

STADT HALLE (WESTF.)

**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 38**

„Werther Straße“

Entwurf, Februar 2007

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

Bauleitplanung der Stadt Halle (Westf.):

Bebauungsplan Nr. 38 „Werther Straße“

Teil I: Begründung¹

- 1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Belange des Bodenschutzes
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Entwurf Februar 2007

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet Nr. 38 „Werther Straße“ liegt nördlich des Stadtzentrums in leicht südwestlich abfallender Unterhanglage in einer Höhe um 130 m ü.NN.

Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Osten/Nordosten durch die Werther Straße,
- im Westen/Nordwesten durch die Straße Am Laibach,
- im Süden durch die Waldenburger Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 3,3 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Entlang der Werther Straße hat sich bereits zu Anfang des 20. Jh. eine Straßenrandbebauung aus i.W. ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern (Einzelhäuser) entwickelt. Dieser Gebäudebestand wurde im Bereich Am Laibach in den 40er/50er Jahren durch typische Siedlungshäuser, freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Dächern und großen Gartenbereichen weiterentwickelt. Der bis Anfang der 1990er Jahre großzügige weitgehend unbebaute Quartierinnenbereich war im Norden geprägt durch stark durchgrünte Gärten mit alten Obstbäumen, Gehölzen etc. sowie durch große Nutzgärten, weitgehend ohne Gehölzbestand im Süden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Werther Straße“ wurde Anfang der 1990er Jahre eingeleitet und verfolgt das Ziel, in Halle (Westf.) zusätzliche Baumöglichkeiten zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnraumbedarfes städtebaulich vertretbar zu entwickeln. Im Plangebiet kann dieses zentrumsnah durch Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich erfolgen, was vor einer weiteren Überplanung des Außenbereiches grundsätzlich für sinnvoll gehalten wird. Die Nachverdichtung im Geltungsbereich ist bereits durch einzelne Bauvorhaben eingeleitet worden, insofern soll durch den Bebauungsplan die angestrebte städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Zudem bestehen weitere Bauinteressen für den Blockinnenbereich, für die auf diesem Wege Rechtssicherheit zu schaffen ist.

Die Bauzeilen entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßenzüge werden einschließlich der vereinzelt noch vorhandenen Baulücken bestandsorientiert einbezogen. Lediglich der große Freibereich vor dem Gebäude Am Laibach 30 soll als private Gartenfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Der südliche Innenbereich ist durch eine öffentliche Planstraße erschlossen, hier werden weitere Baumöglichkeiten eröffnet. Das Planungsziel soll i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung möglichst umweltverträglich durch eine behutsame Angebotsplanung verfolgt werden. Angesichts der umgebenden Bebauung und der Geländesituation wird eine sog. 1^{1/2}-geschossige maßvoll verdichtete Wohnbebauung vorbereitet. Im nördlichen Abschnitt werden dagegen auf Grund des hohen Gehölzanteiles

im Blockinnenbereich und angesichts der Grundstückszuschnitte keine rückwärtigen Baufenster dargestellt.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst die bei der Planaufstellung bereits vorhandene ältere Randbebauung entlang der o.g. Straßenzüge sowie die innere Freifläche. Im Bereich der Werther Straße besteht eine geschlossene ältere Straßenrandbebauung aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser (Einzelhäuser), die den Baustil Anfang des 20. Jh. dokumentieren. Diese Bebauung wurde in der 90er Jahren durch zwei großformatige Mehrfamilienhäuser ergänzt, die in der architektonischen Formensprache deutlich hinter der Bebauung in diesem Bereich zurückbleiben. Im gesamten Abschnitt der Straße Am Laibach dominieren Siedlungshäuser der 40er/50er Jahre, freistehende Einfamilienhäuser mit steilen Satteldächern und großen Gartenbereichen. Entlang der Waldenburger Straße wurde die Bebauung schrittweise in sehr unterschiedlichen Baustilen über die Jahrzehnte entwickelt.

Der innere Bereich ist im nördlichen Plangebiet mit alten Obstbäumen und verschiedenen Gehölzen durchgrünt und wird gärtnerisch gepflegt. Die ehemaligen großen Nutzgärten im südlichen Plangebiet werden heute im Zuge zwischenzeitlich erfolgter Nachverdichtungen bereits z.T. baulich genutzt.

Die **städtebauliche Situation** im Umfeld ist geprägt durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegend freistehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern sowie kleineren gewerblichen Nutzungen. Die Bausubstanz ist sehr vielfältig, neben Siedlungshäusern aus den 50er und 60er Jahren und älteren Gebäuden sind auch typische Beispiele für den Wohnungsbau der letzten Jahre durch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Westen schließt sich der Grünzug des Laibachtales an, im Norden begrenzt eine z.T. mit standortgerechten Gehölzen bestandene Fläche an der Einmündung *Am Laibach* in die *Werther Straße* das Gebiet.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist der Bereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich* aufgenommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes berührt aus Sicht der Stadt keine überörtlichen oder **landesplanerischen Belange**.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** ist der Bereich insgesamt als *Wohnbaufläche* dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 38 ist damit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche

Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im westlichen und südlichen Plangebiet mittel- bis tiefgründige lehmige Sandböden (Braunerde, z.T. Podsol-Braunerde) mit geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit an. Ein Streifen entlang der Werther Straße wird durch mittelgründige sandig-tonige Lehm Böden (Braunerde) geprägt. Dieser Boden ist meist nur nach Abtrocknung bei noch ausreichender Bodenfeuchte bearbeitbar und weist eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³** treffen auf den östlichen Bereich (Braunerde) des Plangebiets zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 1, "Biotopentwicklung"** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Die schutzwürdigen Böden sind in ihrem Urzustand heute nicht mehr vorhanden. Die weitgehende Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden einschließlich umgebender Gartenbereiche mit bereits begonnen Verdichtungen führt zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft, gleichwohl wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Grundsätzlich ist die Stadt Halle (Westf.) bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Durch die vorliegende Planung wird ein bereits weitgehend bebauter, zentrumsnaher Siedlungsbereich planungsrechtlich gesichert und in den verbleibenden (Garten-) Flächen weiteres Nachverdichtungspotential erschlossen. Der Druck auf weiteren Wohnflächenbedarf im Außenbereich kann durch die Erschließung des „inneren“ Bereiches reduziert werden. Der Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB wird hierdurch entsprochen. Die Auswirkungen sind auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 9.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L3916 Bielefeld

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Werther Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die weitere rückwärtige Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Der Bebauungsplan orientiert sich an der städtebaulichen Zielvorstellung:

- bestandsorientierte Überplanung und Sicherung der straßenseitigen Bauzeilen unter Wahrung der Baufluchten und Freihaltung der rückwärtigen nördlichen Gärten,
- maßvolle Nachverdichtung des südlichen Innenbereiches durch kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Ergänzung der vorhandenen und der angrenzenden Wohnbebauung gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen, was grundsätzlich v.a. entlang der Werther Straße möglich und sinnvoll ist. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen, insbesondere in Hinblick auf die Nachverdichtung durch Wohnbebauung nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der vorhandenen Bebauung und der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und in den Teilflächen WA₁-WA₆ nach Bauformen, -höhen und -dichten differenziert.

Entlang der äußeren Straßenzüge wird jeweils bestandsorientiert auf eine familiengerechte Bebauung mit i.W. ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in sogenannter 1^{1/2}-geschossiger Bebauung (i.W. WA₅) bzw. in voll 2-geschossiger Bebauung (auch für Mietwohnungsbau, i.W. entlang der Werther Straße) abgestellt. Im inneren Bereich (WA₆) werden die Nutzungsmaße auf Grund der engeren Quartierabschnitte re-

duziert. Auf Grund der sehr geringen Grundstückstiefen der Flurstücke 221 und 222 (tlw.) und der hier relativ beengten Nachbarschaft wird dieser Grundstücksstreifen in das WA6 mit für die angrenzende Nachbarschaft verträglichen Nutzungsmaßen einbezogen.

Erschließung und Bebauung ermöglichen im Bereich der Neuplanung eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden/Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird auf Grund der teilweise vorhandenen und der noch zu erwartenden kleinen Grundstücke im Innenbereich als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können. Im Einzelfall kann die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche geringer sein und damit maßbegrenzend wirken. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst.
- Im Vorentwurf war die Höhe der Gebäude bereits über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** geregelt. Vorgaben zur maximalen **Drempelhöhe** waren zusätzlich aufgenommen. Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe ist jedoch sinnvoll und ausreichend über die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen in allen Gebieten bestimmt. Die Beschränkung der Drempelhöhe kann somit entfallen.

Entlang Werther Straße, Waldenburger Straße und Laibachstraße (WA1-5) werden Trauf- und Firsthöhe bestandsorientiert festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an beispielhaften Gebäudehöhen im jeweiligen Straßenzug bzw. -abschnitt. Das Bestandsgebäude Werther Straße 49 (Flurstück 234) ist nach den vorliegenden Bauakten jedoch deutlich höher als die Gebäude in der Umgebung. Bei An- und Umbauten im Altbestand können deshalb ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestandes bewegen. Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan enthalten.

Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird auf den „inneren“ (Neu)Bauflächen (WA6) auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,5 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die jeweils maximal zulässige **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum, wobei jedoch die Gebäude auf Grund der teilweise geringen Grundstückstiefen und ggf. beengter Nachbarschaft nicht zu hoch und zu breit werden sollen.

- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe über der bereits fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann.

Lediglich bei der **Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB** für das Gebäude Werther Straße 49 wird als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen in dem dort bewegten Gelände und auf Grund der alten Aktenlage (Bezug / Lage des Gebäudes zur Straße ist nicht erkennbar) der höchste Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche definiert.

- Bestandsorientiert und gemäß den skizzierten Zielvorstellungen wird die **offene Bauweise** vorgeschrieben, also im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude. Im WA6 wird die **offene Bauweise** aus den o.g. Gründen auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude im WA6 dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung. Hier sind auf Grund des Baubooms in den 1990er Jahren etliche negative Beispiele in Ein-/Zweifamilienhausgebieten vorhanden.
Die für Einliegerwohnungen in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in besonders begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer Verdichtung „durch die Hintertür“ führen könnten. Weitere Anforderung ist zudem ein zusätzlicher Stellplatznachweis. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, Umplanungen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung des **Innenbereiches** ist durch kurze, von der Werther Straße abzweigende Erschließungsstiche mit Wendeanlagen gesichert. Der größere Kernbereich im Süden ist über eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Diese öffentliche Verkehrsfläche mit 5 m Breite besitzt Wohnwegcharakter.

Oberhalb ist auf Flst. 1447 eine private Erschließung für ein größeres Vorhaben angelegt worden. Der Hinterlieger auf Flurstück 1593 ist über einen privaten Stich auf Flurstück 1594 erschlossen.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die Flächennutzung ist aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden: Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** und ggf. relevante **Immissionen aus Straßenverkehr** werden nicht gesehen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

a) Ver- und Entsorgung:

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Netz der Stadt. Die im nördlichen Plangebiet (Flstk. 242) vorhandene Trafostation wird planungsrechtlich gesichert. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen (www.kreis-guetersloh.de/bin-data_download/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf).

Die **Entwässerung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Kanalisation der Ortslage. Der Blockinnenbereich kann jedoch nach Prüfung durch die Stadt nicht ohne weitere technische Maßnahmen an die *Werther Straße* angeschlossen werden; insofern wird ein Anschluss an den Kanal *Am Laibach* bzw. *Waldenburger Straße* notwendig, welcher unter Begründung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Halle über Privatgrundstücke geführt wird (siehe Plankarte).

b) Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz:

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG)** ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurde im Planverfahren ein Geotechnischer Bericht⁴ erstellt.

Im Ergebnis sind laut Gutachter im überwiegenden Plangebiet die hydrologischen Voraussetzungen für eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Lediglich entlang der *Werther Straße* stehen Böden an, bei denen eine Versickerung nicht möglich ist. Auf das Gutachten wird verwiesen.

Eine nachträgliche Versickerung des Niederschlagswassers ist auf den bereits seit langem bebauten Grundstücken rechtlich nicht erforderlich. Zudem ist das Gebiet erschlossen, weitgehend bebaut und entsprechend an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt angebunden. Auf eine nachträgliche Verpflichtung zur anteiligen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken der Altanlieger soll daher verzichtet werden.

⁴ Geotechnischer Bericht BOG 109/97/721, Ingenieurbüro Urbanski, Münster, 18.04.1997

Einige Flächen im Plangebiet sind jedoch noch nicht bebaut oder erschlossen. Nach § 51a(4) LWG besteht keine Verpflichtung Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einzuleiten, wenn es ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet werden kann. In den umgebenden Erschließungsstraßen Am Laibach, Waldenburger Straße und In den Gärten ist jeweils ein Regenwasserkanal vorhanden, so dass auch für diese Grundstücke auf eine generelle Verpflichtung zur anteiligen Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers verzichtet werden soll.

Neben einer Brauchwassernutzung v.a. zur Gartenbewässerung (im Einzelfall aber auch im Sanitärbereich denkbar, s.u.) wird eine zumindest teilweise Versickerung auf den Grundstücken für sinnvoll gehalten, soweit die Boden- und Untergrundverhältnisse dieses grundstücksbezogen erlauben. Laut Gutachter kann eine Schacht-, Rigo- len- bzw. Rohrversickerung ausgeführt werden. Darüber hinaus ist eine Muldenversickerung möglich. Mulden können z.B. relativ unauffällig in Rasen- und Pflanzflächen integriert werden oder auch - bei etwas tieferer Anlage - als eigenständiges Gestaltungselement z.B. mit anschließendem Feuchtbereich in die Gartenanlage einbezogen werden. Die Versickerungsanlagen müssen jedoch zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände einhalten, um dort Vernässungsschäden zu vermeiden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Stadt oder der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh wird empfohlen.

Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung **Brauchwasseranlagen** (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) eingerichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll (z.B. Toilettenspülung), sind diese dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung:

Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle Nutzung der Flächenreserven innerhalb des Siedlungszusammenhangs. **Quartierintern** wird deshalb auf **öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen** verzichtet, zumal auf Grund der Bauformen eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist. Die Gehölzgruppe im Eckbereich Werther Straße / Am Laibach wird als öffentliche Grünfläche mit einer Bindung für den Erhalt der standortheimischen Gehölze festgesetzt. Ein Zugang zur Trafostation ist zu berücksichtigen.

In den Gartenbereichen der Alteigentümer sind z.T. Obstbäume und ältere Gehölze vorhanden. Aus (öffentlicher) städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden für den Bestand jedoch keine ausreichenden Argumente gesehen, um durch eine erstmalige Festsetzung in die Verfügungsrechte auf den rückwärtigen Privatgrundstücken einzugreifen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Stadt daher entschieden, grundsätzlich keine zu engen Bindungen für **Privatgärten** zu treffen. Dies gilt auch – im Sinne der Gleichbehandlung – für das vorliegende Plan-

gebiet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden deshalb keine Festsetzungen im Einzelfall vorgesehen. Auf Grund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs mit „normaler“ Gartennutzung und ohne Anschluss an Ortsrand und/oder freie Landschaft wird hier auch keine besonders empfindliche Situation gesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich jedoch auch **erhaltenswerter Baumbestand**. Hierbei handelt es sich um große standortheimische Laubbäume auf dem Grundstück Am Laibach 30, deren Standorte bereits eingemessen wurden und die prägend für den parkartigen Charakter des Grundstückes sind. Diese Laubbäume werden deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen und zum Erhalt festgesetzt.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung:

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet des Kreises Gütersloh.

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Werther Straße“ bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die auf Grund seiner Festsetzungen durch die Nachverdichtung im Blockinnenbereich durch Wohnbauvorhaben erfolgen werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege insbesondere nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Der Bebauungsplan Nr. 38 überplant v.a. die bereits vorhandene Bebauung. Die Nachverdichtung im inneren Bereich beansprucht i.W. (Nutz)Gärten und brachgefallene Flächen, darüber hinaus auch einige Gehölze.

Aus dem Wohnraumbedarf in Halle ergibt sich für die Stadt die Notwendigkeit, zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch behutsame Nachverdichtung im Siedlungsbestand oder durch Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich planerisch tätig zu werden. Für den Geltungsbereich bestehen weitere Bauinteressen, die eine geordnete städtebauliche Überplanung der grundsätzlich sinnvollen Nachverdichtung erfordern. Die Planung sichert zudem die rückwärtigen Freiflächen und Grünstrukturen in dem von der Stadt angestrebten Umfang und bietet gegenüber einer alleinigen Regelung nach § 34 BauGB gewisse Vorteile für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsraum.

Die städtebauliche Planung geht neben einem adäquaten Lückenschluss entlang der Erschließungsstraßen von einer kleinteiligen Bebauung im inneren Bereich mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise aus. Eine höhere Verdichtung wird hier nicht vorgesehen, da sie unter den beengten räumlichen Bedingungen nicht typisch für das Siedlungsumfeld wäre. Zwar werden 2 Vollgeschosse zugelassen, durch Vorschriften zur maximalen Höhenentwicklung (2. Vollgeschoß ggf. im Dachraum) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden rückwärtige Lage und Ortsbild berücksichtigt. Zudem tragen Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB neben ihrer städtebaulich-gestaltenden Aufgabe zur Eingriffsminimierung bei.

Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist auch zu prüfen, ob und inwieweit Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Zunächst sind folgende Aspekte festzuhalten:

- Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut, es haben sich maßgeblich Wohnnutzungen etabliert. Die Überplanung des Bereiches erfolgt weitgehend bestandsorientiert, es erfolgt keine erstmalige Schaffung von Baurechten. Der überplante Bestand mit Ergänzungsmöglichkeiten wird somit als nicht mehr ausgleichspflichtig beurteilt.
- Zudem bestehen für die rückwärtigen Grundstücksflächen bereits Baurechte gemäß § 34 BauGB.
- Der im Plangebiet vorhandene wertvolle Baumbestand sowie die Gehölzstruktur im Eckbereich Werther Straße / Am Laibach werden planungsrechtlich gesichert.

Hieraus ergibt sich zusammenfassend, dass das Vorhaben voraussichtlich zu keinem zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft führen wird. Auf Grund der gesetzlichen Fiktion in § 1a(3) Satz 4 BauGB *ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Zusammenfassend wird vor diesem Hintergrund in der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange festgestellt, dass bei wertender Betrachtung insgesamt die Planung insoweit als letztlich eingriffsneutral im Vergleich zur bisherigen Ausgangslage bewertet wird, ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische Dachform ist das Satteldach, die historischen Gebäude im Plangebiet werden zudem z.T. durch Walmdächer charakterisiert. Die **Dachformen** werden je nach Gebietsausprägung mit einer auf die Bestandssituation eines jeden Gebietes abgestimmten Dachneigung ermöglicht.
Im rückwärtigen/inneren Bereich (WA6) werden nur Satteldächer zugelassen. Walm- und Mansarddächer („Villentyp“) sind in dieser Größenordnung gestalterisch unbefriedigend und sollen deshalb auch selbst in rückwärtiger Lage nicht zugelassen werden. Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen,

die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.

- Das Quartier zwischen Werther Straße, Am Laibach und Waldenburger Straße ist überwiegend durch rote bzw. braune Dacheindeckungen geprägt. Vereinzelt sind jedoch auch schwarze Eindeckungen vorhanden. Die Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** ermöglicht deshalb die heute i.A. gebräuchliche Materialwahl mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden jedoch zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb!), mittelfristig dürften fast alle Varianten zu erhalten sein. Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den Rahmenbedingungen im Plangebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher ausgeschlossen. Ausdrücklich empfohlen werden regionaltypische rote Dachziegel.

Da Hersteller auf Grund 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. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen.

Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. 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. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern.

Während der Bauphase der Gebäude entlang der Straße Am Laibach wurde auf eine einheitliche Ausprägung der Fassaden hinsichtlich Materialwahl und **Farbgebung** geachtet, die Gebäude wurden mit weißem Putz oder Anstrich versehen. Dieses gestalterisch bedeutsame, einheitliche Gesamtbild der Straße ist heute noch erhalten. Die Außenwände der Gebäude in WA3-5 sind deshalb weiterhin mit weißem Putz bzw. Klinker zu versehen oder in eben diesem Farbton zu streichen. Die in den örtlichen Bauvorschriften angegebenen RAL-Werte dienen der Orientierung. Es können auch vergleichbare Farben ohne RAL-Nummer Verwendung finden. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

- c) Die **Sockelhöhe** wird im WA6 festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Regelungsbedarf für die Bestandsgebäude in den WA1-5 wird aus heutiger Sicht nicht

gesehen und soll deshalb in den Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr aufgenommen werden.

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf.

e) Abweichungen: Durch die Aufnahme einer Ausnahmeregelung bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand soll der Bestandsschutz der bestehenden baulichen Anlagen unterstrichen werden. Dies bezieht sich auf den schon heute existierenden Zustand, auch wenn dieser nicht im Einklang zu den Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) steht. Durch diese Möglichkeit der Ausnahmeregelung soll verhindert werden, dass den Eigentümern ein unzumutbarer Aufwand bei notwendigen bzw. nachhaltigen Maßnahmen entsteht.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben ggf. Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden auf den rückwärtigen Gartengrundstücken und Freiflächen im inneren Bereich. Positive Umweltauswirkungen ergeben sich durch die weitgehende Sicherung der erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet.

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sind die Auswirkungen auf das engere Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA-Baufläche	3,10
Verkehrsfläche	0,10
Öffentliche Grünfläche	0,10
Gesamtfläche Plangebiet	3,30

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich bereits weitgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Hier wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen. Sollten dennoch Maßnahmen erforderlich werden, so soll die Bodenordnung möglichst im Wege des freiwilligen Flächentausches, -ausgleiches oder -kaufes erreicht werden.

8. Hinweise zur Abwägung und zum Planverfahren

Auf die Beratungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Halle (Westf.) und ihrer Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen, insbesondere auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung der Planungsausschusses vom 19.10.2005 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** wurde Mitte der 1990er Jahre durchgeführt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungs- und Bauausschusses der Stadt Halle (Westf.) zum Offenlagebeschluss (DS-Nr.: 145 vom 10.05.1995).

Halle (Westf.), im Februar 2007