets. Daneben finden sich einzelne, in den Straßenraum ragende Bäume lediglich teilweise im nördlichen Teil des Plangebiets. Der südliche Teil weist u.a. aufgrund der teilweise dichten Bebauung kaum Gehölze auf.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägende **Dachform** ist das Satteldach. An der Kiskerstraße finden sich zudem Gebäude mit einem Walmdach als typische Dachform der Bebauung aus der frühen Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Dächer reichen von roten bis braunen Dacheindeckungen entlang der Kiskerstraße bzw. bis hin zu schwarzen und anthrazitfarbenen Dächern entlang der Bergstraße.

Im direkten **Umfeld** des Plangebiets befindet sich nordwestlich der Kiskerstraße ein Grünkeil, der in Richtung Innenstadt führt und als (private) parkähnliche Anlage genutzt wird. Der Grünkeil verbindet die großräumigen Freiraum- und Landschaftsbereiche mit der Innenstadt Halles.

Im Südwesten grenzt das Gebiet an die B 68. Unmittelbar angrenzend beginnt die eigentliche Kernstadt Halles mit den zentralörtlichen Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen. Nordöstlich und südöstlich setzen sich die innenstadtnahen Wohngebiete fort. Die Bundesstraße stellt eine Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr dar. Aufgrund der heute noch bestehenden starken Belastung durch Verkehr – gerade auch Schwerlastverkehr – besteht für die Anwohner und sonstigen Nutzer im Plangebiet eine hohe Belastung durch **Lärm und andere Emissionen des Straßenverkehrs**.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand.



3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ist die Fläche als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Der überörtlich bedeutsame Verkehrsweg der Bundesstraße 68 ist ebenfalls im Regionalplan aufgenommen worden. Ebenso wird der nordwestlich der Kiskerstraße angrenzende Grünkeil in die Stadt im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Dem Bebauungsplan entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung liegen nicht vor.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Die Fläche wird im wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) überwiegend als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Flächen im Süden an der Ecke Kiskerstraße/B 68 sind als *Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen* in den FNP aufgenommen worden. In diesem Bereich befindet sich auch die räumlich nicht konkret verortete Darstellung eines Spielplatzes. Nordwestlich ist der Grünkeil mit einer Darstellung als Grünfläche in den FNP aufgenommen worden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO sowie einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB entsprochen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die überplanten Flächen sind seit vielen Jahren zu Wohnzwecken bebaut. Die Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Gemäß Biotopkataster NRW¹ finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Nordöstlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE 4017 – 301), welches in ca. 300 m Entfernung verläuft. Schutzziele für die Flächen sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenwälder.
- Die Flächen werden teilweise zusätzlich durch Ausweisung als **Naturschutzgebiet** (NSG) geschützt. Nördlich des Plangebiets liegen in einem Abstand von ca. 350 m das NSG Knüll/Storkenberg (GT-O33) sowie ca. 400 m östlich das NSG Gartnischberg (GT-O32). Die Flächen werden zudem im **Biotopkataster** der schutzwürdigen Biotope geführt. Die Flächen innerhalb des Teutoburger Walds unterliegen darüber hinaus teilweise einem **gesetzlichen Schutz** nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 Landschaftsgesetz NRW.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der Ziele der bestandsorientierten Planung nicht gesehen.

Das Plangebiet befindet sich im bebauten und gewachsenen Siedlungszusammenhang. Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die bestandsorientierte Planung nicht erwartet. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist wegen der vorhandenen Wohnnutzung und der Lage im Siedlungszusammenhang nicht gegeben. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Erholungs- und Freiraumbereichen u.a. des Teutoburger Walds verfügen die Wohnbauflächen über eine hohe Lagegunst. Die Straßen im Plangebiet stellen eine bedeutsame Verbindung zum freien Landschaftsraum für Naherholungssuchende dar.

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

3.4 Gewässer

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

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

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Podsol, z.T. Gley-Podsol (P8) i.W. 13 - 20 dm unter Flur und im Bereich Gley, z.T. Podsol-Gley (G8) i.W. 4 - 8 dm unter Flur. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² liegt der nördliche Teil des Plangebiets im Bereich von Braunerden und z.T. Podsol-Braunerden (B71). Diese lehmig-sandige Fließerde befindet sich verbreitet in schwach bis mäßig geneigten Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Walds. Bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit und einer geringen mittleren nutzbaren Wasserkapazität ist der Boden jederzeit bearbeitbar. Das Grundwasser steht i.d.R. mehr als 2 m unter Flur. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden nicht zu.

Der südliche Teil ist überwiegend durch Podsol und z.T. Gley-Podsol (P8) geprägt. Dieser Sandboden ist z.T. tiefreichend humos. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Er ist stellenweise dürreempfindlich. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf diese Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer **Biotopentwicklungsfunktion** landesweit als schützenswert (Stufe 1) kartiert worden.

Im Süden des Plangebiets quert ein Streifen das Plangebiet, der durch Gley und z.T. Podsol-Gley geprägt ist (G8). Dieser Sandboden ist vorwiegend in der Senne-Niederung in ebener Lage verbreitet und weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei einer geringen Sorptionsfähigkeit auf. Diese Böden sind landesweit nicht als besonders schutzwürdig kartiert worden.

Der Boden im Plangebiet ist durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen im Umfeld bereits heute überformt. Er kann seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

² Geolog. Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 60 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigter Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Das Plangebiet stellt eine der frühen Haller Stadterweiterungen dar. Sowohl im Plangebiet selbst als auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich daher einige **Baudenkmale**. Der vorhandene Gebäudebestand wird behutsam überplant und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die derzeit unter Schutz gestellten Baudenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar angemessen berücksichtigt. Bauliche Entwicklungen im Zusammenhang mit den nachrichtlich dargestellten Baudenkmalen sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Denkmalpflege/Münster frühzeitig abzustimmen.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt. Im Zuge der erneuten Offenlage im November 2016 wurden die vorhandenen Baudenkmale ergänzend einzeln nachrichtlich gekennzeichnet:



Stand Entwurf Januar 2016



Stand Entwurf zur erneuten
Offenlage, Juni 2016

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zur eigentlichen Kernstadt Halles (Westf.) stellt eines der attraktiven innerstädtischen Wohngebiete der Stadt dar. U.a. wird dies begründet durch seine Historie. Nachbarschaften sind über Jahrzehnte gewachsen, der historische Gebäudebestand wirkt darüber hinaus identitätsstiftend. Zudem trägt auch der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) zur Attraktivität der Fläche bei.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Teilweise bestehen Bestrebungen, vorhandene Baulücken, aber auch die tiefen privaten Gartengrundstücke, für eine Nachverdichtung in zweiter Reihe zu nutzen. Daneben kann es aufgrund des Alters des Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen. Die Bereiche entlang der Bundesstraße weisen zudem eine hohe Attraktivität auch für andere Nutzungen als das Wohnen auf (Stichworte sind Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen). Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der Langen Straße und aufgrund des hohen Anteils an Durchgangsverkehr sind die Flächen auch für Anlagen der Fremdwerbung als eigenständige Gewerbenutzung attraktiv.

Die Flächen sind in ihrer Lage an der Bundesstraße einerseits erheblichen Auswirkungen durch Lärm und sonstigen Emissionen des Verkehrs ausgesetzt (siehe auch Kapitel 5.5 Immissionsschutz). Auf der anderen Seite ist das Gebiet aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt bei gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit des Freiraums auch als Wohngebiet attraktiv. Die Stadt Halle (Westf.) geht davon aus, dass nach Lückenschluss der A 33 der Durchgangsverkehr abnehmen wird und dass entsprechend Aufwertungsmaßnahmen in der Innenstadt möglich sein werden. Eine Abnahme der Verkehrsbelastung hat in diesem Sinne bereits durch die Fertigstellung der Entlastungsstraße und dem damit einhergehenden Wegfall des Schwerlastverkehrs im Kernbereich von Halle (Westf.) stattgefunden. Dies trifft auch auf den betroffenen Abschnitt entlang der B 68 des Bebauungsplans Nr. 60 zu.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen und weiterzuentwickeln. Aufgrund der Heterogenität des Plangebiets werden mit der Bebauungsplanung für die unterschiedlichen Teilbereiche verschiedene Ziele verfolgt:

Übergeordnete Planungsziele für die Flächen im Süden des Plangebiets sind (Teilbereich I):

- Die bebauten Flächen angrenzend an die Lange Straße sollen (auch funktional) stabilisiert werden. Leerstände bergen die Gefahr, das Ortsbild und die gesamtstädtische Attraktivität als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und letztendlich auch als Wohnstandort zu mindern.
- Die Flächen sollen behutsam und bestandsorientiert in Richtung eines Allgemeinen Wohngebiets entwickelt werden. Das Wohnen soll ausdrücklich gestärkt werden.
- Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand werden geprüft. Diese sind in der Lage im Stadtgebiet aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen sinnvoll. Künftige Neubauten sollen sich in Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügen.
- Die Gemeinbedarfsfläche als zentraler Ort öffentlicher Einrichtungen soll gesichert und der denkmalgeschützte Gebäudebestand bestandsorientiert überplant werden.

- Die bestehende Erschließung über private Stichwege soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls gesichert und - soweit planerisch sinnvoll - geordnet werden.

Demgegenüber sind die nördlichen Teilflächen des Plangebiets (Teilbereich II) an Kiskerstraße, an Langem Acker sowie an der Bergstraße Teil eines attraktiven innerstädtischen Wohngebiets. Aufgrund der hohen Lagegunst, der teilweise großzügigen Grundstücke, dem parkähnlichen Charakter der Garten- und Innenbereiche zwischen den Gebäuden sowie der teilweise villenartigen Einzelhausbebauung stellen sich die Flächen als ein für die Stadt außergewöhnliches Wohngebiet dar.

Übergeordnete Ziele für die nördlichen Teilflächen des Plangebiets sind:

- Der hochwertige Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden. Mögliche Neubauten sollen sich behutsam in Kubatur, Formsprache sowie Art der Nutzung in den Bestand einfügen.
- Grundsätzlich werden Nachverdichtungsmöglichkeiten in diesem Bereich geprüft.

Die unterschiedlichen möglichen **Herangehensweisen für eine Nachverdichtung** in den nordöstlichen Flächen des Plangebiets sind im Zuge des Planverfahrens frühzeitig politisch vorgestellt und diskutiert worden. Sie wurden in diesem Zusammenhang (auch) zeichnerisch dargestellt und waren bereits Bestandteil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Grundsätzlich denkbar ist eine behutsame Nachverdichtung, die sich an den erschließenden Straßen orientiert, eine Nachverdichtung in zweiter Reihe, jedoch ebenso eine grundsätzliche Neuregelung der Grundstücks- und Erschließungsverhältnisse mittels einer ergänzenden Stichstraße. Auf die folgenden Abbildungen wird verwiesen.

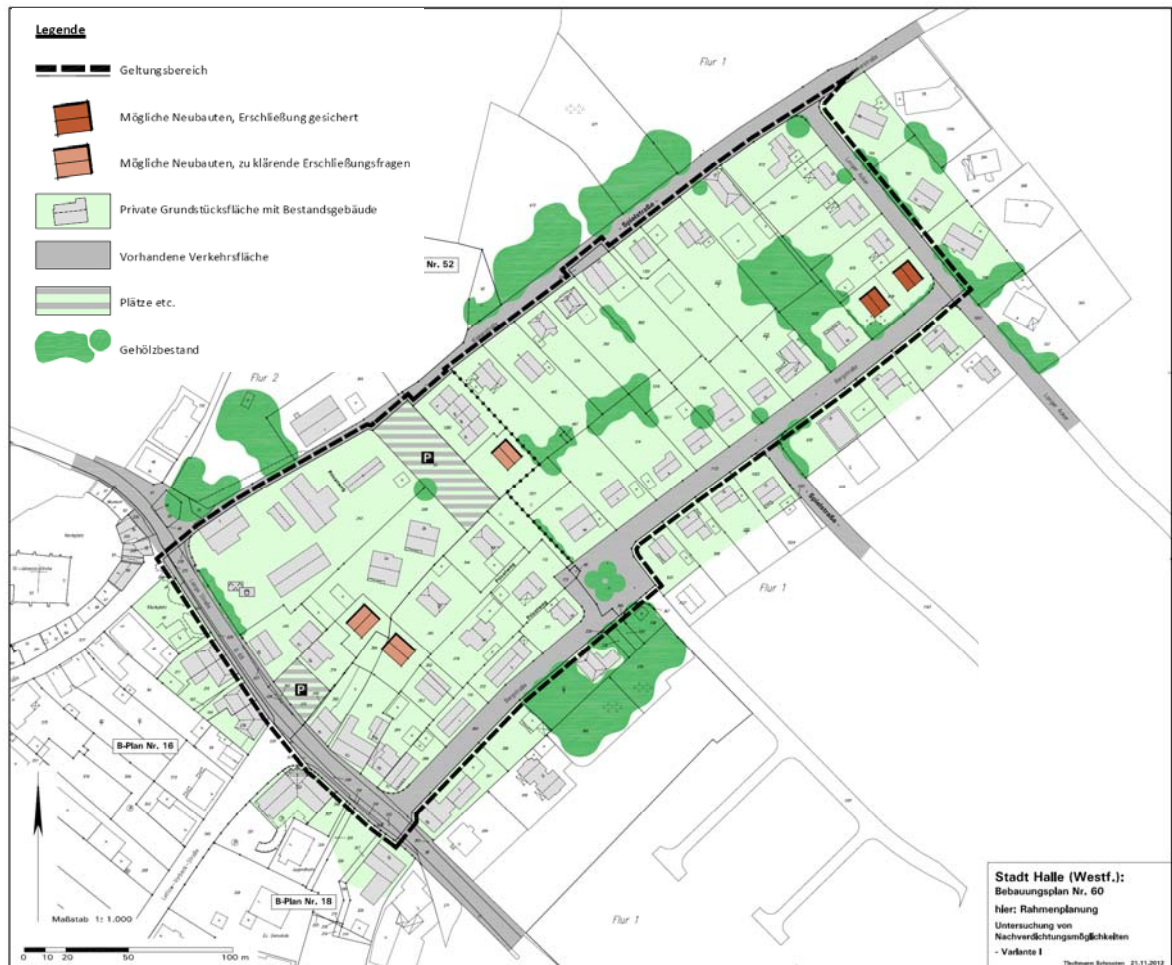


Abb.: Variante 1 – Behutsame Nachverdichtung

Im Plangebiet befinden sich einige Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die bereits an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind und daher sinnvoll und ohne stark in bestehende Strukturen einzugreifen, bebaut werden können. Baurecht besteht für die Gebäude im Kreuzungsbereich von Langer Acker und Bergstraße bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB. Die Abbildung zu Variante 1 stellt diese behutsame Nachverdichtung räumlich dar.

Darüber hinaus können die ruhigen Garten- bzw. Innenhofbereiche im Falle einer Nachverdichtung der Grundstücke von weiterer Bebauung freigehalten werden. Die großzügigen Grundstücke sind gerade charakteristisch für den Bereich. Vorgebeugt werden kann auf diese Weise einer in der gewachsenen Nachbarschaft ggf. nicht verträglichen Verdichtung. Um den heutigen Grundstückseigentümern und künftigen Bauherren ein ausreichendes Maß an Flexibilität einzuräumen, sollen maßvolle Gebäudeanbauten an den Bestandsgebäuden ausdrücklich möglich sein.

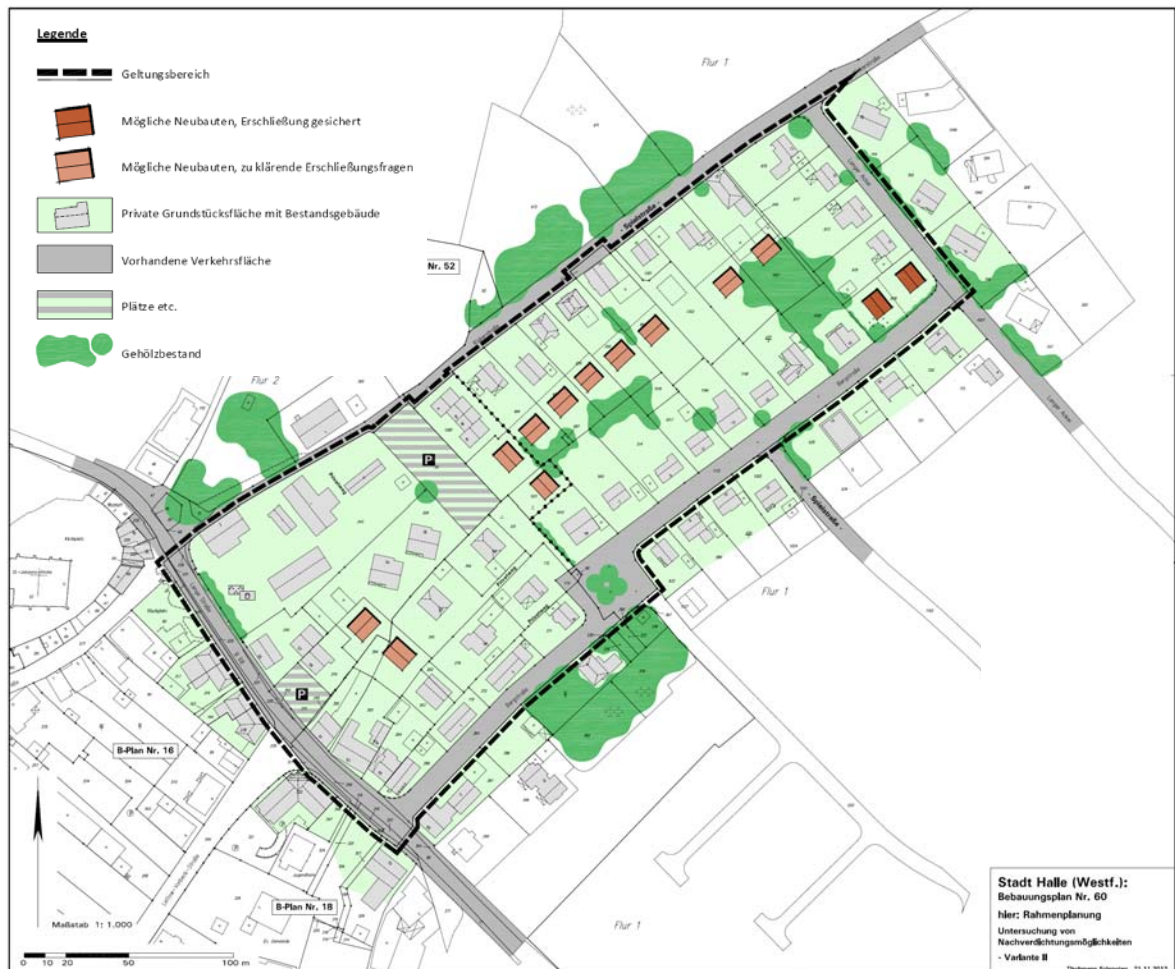


Abb.: Variante 2 – Nachverdichtung in zweiter Reihe auf den Grundstücken

Variante 2 berücksichtigt eine Nachverdichtung durch eine Bebauung in zweiter Reihe auf den einzelnen Grundstücken. Gerade die Grundstücke an der Kiskerstraße weisen mit bis zu 70 m Länge eine, mit heute üblichen Grundstückstiefen verglichen, große Tiefe auf. Die Grundstücke sind daher entsprechend groß und bieten die Möglichkeit, eine zweite Bauoption auf den jeweiligen Grundstücken zuzulassen. Derartige Nachverdichtungsmöglichkeiten in zweiter Reihe auf den Grundstücken können gerade auch für Familienmitglieder genutzt werden und einen Beitrag zum Generationenwechsel im Quartier leisten. Eine solche Bebauung kann ohne Eingriff in bestehende Grundstückssituationen realisiert werden und wäre als Angebot an die Privaten zu verstehen. Die Erschließung erfolgt über private Stichwege zur Kiskerstraße. Ein ausreichender Abstand zu den benachbarten Häusern an der Bergstraße kann gewährleistet werden. Auf einem Grundstück an der Kiskerstraße ist bereits ein zweites Gebäude realisiert worden.

Eine solche Nachverdichtung entspricht grundsätzlich den Zielen des Gesetzgebers und wird ausdrücklich gefördert (Stichwort: Innen- vor Außenentwicklung). Bestehende Infrastruktur und Erschließungsanlagen können sinnvoll mitgenutzt und ein Beitrag zu ihrer tragfähigen Auslastung kann geleistet werden. Zudem kann der Druck, Flächen im Außenbereich für eine weitere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung zu stellen, maßvoll gemindert werden.



Abb.: Variante 3 - Nachverdichtung mit Erschließung in den Innenbereichen

Als dritte Möglichkeit bieten die Abstände der Gebäude an Kisker- und Bergstraße grundsätzlich die Option, über einen ergänzenden Straßenstich mit einer beidseitigen Bebauung die Option auf die Errichtung von ca. 13 Wohngebäuden zu erreichen. Der Anschluss der Planstraße an das örtliche Erschließungssystem könnte über das heute unbebaute Grundstück im Kreuzungsbereich von Langer Acker und Bergstraße erfolgen (Variante 3).

Eine derartige Erschließung und Bebauung bietet die Möglichkeit, dass sowohl die Grundstückseigentümer an der Kiskerstraße als auch die Eigentümer an der Bergstraße von den ergänzenden Baumöglichkeiten profitieren. Realistisch sind im Falle einer derartigen Erschließungs- und Bauvariante heute übliche Grundstücksgrößen von ca. 500 m². Die Variante 3 bezieht einen Großteil der Grundstückseigentümer ein. Zur Schaffung der Voraussetzungen für die Erschließung und um nach Form, Lage und Größe bebaubare Grundstücke zu schaffen, sind jedoch grundsätzlich bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Auf die allgemeinen Vorteile einer Nachverdichtung im Bestand ist bereits hingewiesen worden. Auf der anderen Seite bedeutet eine derartige Verdichtung ein umfassendes Eingreifen in Grundstücksbestand und Nachbarschaft. Das Quartier würde langfristig und dauerhaft verändert werden. Der heute bestehende hochwertige Quartiercharakter mit den parkähnlichen, ruhigen Gartenstrukturen ginge verloren. Zudem könnten nachbarschaftliche Konflikte aufgrund der stärkeren Verdichtung nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren würden die unbebauten Freiflächenbereiche der

Grundstücke ihre heutige klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion verlieren (Stichwort: Klimaanpassung).

Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt Halle (Westf.) daher, entsprechend der Variante 1 Nachverdichtungsmöglichkeiten für die nordöstlichen Teilflächen des Plangebiets i.W. über Gebäudeanbauten im Bestand einzuräumen. Zudem sollen Neubauten auf Flächen, für die bereits eine Erschließung besteht, ermöglicht werden (Schließen von Baulücken). Eine weitergehende Verdichtung würde zwar dem Ziel der Innenentwicklung entsprechen. Der besondere Charakter der Wohngebietsflächen mit den ruhigen Gartenbereichen ginge jedoch dauerhaft verloren.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 60

Durch den Bebauungsplan Nr. 60 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für eine städtebaulich geordnete und behutsame Weiterentwicklung der innenstadtnahen Wohngebietsflächen geschaffen. Diese leiten sich aus o.g. Zielvorstellungen ab. Sie orientieren sich an dem realisierten Bestand von Gebäuden und Nutzungen sowie an von der Stadt Halle (Westf.) in ähnlichen Fällen getroffenen Festsetzungen. Die Vorgaben sichern den jeweiligen städtebaulichen Charakter im Quartier und Straßenzug und ermöglichen ein angemessenes Maß an Flexibilität im Hinblick auf mögliche bauliche Nachverdichtungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche

a) Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet wird aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen vorgeschlagen, diese als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festzusetzen und weiterzuentwickeln. Die im Bereich der Bundesstraße realisierten gemischten Nutzungen sind grundsätzlich mit diesem Baugebietstypus als wohnverträgliche Gewerbebetriebe etc. vereinbar.

Das Plangebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt sowie der zentralen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und Weiterentwicklung in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets jedoch zuwiderlaufen.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** werden entlang der nördlichen Kiskerstraße, der nördlichen Bergstraße und der Straße Langer Acker (WA₂ – WA₄) mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt, um die typische ortsübliche Wohnnutzung zu sichern. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. In WA₁ finden sich einige Mehrfamilienhäuser und im WA₅ eine kleine Hausgruppe. Auch aufgrund der unmittelbaren Lage angrenzend an die Kernstadt von Halle (Westf.) sollen hier ausdrücklich keine Beschränkungen zur Zahl der Wohneinheiten aufgenommen werden.

c) Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Bürgerzentrum

Im südlichen Teil des Plangebiets zwischen der Kiskerstraße und der Ecke B 68 wird eine **Fläche für Gemeinbedarf** nach § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Fläche dient der Unterbringung eines Bürgerzentrums. Zulässig sind entsprechende Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie Anlagen für die Verwaltung. Heute finden sich hier u.a. die Stadtbibliothek, das Stadtarchiv und ein Veranstaltungsraum. Auf der Fläche befindet sich heute auch ein Spielplatz (siehe auch Darstellung im FNP). Dieser ist weiterhin auf der Gemeinbedarfsfläche sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um Einschränkungen für die (öffentliche) Spielplatzgestaltung zu vermeiden, wird von einer räumlich konkreten Festsetzung der Fläche abgesehen.

Die genannten (öffentlichen) Nutzungen sind in diesem innenstadtnahen Bereich richtig untergebracht. Der Standort und die Nutzung der Flächen werden daher im Bebauungsplan bestandsorientiert gesichert. Zugelassen werden sollen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans grundsätzlich ebenfalls ähnliche, wohnverträgliche öffentliche Nutzungen, die ihren Standort vorzugsweise im bzw. nahe des Kernstadtbereichs einer Stadt finden.

Hinzu kommt im Zuge der erneuten Offenlage im November 2016 eine kleinteilige Vergrößerung der nordöstlichen überbaubaren Grundstücksfläche:



Stand Entwurf Januar 2016



Stand Entwurf zur erneuten
Offenlage, Juni 2016

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden in den als WA gekennzeichneten Gebieten aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die verschiedenen Teilflächen des WA unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vorgaben zum

Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich für die Bauflächen entlang der B 68 (WA₁) und für die Bereiche im WA₅ mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Hier besteht bereits eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

Im nördlichen Teil zwischen der Kiskerstraße und der Bergstraße (WA₂₋₄) ist die GRZ mit 0,3 festgesetzt. Der Bebauung mit den z.T. großen Grundstücken wird Rechnung getragen. Einer übermäßigen Verdichtung und weitergehenden Versiegelung der bislang unbebauten Bereiche soll ausdrücklich vorgebeugt werden.

- Die Vorgaben zur **Geschossflächenzahl GFZ** sollen ebenfalls eine übermäßige Verdichtung verhindern. An- und Neubauten sollen sich behutsam auch in ihrer Kubatur in die Umgebung und den jeweiligen Straßenzug einfügen.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Durch Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise werden z.B. auch in ihrer Wirkung 1 ½- geschossige Gebäude planungsrechtlich gesichert. Dachaufbauten sind somit planungsrechtlich zulässig und sind gerade auch im Hinblick auf den bereits begonnenen bzw. anstehenden Generationenwechsel im Plangebiet möglich.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper soll nunmehr im Wesentlichen sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen des Wohngebiets erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die einzelnen Straßenzüge festgesetzt. Sie orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Teilgebiet. Die Vorgaben sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Die erschließenden Straßen sind endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.
- Als Bauweise wird im südlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets (WA₁ und WA₅) die **offene Bauweise** vorgegeben. Sie wird in den nördlichen Teilbereichen WA₂ – WA₄ dahingehend konkretisiert, dass ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind. Diese Regelung erfolgt bestandsorientiert. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind ausschließlich Einzelhäuser entstanden. Die teilweise großzügigen Freiraum- und Gartenbereiche prägen das Wohngebiet und sichern seine städtebauliche Qualität und Attraktivität. Doppelhäuser und Hausgruppen würden sich in das nachbarschaftliche Umfeld nicht einfügen und den städtebaulichen Zielen für diese Teilflächen zuwiderlaufen.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die überbaubaren Flächen im Norden des Plangebiets sichern den Gebäudebestand, erlauben aber auch behutsame Nachverdichtungsmöglichkeiten. Durch Baufenster in einer Tiefe von rund 20 m wird den Privaten ein ausreichender Bau- und Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die heute parkähnlichen Grundstücksbestandteile können daneben weiter von einer Bebauung freigehalten werden.

Ziele der Vorgaben zu den überbaubaren Flächen im Süden des Plangebiets (WA₁) sind einerseits die Sicherung des Gebäudebestands, andererseits sollen behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Künftige Neubauten sollen sich gerade entlang der Bundesstraße, aber auch entlang der Bergstraße in den Bauzusammenhang einfügen. Dies umfasst auch die Möglichkeit der Schaffung von Raumkanten und Platzsituationen u.a. im Bereich des Bürgerzentrums. Die überbaubaren Flächen gerade auch für die Bestandsgebäude verfolgen zudem das Ziel, die Bebauung auch im nachbarschaftlichen Interesse (Freihalten von Gartenbereichen etc.) zu ordnen.

Für mögliche Neubauten in zweiter Reihe ist die Vorgabe von überbaubaren Flächen in den Teilflächen des WA₁ ohne konkrete Vorhabenplanung nur unzureichend möglich. Um Bauvorhaben realisieren zu können, sind ggf. private Vereinbarungen zu Erschließung und Grundstückstausch/-kauf notwendig. Sofern ein Bauvorhaben in dem Bereich der Nachverdichtungsmöglichkeiten realisiert werden soll, sind unter Umständen geringfügige Überschreitungen - auch im Rahmen von Befreiungen nach § 31 BauGB - denkbar.

Hinzu kommt im Zuge der erneuten Offenlage im November 2016 die Anpassung einer bis dato festgesetzten überbaubaren Fläche sowie die Ergänzung zweier neuen Baumöglichkeiten im Bereich des heutigen Parkplatzes im südwestlichen Bereich der Kiskerstraße:



Stand Entwurf Januar 2016

Stand Entwurf zur erneuten
Offenlage, Juni 2016

- Sofern **Garagen und Carports** außerhalb von überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie in den nördlichen Teilflächen des WA gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren, (auch zu Fuß- und Radwegen) der mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig werden baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum durch die Vorgabe gemindert.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen und mit Blick auf den Charakter der Siedlung eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regional-typische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach, untergeordnet finden sich Gebäude mit einem Walmdach entlang der Kiskerstraße. Die Dachform wird mit einer auf die Bestandssituation und auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilbereiche des WA vorgegeben.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Bisher sind im Plangebiet Dachaufbauten und –einschnitte lediglich in untergeordnetem Umfang realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 wird ein bestehendes Wohngebiet überplant. Insbesondere die in einigen Straßenzügen vorhandene einheitliche Dachgestaltung sowie Formensprache der Gebäude trägt zur Attraktivität des Wohngebiets bei. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und glasierte Dachpfannen sind im Plangebiet bisher noch nicht realisiert. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es u.a. die bauliche, gestalterische Qualität des Wohngebiets zu wahren und einen Beitrag zur positiven und konstruktiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Dachbegrünungen sind für Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch bis heute finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen daher allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Überplanung wird die Vorgehensweise insgesamt jedoch für angemessen angesehen. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

b) Werbeanlagen

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild gerade auch von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Die in einem WA zulässigen Werbeanlagen dienen grundsätzlich der Orientierung von Kunden, Patienten etc. von ggf. ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich (Werbung an der Stätte der Leistung). Auch derartige Werbeanlagen können städtebauliche und baugestalterische Konflikte verursachen. Dies ist insbesondere bei den verkehrsgünstig gelegenen Flächen im Süden des Plangebiets vor dem Hintergrund des Planungsziels der Weiterentwicklung der Wohngebietsstrukturen bedeutsam. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher für die Teilflächen (Gemeinbedarfsfläche und WA₁) an der Bundesstraße geboten.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen für die Gemeinbedarfsfläche und die Teilfläche WA₁ ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen **Anforderungen der Landesbauordnung NRW**. Werbeanlagen sind in Wohngebieten lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (§ 13 BauO NRW). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich.

Grundsätzlich gilt es, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen, einen Kompromiss zwischen der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege auf der einen Seite und dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zur Kontaktaufnahme mit dem Kunden auf der anderen Seite zu erreichen.

Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Die hier vorgeschlagenen Regelungen sind als Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt.

Sie dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander und der Attraktivierung sowie Erhaltung des direkt angrenzenden besonderen Haller Kernstadtortsbildes mit teilweise historischer Bausubstanz als auch der ortsbildprägenden, teilweise denkmalgeschützten Bauten innerhalb der Gemeinbedarfsfläche des Plangebiets. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Planungsziels, einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der bebauten Bereiche an der (heute stark belasteten) Bundesstraße zu leisten, werden die Vorgaben für vertretbar angesehen.

Werbung soll sich in die Architektur der sie tragenden und umgebenden Baukörper einfügen, dazu gehört ihre Abstimmung hinsichtlich Größe, Gliederung und Farbe. Im Bebauungsplan werden daher Vorgaben zu **Anbringungsort**, **Größe** sowie **Farbwahl** und **Beleuchtung** getroffen.

- Werbeanlagen sollen sich an ihrem **Anbringungsort** in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Der teilweise historische Gebäudebestand ist angemessen zu berücksichtigen. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern können die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt werden. Es besteht die Gefahr, dass Gesamtansicht sowie Gesamteindruck der Gebäude gestört werden.
- Die maximal zulässige **Länge** und **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von der Frontlänge bzw. Größe des Gebäudes bestimmt. Das Einfügen möglicher Werbeanlagen wird gewahrt und der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und -volumina wird Rechnung getragen.
- **Freistehende Werbeanlagen:** U.a. zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender und angemessener Abstand von freistehenden Werbeanlagen (Standtransparente, Fahnen etc.) zum Straßenraum sicherzustellen. Freistehende Werbeanlagen in den Vorgärten der Wohngebiete widersprechen zudem den grundsätzlichen gestalterischen Zielen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wohngebiets. U.a. soll der Blick auf die Gebäude nicht verstellt und die bislang weitgehend unbebauten Vorgartenbereiche sollen von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten werden. Freistehende Werbeanlagen sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie werden zudem in ihrer Anzahl und Größe begrenzt: Sie sollen sich am menschlichen Maßstab orientieren auch um eine baulich-visuelle Unterordnung zu gewährleisten.
- Durch **Farbwahl** und **Beleuchtung** können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen.

Neben einer nicht abgestimmten Farbwahl kann insbesondere eine zu starke Beleuchtung, Hinterleuchtung oder sonstige Lichtquelle einer Werbeanlage auffällig wirken. Gerade Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung widersprechen der Kleinteiligkeit des Innenstadtbereichs sowie den allgemeinen Planungszielen. Sie werden daher ausgeschlossen. Hierzu zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.

Auf der anderen Seite trägt eine harmonische und abgestimmte Beleuchtung von Werbeanlagen gerade in den Abendstunden zu einer attraktiven Gestaltung und auch Atmosphäre in der Innenstadt bei. Im Ergebnis sollen rahmensetzende Vorgaben zur Beleuchtung, Hinterleuchtung etc. der Werbeanlagen zu einer harmonischen gestalterischen Einbindung in den Stadtkern beitragen.

- Gerade im Hinblick auf bereits zu beobachtende „Trading-Down-Effekte“ und Leerstandstendenzen wird der uneinladende und verschlossene städtebauliche Eindruck durch eine Zweckentfremdung von **Schaufenstern** verstärkt. Sie soll daher ausdrücklich reglementiert werden.

c) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der Kiskerstraße, der Bergstraße und dem Langer Acker ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über das vollständig hergestellte innerstädtische Erschließungssystem, vorwiegend über die umgebenden Straßen B 68, Kiskerstraße, Bergstraße und Langer Acker. Öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum in ausreichendem Maß vorhanden, u.a. entlang der Kiskerstraße im Bereich des Bürgerzentrums. Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Die teilweise bestehenden und zusätzlich vorbereiteten Wohngebäude in rückwärtiger Lage im Süden des Plangebiets werden durch private Stichwege einschließlich der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Diese werden i.W. durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Lage- und Verlauf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigen heute im Bestand vorhandene Leitungen. U.a. wird auf die Gebäude Kiskerstraße 2a und 2b verwiesen: Hier erfolgt die Erschließung für Fußgänger und Pkw über die Kiskerstraße, während abwassertechnisch die Gebäude durch einen Anschluss an die Lange Straße entsorgt werden. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erschließung, eine Überbauung der Flächen ist somit nicht zulässig.

Um auf die Bestandssituation in dem weitgehend bebauten Umfeld angemessen Rücksicht zu nehmen, sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in ihrer genauen Lage ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Stadt Halle (Westf.) erfolgt. Zu beachten ist hierbei, dass eine Mindestbreite für die Erschließung gesichert wird. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben im Bebauungsplan anderweitigen, sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe nicht entgegenstehen.

5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Bundesstraße 68 (Lange Straße). Diese stellt bislang die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden heutigen Anschlusspunkten der A 33 zwischen Bielefeld und Osnabrück dar. Die bestehende Verkehrsbelastung

mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr führt im Bestand zu beeinträchtigenden, teilweise gesundheitsschädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Bewohner und sonstigen Nutzer des Plangebiets sowie auch der weiteren Innenstadt.

a) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Die 2010 im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) ermittelte **Verkehrsbelastung** für die Bundesstraße 68 im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets beträgt gemäß der Ausführungen im Rahmen der schallgutachterlichen Untersuchung je nach Straßenabschnitt etwa 14.600 bis 15.700 Kfz/24 h. Dabei beträgt der Anteil des Schwerlastverkehrs sowohl tags als auch nachts 20 % (**Analyse-0-Fall**).

In der **Prognose** wird die Verkehrsbelastung abnehmen: Dies ist i.W. auf die gesamtstädtischen Maßnahmen zur Verkehrssteuerung und -lenkung zurückzuführen. Eine Abnahme der Verkehrsbelastung hat in diesem Sinne bereits durch die Fertigstellung der Entlastungsstraße und dem damit einhergehenden Wegfall des Schwerlastverkehrs (Durchgangsverkehr) im Kernbereich von Halle (Westf.) stattgefunden. Dies trifft auch auf den betroffenen Abschnitt entlang der B 68 des Bebauungsplans Nr. 60 zu. Der Lückenschluss der A 33 wird bis Ende des Jahres 2019 erwartet. Nach Realisierung dieser Maßnahmen ergibt sich entsprechend der Daten des Verkehrsentwicklungsplans eine Reduzierung der Verkehrsmenge von etwa einem Drittel auf zwischen 9.800 und 8.700 Kfz/24h.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Verkehrsbelastung besteht heute eine hohe Belastung durch Lärm und sonstige Emissionen des Straßenverkehrs. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist eine **schalltechnische Untersuchung** eingeholt worden⁴. Ziel der Untersuchung ist zunächst die Ermittlung der tatsächlichen, vor Ort zu erwartenden Lärmbelastung. In der Untersuchung sind die zwei oben geschilderten Szenarien der Verkehrsentwicklung berücksichtigt worden (Analyse-0-Fall sowie Planfall 1.1 2025). Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. werden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Darüber hinaus werden ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen im Rahmen der Untersuchung geprüft und aufgezeigt.

Das Gutachten belegt die erwartete hohe Belastung der an die Bundesstraße grenzenden Bereiche durch Verkehrslärm. Im Ergebnis werden **Belastungswerte** von bis zu 77 dB(A) tags direkt an der B 68 für den **Analyse-0-Fall** in dem am stärksten belasteten 1. Obergeschoss erwartet. Für weite Teile des Plangebiets, d.h. ab einer Entfernung von durchschnittlich 80 Meter liegt die Belastung durch Verkehrslärm tags jedoch unter 50 dB(A) (= idealtypischer Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO).

Das Belastungsniveau für die unmittelbar an die Bundesstraße grenzenden Gebäude und Nutzungen wird vor dem Hintergrund der Reduzierung der absoluten Verkehrsmenge sowie der Reduzierung des Schwerlastverkehrs auf etwa 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts sinken (**Planfall 1.1 2025**).

⁴ Stadt Halle (Westf.): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 60 „B 68 / Langer Acker / Kiskerstraße / Bergstraße“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 23.04.2013.

b) Straßenverkehr - Bewertung der Lärmbelastung und ggf. erforderliche Maßnahmen

Das Gutachten belegt die hohe Belastung der direkt an die Bundesstraße grenzenden Bebauung durch Straßenverkehrslärm. Auch nach Durchführung der gesamtstädtischen verkehrslenkenden und –regulierenden Maßnahmen (Stichwort Entlastungsstraße, fertiggestellt 2014) werden die Gebäude aufgrund der besonderen Lage und Ausprägung des Straßenzugs mit einem z.T. sehr geringen Abstand der Gebäude von der Straße weiterhin stark belastet sein.

Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts z.T. deutlich überschritten. Auch die Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Mischgebiete (in denen das Wohnen nach § 6 BauNVO eine allgemein zulässige Nutzungsart darstellt) unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße werden sowohl im Bestand als auch in der Prognose erreicht bzw. überschritten.

In weiten Teilen des Plangebiets, d.h. ab einer Entfernung von etwa 60 Metern von der Bundesstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnen von 55 dB(A) tags eingehalten. In der Prognose, d.h. nach Durchführung der Verkehrsmaßnahmen wird dies bereits ab einer Entfernung von gemittelt etwa 45 Metern der Fall sein. Die Belastung ist in ihrer räumlichen Ausdehnung nachts etwas stärker als tags: Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) in der heutigen Situation erst ab einer Entfernung von etwa 70 Metern eingehalten.

Die **DIN 18005** enthält schalltechnische Orientierungswerte. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d.h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden.

Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird sowohl in der Bestandssituation als auch in der Prognose im Nahbereich der Bundesstraße erreicht bzw. überschritten⁵. Die Lärmbelastung erreicht ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Die Belastungssituation wird sich nach Realisierung der gesamtstädtischen Verkehrsmaßnahmen zwar verringern, die Belastung wird jedoch weiterhin innerhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung festgelegten Spektrums der zumutbaren Gesamtbelastung von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags liegen (u.a. BVerwG, 16.03.2006, 4 A 1075/04). Somit besteht bereits heute – unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren – ggf. ein Rechtsanspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 68.

c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Er verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um-

⁵ Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

und Anbauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sind **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistisch-weise kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Eine bauliche Abschirmung der Bebauung an der zentralen Bundesstraße ist darüber hinaus auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Die Barrierewirkung der Langen Straße soll nicht durch derartige Maßnahmen verstärkt werden. Zudem widersprechen aktive Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße dem Ziel der Aufwertung des Wohngebiets mit seiner i.W. offenen Bebauung.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher in der vorbelasteten Situation Vorkehrungen an den Gebäuden selbst zu treffen. Zur planerischen Konfliktbewältigung werden im Ergebnis **passive Schallschutzmaßnahmen** in Form von **Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des Schallgutachtens werden Lärmpegelbereiche sowohl für den Analyse-0-Fall als auch für den Planfall 1.1 2025 für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in der Abwägung für das Zugrundelegen der Prognosewerte des Planfalls. Der Bebauungsplan erfasst ein weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, das derzeit als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB beurteilt wird. Für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet werden somit erstmals Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Der Planfeststellungsbeschluss für den Lückenschluss der A 33 ist darüber hinaus nunmehr rechtskräftig, der Bau und die Freigabe der Autobahn sind voraussichtlich bis Ende 2019 zu erwarten. Bereits die Freigabe der Entlastungsstraße im Jahr 2014 und die Sperrung des Kernbereichs für den Schwerlastverkehr (Durchgangsverkehr) haben darüber hinaus zu einer Verringerung des Verkehrs in der Innenstadt geführt. Die konservative Vorgehensweise wird vor diesem Hintergrund für zielführend gehalten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich der Bundesstraße die Erdgeschosse der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind, während vor dem Hintergrund der Topographie und Bebauung des Plangebiets die Belastung der Gebäude ab der zweiten Reihe von der Langen Straße im 1. bzw. 2. Obergeschoss stärker ausgeprägt ist. Der Lärmgutachter ermittelt daher die unterschiedlichen Lärmpegelbereiche für die **verschiedenen Geschosse**, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergeben. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner im Plangebiet werden die **Lärmpegelbereiche** im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ und – Ausdehnung in die Plankarte des Bebauungsplans übernommen.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche III – VI** zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein

entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Für die Flächen innerhalb des im Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereichs II ist ein maßgeblicher Außengeräuschpegel von 60 dB(A) tags festzuhalten. Die Flächen befinden sich somit in einem Bereich, in dem gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB grundsätzlich möglich ist. Zudem kann bereits bei Verwendung handelsüblicher Materialien sowie bei ortstypischer Bauweise davon ausgegangen werden, dass ein solcher baulicher Schallschutz erreicht wird, wie er innerhalb des Lärmpegelbereichs II erforderlich ist. Auch durch Einhalten der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) werden die Anforderungen bereits erfüllt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird daher auf Festsetzung der **Lärmpegelbereiche I und II** verzichtet.

Zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4109 können neben der Anbringung von Schallschutzfenstern ergänzend beispielhafte innovative technische Maßnahmen der Lärmsanierung wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten bzw. teilgeöffnete verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen, wie u.a. Öffnungsbegrenzer, hochabsorbierende Materialien, Kastenfenster oder Spaltbegrenzungen für gekippte Fenster genannt werden.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer können in der stark vorbelasteten Situation zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen. Die Einrichtung derartiger Lüftungseinrichtungen wird daher im Bebauungsplan textlich vorgegeben. Für die i.d.R. tagsüber genutzten Wohnräume wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung zumutbar ist, um eine ausreichende Belüftung der Räume zu gewährleisten. Aus lärmschutzrechtlichen Erwägungen sind daher grundsätzlich zunächst Schlafzimmer (zu denen per Definition auch Kinderzimmer gehören) mit einer Lüftungseinrichtung zu versehen. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in vorliegendem Fall vor dem Hintergrund der auch langfristig zu erwartenden hohen Belastung für den zusätzlichen Schutz auch der Wohnräume durch eine Lüftungseinrichtung. Neben den allgemeinen schalltechnischen Erwägungen sprechen auch Belange der Wohnraumhygiene (ausreichender Luftaustausch insbesondere i.V.m. energetischen Aspekten und Anforderungen) für die Anbringung derartiger Lüftungsanlagen.

Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet in der Bestandssituation eine angemessene Flexibilität für die privaten Bauherren und Vorhabenträger in der Umsetzung. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis durch einen anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass geringere Maßnahmen als die nach DIN 4109 definierten Maßnahmen ausreichen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die **Außenwohnbereiche**. Je nach Ausrichtung zum Straßenraum wirken die Gebäude (teilweise) schallabschirmend. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die Gebäude so zu einer Reduzierung der Lärmbelastung von bis zu 20 dB(A) und wirken daher teilweise lärm mindernd für die unmittelbar an die Gebäude grenzenden Außenwohnbereiche. Daneben ist für weite Teile des Plangebiets eine Belastung der Außenwohnbereiche mit maximal 50 dB(A) festzustellen. Ihre Nutzung ist im Sinne einer störungsfreien Kommunikation somit möglich. Durch ergänzende bauliche Maßnahmen können darüber hinaus Terrassen o.ä. geschützt werden. Beispielfhaft zu nennen sind Wände zur Abschirmung der Terrassen etc., die im Rahmen der

Vorgaben des Bebauungsplans (u.a. zu den überbaubaren Flächen) grundsätzlich realisiert werden können.

d) Gesamtbewertung Verkehrslärm

Die Bebauung und Nutzung in der Gemengelage aus Wohnen an einer überörtlich bedeutsamen Straße sind bereits heute vorhanden. Die Lärmbelastung erreicht im direkten Umfeld der Langen Straße ein teilweise gesundheitsgefährdendes Niveau. Eine mögliche Lärmsanierung der Gebäude richtet sich bereits heute nach den entsprechenden Rechtsgrundlagen.

Gerade in innerstädtischen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße. Bereits heute sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der derzeit durch die Bundesstraße geprägten und belasteten Bereiche geprüft und vorbereitet werden. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städtebaulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet, in dem bereits heute überwiegend gewohnt wird. Er bereitet keine ggf. heranrückende Bebauung vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten und reduziert diese im Vergleich zur heutigen planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Situation teilweise. Der Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt nicht, durch die bestandsorientierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation somit insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie dargelegt in der Bestandssituation vor.

e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Über die Belastung mit Schall hinaus besteht heute für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets entlang der B 68 im Innenstadtbereich ein massives Problem durch Überschreitung der Grenzwerte für **Stickstoffdioxid** (NO₂) sowie **Feinstaub**. Diese wird ausgelöst durch den hohen Anteil an Durchgangsverkehr, insbesondere durch Schwerlastverkehr. Eine wirksame Entlastung wird langfristig durch eine Umleitung des Fernverkehrs und durch den Lückenschluss der A 33 erfolgen. In der Prognose wird in diesem Fall von einer Abnahme der Luftschadstoffbelastung ausgegangen.

Im Rahmen der **Luftreinhalteplanung** für Halle (Westf.) werden daneben aktuell Maßnahmen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung von der Bezirksregierung Detmold sowie der Stadt Halle (Westf.) umgesetzt, so u.a. eine Sperrung der Bundesstraße in der Innerortslage für Schwerlastverkehr (Durchgangsverkehr). Die Umsetzung dieser Maßnahme erfolgte im Sommer 2013. Diese Maßnahmen der Luft-

reinhalteplanung werden sich zudem positiv auf die Belastung durch Lärm auswirken. Auf die Unterlagen wird verwiesen.

Nachverdichtungsmöglichkeiten in den südlichen Teilbauflächen des Bebauungsplans werden erst in einer Entfernung von gut 40 Metern von der Straße eingeräumt. Diese sind bereits heute auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig. Die bestandsorientierte Planung verursacht den Immissionsschutzkonflikt nicht und trägt insgesamt nicht zu einer Verschärfung der Konfliktsituation bei. Daneben bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzlich keine technischen oder sonstigen Möglichkeiten, um die Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub wirksam mindern zu können.

f) Gewerbe und Landwirtschaft

Gewerbe sowie landwirtschaftliche Nutzungen bestehen im Umfeld des Plangebiets nicht. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits in weiten Teilen bebaut. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet.

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt.
- Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen von voraussichtlich 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen.
- Werden trotz der öffentlichen Versorgung - nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh - dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese - ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** - dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.
- Die Entwässerung der vorhandenen Bebauung erfolgt grundsätzlich im **Trennsystem**. Auch der ehemals in der Kiskerstraße vorhandene Mischwasserkanal ist bereits im Jahr 2008 in ein Trennsystem umgewandelt worden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz.

Nachverdichtungsmöglichkeiten werden gerade für die nördlichen Teilflächen allenfalls moderat entlang der vorhandenen Straßenzüge und ergänzend im Bereich des größeren Parkplatzes eingeräumt. Die Baumöglichkeiten werden insgesamt im Vergleich zu einer Bebaubarkeit nach § 34 BauGB eher reglementiert. Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird nicht erwartet. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die bestandsorientierte Planung keine ggf. nachteiligen Auswirkungen auf Funktion und Kapazität von Entsorgungsleitungen und Kläranlage haben wird.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Zuge künftiger Umsetzungsverfahren sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes und die Regelungen der Stadt Halle (Westf.) zur Entwässerung zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 51a Landeswassergesetz Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Bestand und Grünordnung

Das Plangebiet ist in wesentlichen Teilen bebaut. Der südliche Teil weist kaum Gehölze auf. Im Norden sind lediglich entlang der Bergstraße sowie der Kiskerstraße einzelne in den Straßenraum wirkende Gehölzstrukturen auf den privaten Flächen zu finden. Das Plangebiet zeichnet sich i.W. durch die stark durchgrünten, parkähnlichen Gartenbereiche aus, deren Bäume teilweise auch vom Straßenraum aus sichtbar sind.

Die Gehölze, die sich im Nahbereich der Straßen befinden, sind im Laufe des Verfahrens intensiv hinsichtlich ihrer städtebaulichen und ökologischen Wertigkeit geprüft worden. Im Ergebnis weisen diese keine besondere Schutzwürdigkeit auf bzw. können aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Gebäuden und Straßen sogar langfristig ein (Verkehrs-) Sicherheitsrisiko darstellen. Auch um den Privaten eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Nutzung und Gestaltung der Gartenbereiche einzuräumen und aufgrund unzureichender Kontrollmöglichkeiten, soll auf eine Festsetzung zum Erhalt für den Gehölzbestand sowohl im Straßenraum als auch in den Hof- und Garteninnenbereichen ausdrücklich verzichtet werden. Über die Regelungen zu überbaubaren Flächen sowie zur Grundflächenzahl soll demgegenüber eine übermäßige bauliche Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden. Zudem werden die überbaubaren Flächen in Form eines Bauteppichs entlang der Bergstraße u.a. zum Schutz eines prägnanten Einzelbaums unterbrochen.

Im Süden des Plangebiets befinden sich zwei Stellplatzanlagen. Diese sind den umgebenden, privaten Nutzungen zugeordnet. Zur Durchgrünung und Gliederung dieser Flächen werden gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** vorgegeben. Um den Vorhabenträgern ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird verlangt, einen Baum pro 5 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Diese Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine seit Jahren zusammenhängende Wohnbaufläche dar. Die bestehende Wohnnutzung im westlichen Teil grenzt an die Kiskerstraße mit dem Grünkeil für und in die Stadt Halle (Westf.), der als (private) Parkanlage gepflegt wird. Die im Umfeld vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft insbesondere des Teutoburger Walds werden u.a. aufgrund des Abstands vom Plangebiet und der allgemeinen Planungsziele nicht von der Aufstellung des Bebauungsplans berührt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Gleichwohl sind die relevanten Umweltaspekte auch bei derartigen Verfahren und Maßnahmen im Innenbereich in der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten. Durch die Erstaufstellung werden keine neuen Baurechte geschaffen, das Plangebiet wird lediglich durch die Überplanung städtebaulich geordnet. Die Baumöglichkeiten werden im Vergleich zu einer Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB eher reglementiert. Die Auswirkungen sind daher überschaubar. Sie sind zudem mit den Auswirkungen vergleichbar, die sich bei einem Verzicht auf die Planung ergeben würden.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist bereits gemäß § 34 BauGB möglich. Die Böden können auch ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen.

In der gesetzlich formulierten **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wohnt immanent ein Zielkonflikt inne. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, im Sinne eines **sparsamen Umgangs** mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets Priorität eingeräumt. So wird u.a. für die nördlichen Teilflächen des Plangebiets bewusst die Bauweise auf ausschließlich Einzelhäuser beschränkt. Eine stärkere Verdichtung würde in der örtlichen Situation eine stärkere lokale Bodeninanspruchnahme durch Versiegelung für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. bedeuten. Mit einer weiteren Bebauung und Nachverdichtung würde so auch ein weiterer Verlust der Bodenfunktionen u.a. als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Filterkörper etc. einhergehen. Zudem würde die Nachbarschaft dauerhaft überprägt. Der hochwertige Wohngebietscharakter des Gebiets würde ggf. vermindert. Nachverdichtungsmaßnahmen sollen daher nur in geringem Maße ermöglicht werden. Dadurch ist die vorliegende Planung für die lokalen Böden als positiv zu bewerten. Zudem trägt die bestehende Durchgrünung zu einer Verminderung der Überwärmung in den innenstadtnahen Wohngebietsflächen bei. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁶ zu Grunde zu legen.

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 können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in den Lebensraumtypen *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen*, *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* und *Gebäude* potenziell 14 Fledermausarten, der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse sowie 20 Vogelarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befindet sich lediglich die Bechsteinfledermaus in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Messtischblatt umfasst hier auch die naturschutzfachlich hochwertigen Flächen des Teutoburger Walds. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Alter Gehölz- und Gebäudebestand im Plangebiet stellt demgegenüber einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten dar. Im Zuge der vorliegenden bestandsorientierten Planung werden über das heute bereits zu-

⁶ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

lässige Maß hinaus keine maßgeblichen neuen Baumöglichkeiten geschaffen. Der vorhandene Gehölzbestand im Norden des Plangebiets soll nicht für eine weiterreichende Bebauung zur Verfügung stehen. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Überplanung gesichert.

Darüber hinaus wird angenommen, dass aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen, die Fläche eine lediglich untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für planungsrelevante Arten hat. Das Plangebiet wird daher von den planungsrelevanten Arten sowie von den sog. „Allerweltsarten“ voraussichtlich i.W. als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Zudem befinden sich im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten (Grünkeil westlich Kiskerstraße, Flächen des Teutoburger Walds).

Vor diesem Hintergrund ist nicht mit dem Eintreten der in der Handlungsempfehlung aufgeführten sog. „Wirkfaktoren“ durch die Erstaufstellung des Bebauungsplans zu rechnen. Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i.W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden lediglich bestandsorientiert weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt insgesamt, dass die vorliegende Bebauungsplanung 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 haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen und Einschätzungen vorgetragen.

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. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüsch bei der Umsetzung zu beachten.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Eingriffsausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits bebaut. Das Plangebiet wird entsprechend gemäß § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaut beurteilt. Für vorhandene Baulücken besteht auf dieser Grundlage Baurecht.

Zudem werden eine Überplanung im Innenbereich mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a(3)

BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden. Nach § 13a(2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In diesem Rahmen erfolgen danach keine maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Erstaufstellung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Wohngebiets. Sie dient dem Schutz und Erhalt eines attraktiven Wohngebiets in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden in begrenztem Umfang ermöglicht. Zwar stellt eine weiterreichende bauliche Nachverdichtung bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes eine sinnvolle und bundesrechtliche formulierte Zielsetzung dar. Der Schutz und Erhalt des besonderen Charakters und der Qualität des Wohngebiets mitsamt den großzügig geschnittenen Grundstücken und Gartenflächen wird in diesem Fall jedoch höher gewichtet. Zudem übernehmen die zusammenhängenden Freiflächen und Gartenbereiche eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Sie verhindern in dem kernstadtnahen Gebiet eine Überwärmung und tragen somit zur Klimaanpassung bei. Innerhalb des Zielkonflikts zwischen den allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung andererseits entscheidet sich die Stadt in Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander für die Freihaltung der Fläche.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen - soweit technisch und finanziell im Bestand sinnvoll zu realisieren - grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Eine bauliche Inanspruchnahme einschließlich der Erschließung der künftigen Gebäude in den Quartierinnenbereichen (WA1) setzt teilweise eine private Einigung mehrerer Grundstückseigentümer voraus. Die Planung ist als Angebot an die Privaten zu verstehen, die bestehenden Grundstücke optimiert zu

nutzen. Ein Bedarf an öffentlichen bodenordnerischen Maßnahmen wird derzeit nicht gesehen.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, davon:</u>	3,92
WA ₁	1,28
WA ₂	1,17
WA ₃	0,38
WA ₄	0,75
WA ₅	0,34
Gemeinbedarfsfläche	0,55
<u>Verkehrsfläche gesamt, davon:</u>	0,81
Verkehrsfläche, private Stellplatzfläche	0,04
Verkehrsfläche, öffentlich	0,77
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	<u>5,28</u>

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet / aktualisiert Juni 2016

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des innenstadtnahen Wohngebiets wird vor dem Hintergrund der besonderen Attraktivität und Lagegunst der Wohngebietsflächen sowie vor dem Hintergrund der langfristigen Gestaltungsmöglichkeiten nach Lückenschluss der A 33 grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Februar 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 beschlossen (Beratungsvorlage DS-Nr. 00289/2011). Um auf den Änderungsdruck zu reagieren, erfolgte bereits im Februar 2011 der Erlass der Satzung über eine Veränderungssperre. In der Sitzung des Fachausschusses vom 04.09.2012 (DS-Nr. 00577/2012) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurden zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Die Beteiligung fand im Januar/Februar 2013 statt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat ein Umweltverband grundsätzliche Bedenken gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans geäußert (grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zur Bauweise, Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen). Auf die diesbezüglichen Aussagen in der Begründung wird verwiesen. Die von Seiten der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 4(1) BauGB vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen sind im Zuge des Planverfahrens aufgegriffen und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet worden (u.a.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Erschließung, Werbeanlagen, Neugliederung der Teilfläche WA₁ und Stellung baulicher Anlagen etc.). Bei den sonstigen Anregungen und Stellungnahmen handelt es sich i.W. um technische und redaktionelle Hinweise, die im Zuge weiterer Planungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen sind.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 wurde in den Sitzungen am 04.09.2014 (Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) bzw. am 10.09.2014 (Rat) beraten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3(2) BauGB beschlossen (siehe DS-Nr00045/2014).

Der **Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 60 hat vom 01.03.2016 bis zum 08.04.2016 einschl. gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser Offenlage ist eine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diesbezüglich wurde eine ergänzende Baumöglichkeit entlang der Schnittstelle der beiden Plangebietsteilbereiche gefordert. Die Anregungen wurden grundsätzlich aufgenommen. Aufgrund der Planänderung ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB notwendig.

Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v.a. die Denkmalpflege, bauliche Entwicklung im Rahmen von § 34 BauGB, Immissionsschutz und Niederschlagsversickerung betrafen. Aufgrund einer Anpassung einer überbaubaren Fläche im Bereich eines Denkmalobjekts sowie im Bereich des bestehenden größeren Parkplatzes ist ebenfalls eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB notwendig. Bezüglich der baulichen Entwicklungen im Bereich des Parkplatzes und dessen Umfeld wird ergänzend auf die Stellungnahme vom 04.04.2016 des Kreises Gütersloh im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4(2) BauGB und den damit verbundenen Vorbescheid vom 03.12.2015 zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 384 (vormals 55), 1281 und 1011 verwiesen. Grundlage des Vorbescheids war § 34 BauGB.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 wurde in der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses am 28.06.2016 beraten und die **erneute Offenlage** des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der **erneute Entwurf** des Bebauungsplans Nr. 60 hat vom 14.11.2016 bis zum 25.11.2016 einschließlich gemäß § 4a(3) Satz Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im Zuge dieser erneuten Offenlage sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die v.a. die Erschließung und den Immissionsschutz betrafen.

Halle (Westf.), im Februar 2017