

STADT HALLE (WESTF.)

Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“

Vorentwurf, Mai 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, 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**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

A.1 Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“, Übersichtskarte Bestand, Oktober 2018

Hinweis: Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen auf Basis der Vorentwurfsplanung abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Halle (Westf.) als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ mitzuteilen.

1. Einführung

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Künsebeck der Stadt Halle (Westf.). Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ ist einerseits der grundlegende gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten. Die Stadt Halle (Westf.) ist in diesem Sinne bestrebt, Umnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserveflächen zu mobilisieren und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. Hierdurch soll zudem Planungssicherheit für alle Eigentümer und Bewohner im vorliegenden Plangebiet geschaffen werden. Andererseits soll vorliegend die Rechtslage der betroffenen und teilweise über 40 Jahre alten rechtskräftigen Bebauungspläne überprüft, die zwischenzeitlich unwirksamen Festsetzungen neu gefasst und damit die Lesbarkeit und Rechtssicherheit verbessert werden. Der Rat der Stadt Halle (Westf.) hat daher in seiner Sitzung am 06.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 gemäß § 2(1) BauGB beschlossen (DS-Nr. 00489/2016).

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich. Ergänzend werden die Grün- und Freiraumstrukturen entlang des Künsebecker Bachs bestandsorientiert gesichert. Der Bebauungsplan wird daher als **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht, werden durch die Bauleitplanung ebenfalls nicht vorbereitet.

In der Sitzung des Planungs- und Stadtentwicklungsausschusses vom 11.10.2018 ist ein erster Planvorentwurf vorgestellt worden. Auf dieser Grundlage wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) beschlossen (DS-Nr. 01011/2018). Nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen in diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgen die weiteren Planungsarbeiten. Auf dieser Grundlage werden dann die detaillierten Planfestsetzungen für den Bebauungsplan-Entwurf und für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB erarbeitet.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 74 umfasst ein überwiegend bebautes Wohngebiet im Norden der Ortslage Künsebeck. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von etwa 4,4 ha wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch den Künsebecker Bach, dichten Gehölzbestand und die Brackweder Straße (B 68),
- im Osten durch die B 68 und die Hauptstraße,
- im Süden durch die Hauptstraße und die erste Häuserzeile an der Sperlingstraße sowie
- im Westen durch den Künsebecker Bach und umgebenden dichten Gehölzbestand.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet im nördlichen Teil des Ortsteils Künsebeck ist ein mehrheitlich kleinteilig strukturiertes Wohngebiet. Zwischen der Hauptstraße und dem Künsebecker Bach sind die Flächen überwiegend bebaut und versiegelt. Im nördlichen und westlichen Teil befindet sich eine Acker- und Grünlandfläche sowie Gehölz- und Waldstrukturen entlang des Künsebecker Bachs. Der angrenzende Talzug entlang des Bachlaufs besitzt neben einem hohen ökologischen Wert auch eine gewisse kulturhistorische Bedeutung für Künsebeck („Mühlenhof“) und gliedert den Siedlungsraum.

Der Großteil der **Bebauung** im gesamten Plangebiet besteht aus 1 ½ geschossigen Einfamilienhäusern bzw. vereinzelt Doppelhäusern mit gut durchgrüntem Gartenbereich in offener Bauweise. Lediglich entlang der Hauptstraße wurden auch kleinere Mehrfamilienhäuser realisiert. Untergeordnet bestehen entlang der Hauptstraße vereinzelt wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen. Prägende Dachform ist das Satteldach. Entlang der Hauptstraße bestehen einige wenige Flachdachbauten. Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend traufständig aber auch vereinzelt giebelständig zur erschließenden Straße errichtet worden. Die Nutzung ist i. W. typisch für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im östlichen und südlichen Umfeld durch Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Diese zeichnet sich im Bereich Hauptstraße und Sperlingstraße durch eine homogene, z. T. qualitätsvolle Bebauungsstruktur mit 1 ½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus. Eine Ausnahme mit 2 ½ Geschossen bildet lediglich das z. T. auch gewerblich genutzte Mehrfamilienhaus im Kreuzungsbereich der Brackweder- und Hauptstraße. Untergeordnet bestehen im Umfeld auch Reihenhausstrukturen mit Flachdächern.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen im Plangebiet erfolgt über die Hauptstraße und einzelner Stich- respektive kleinteiligen Ringstraßen. Über die Bundesstraße 68 ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Grundstücke im Plangebiet entlang der übergeordneten Straße B 68 werden von dieser durch einen Lärmschutzwall mit Wand getrennt, sodass sich keine klassische Straßenrandbebauung entlang der Straße entwickelt hat. Im Bereich der Wall-Wand-Kombination stocken dichte Gehölze.

Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an weitere Wohngebiete sowie im Westen an die dichten Gehölz- und Waldbestände entlang des Künsebecker Bachverlaufs. Das Gebiet besticht insbesondere durch die Lagegunst entlang dieser Freiraum- und Grünstrukturen sowie der Anbindung an die Bundesstraße.

Letzteres führt allerdings zu der heute noch bestehenden Belastung durch **Lärm und andere Emissionen** des **Straßenverkehrs** für die Anwohner und sonstigen Nutzer im Plangebiet. Die Wohnqualität wird entlang der B 68 bei allen Wohnbauten durch diese Lärmimmissionen beeinflusst.

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



Abb. 1: Ausschnitt Übersichtskarte Bestand (Stand Oktober 2018, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 3 – Planen, Bauen, Umwelt einsehbar

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet im überwiegenden Bereich als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die Flächen entlang des Künsebecker Bachs sind als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* dargestellt und werden mit der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorien-*

tierte Erholung überlagert. Die vorliegende bestandsorientierte Planung und maßvolle Nachverdichtung entspricht somit insgesamt den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das vorliegende Plangebiet überwiegend als *Wohnbaufläche* dar. Die Flächen entlang des Künsebecker Bachs sowie eine Teilfläche des Lärmschutzwalls entlang der B 68 sind als *Grünfläche* dargestellt. Diese sind teilweise als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Den Künsebecker Bach und die Teichstrukturen entlang des Bachs stellt der FNP als *Wasserfläche* dar. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet stellt eine überwiegend mit Wohnnutzungen bebaute Fläche mit Nachverdichtungspotenzialen, vorwiegend im Randbereich zur angrenzenden Waldfläche, dar. Die bebauten Flächen liegen einschließlich ihrer privaten Gartenbereiche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Ortslage Künsebeck. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Künsebeck. Der überwiegende Bereich des Plangebiets wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans des Kreises Gütersloh erfasst. Die am nördlichen und nordwestlichen Rand verlaufenden Flächen im Bereich Künsebecker Bach werden vom **Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“** mit dem Entwicklungsziel *1.1.4 Bachsysteme und Niederungsgebiete des Ostmünsterlandes* erfasst.
- Der nördliche und nordwestliche Randbereich liegt im **Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bäche des Ostmünsterlandes“** (LSG-3915-0005). Östlich an die B 68 angrenzend befindet sich das LSG „Osning“ (LSG-3915-0001).
- **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale** befinden sich keine im Plangebiet sowie im näheren Umfeld. Das **NSG „Großer Berg-Hellberg“** (GT-031) befindet sich östlich in etwa 350 m Entfernung.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE-4017-301) befindet sich östlich in etwa 350 m Entfernung.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sind im vorliegenden Plangebiet nicht bekannt. Ein gesetzlich **geschütztes Biotop** (GB-3916-298) befindet sich nordwestlich in ca. 150 m Entfernung. Der nördliche und nordwestliche Randbereich werden vom im Biotopkataster NRW¹ geführten großflächigen und **schutzwürdigen Biotop „Bachtal in Halle-Künsebeck“** (BK-3916-0005) erfasst. Diese Flächen werden gleichzeitig als **Biotopverbundfläche „Fließgewässersystem des Laibach, Mühlenbach und Künsebecker Bach“** (VB-DT3915-0222) geführt. In etwa 100 m Entfernung nordwestlich befindet sich zudem das **schutzwürdige Biotop „Abgrabungsgelände in Künsebeck“** (BK-3916-017), östlich in etwa 350 m Entfernung befindet sich das **Biotop „NSG Großer Berg/Hellberg“** (BK-3916-922) sowie südöstlich in 350 m Entfernung das **Biotop „Sandtrockenrasen an der Dürkopstraße und Werkstraße in Künsebeck“** (BK-3916-229).
- Die östlich an die B 68 angrenzenden Flächen, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, liegen innerhalb des **Naturparks TERRA.vita** (NTP-012).

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz 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 sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

Im nördlichen und nordwestlichen Randbereich des Plangebiets verläuft der **Künsebecker Bach** mit stellenweise angrenzenden Teichflächen. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** bzw. in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW²** stehen im Plangebiet überwiegend z. T. tiefreichend humose Sandböden als Podsol, z. T. Gley-Podsol an. Diese Sandböden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie einer hohen bis sehr hohen Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt im Bereich z. T. bei 13-20 dm unter Flur. Im Unterboden ist z. T. Ortstein vorhanden.

Im Randbereich zum Künsebecker Bach stehen im Plangebiet zudem Sandböden als Gley, z. T. Podsol-Gley an. Diese Böden weisen eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung sowie eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht im Allgemeinen bei 4-8 dm unter Flur.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand 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 Boden-schutzbehörde 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 sind auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind bisher im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Halle (Westf.) enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Westlich der und räumlich durch die Waldfläche abgegrenzt befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs das Baudenkmal „Wassermühle Künsebeck“ (Lfd.-Nr. 27). **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans aufgeführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Der Bebauungsplan Nr. 6 im Ortsteil Künsebeck datiert aus dem Jahre 1971. Der Ursprungsplan hat bis heute einige Änderungen erfahren, wird allerdings den neueren städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht. Diesbezüglich verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 eine Aktualisierung und Neufassung der Festsetzungen sowie die Prüfung von Nachverdichtungs-/Innenentwicklungsmöglichkeiten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 soll somit die Rechtslage, die Neufassung von unwirksamen Festsetzungen, die Verbesserung der Lesbarkeit und Rechtssicherheit sowie weiterer Planungsspielraum und Optionen für behutsame Nachverdichtungen überprüft werden.

Das Plangebiet stellt insbesondere aufgrund der guten Erschließung und mit dem durch die Nähe zum Künsebecker Bach bestehenden Naherholungspotential ein attraktives Wohngebiet dar. Aufgrund dessen verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 u. a. das Ziel der Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das Wohngebiet soll jedoch klar zum westlichen Grünzug abgegrenzt werden.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 74, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Die aktuelle Rechtslage überprüfen. Unwirksame Festsetzungen sollen neu gefasst werden.
- Die Lesbarkeit und Rechtssicherheit verbessern. Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären bzw. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren. Der Wohngebietscharakter soll bestandsorientiert fortentwickelt werden und Planungssicherheit für alle Beteiligten durch den Bebauungsplan geschaffen werden.
- Die angrenzende Bebauung und das Umfeld sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Die Abgrenzung des Grünzuges zum Wohngebiet soll überprüft und geklärt werden.
- Die alte Zielsetzung der öffentlichen Grünfläche mit Wegetrasse im westlichen Plangebiet soll überprüft und ggf. den neuen Anforderungen angepasst werden.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan sieht insgesamt die Sicherung und maßvolle Entwicklung der bestehenden Baustruktur z. B. mittels An-/Erweiterungsbauten vor. Im Bereich des westlich gelegenen unbebauten Grundstücks sowie des ebenfalls westlich gelegenen großzügigen Gartengrundstücks sollen Nachverdichtungsoptionen für eigenständige Neubauten planungsrechtlich gesichert werden. Die Bebauung der Gartenseite ist insgesamt abhängig von den bestehenden Gartentiefen. Städtebauliches Ziel ist dabei gleichermaßen die Sicherung qualitativ hochwertiger privater Grünräume bei den Bestands- als auch bei den Neubauten. Die Tiefe der privaten Gärten muss dabei deutlich größer sein als der minimal geforderte Grenz- resp. Gebäudeabstand. Qualitative Aspekte werden somit klar höher gewichtet als quantitative. Eine Nachverdichtung mittels eigenständiger Neubauten kann somit lediglich auf den beiden westlichen Grundstücken städtebaulich verträglich ermöglicht werden. Die Erschließung der eigenständigen Neubauten ist ggf. auf den privaten Grundstücken neu zu regeln.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen überwiegend als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Damit werden teilweise in den Altplänen festgesetzte Reine Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO überplant und den heutigen Bedürfnissen einer breiteren Nutzungsmöglichkeit angepasst. Das Gebiet soll jedoch auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.). Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht entsprechen.

Hinweis:

Im Laufe des Planverfahrens werden die Wohneinheiten ermittelt und falls städtebaulich sinnvoll bestandsorientiert festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Plangebiet sowie im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für die geplanten respektive bestehenden Bautypologien wird sich die **Grundflächenzahl GRZ** in den Wohngebieten voraussichtlich mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO orientieren.
- Für die angestrebten Gebäudetypologien werden im Laufe des Planverfahrens konkrete Festsetzungen von **Trauf-, First- und Gesamthöhen** erfolgen, um Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll zu regeln. Die Festsetzungen werden sich dabei am Bestand und an den definierten Festsetzungen zum Lärmschutz entlang der B 68 orientieren.
- In den Wohngebieten ist großmehrheitlich die Festsetzung der **offenen Bauweise** geplant. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Punktuell erfolgt bestandsorientiert die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise. Die konkrete Festsetzung der Bauweise erfolgt im weiteren Planverfahren abgestimmt auf die städtebauliche Neuordnung.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im späteren Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und des derzeitigen Bestands ausgearbeitet.
- 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.
- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA müssen 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). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.
- Die **Hauptfirstrichtung** und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper werden in den homogenen Bereichen bestandsorientiert vorgegeben. Die hier getroffenen Regelungen sichern eine langfristig aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie Ausrichtung der Baukörper untereinander und zum Straßenraum.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. 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. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Satteldach. Untergeordnet bestehen im Plangebiet einige Flachdächer. Aufgrund dessen werden das Sattel- und Flachdach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung im Plangebiet 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. Bislang sind im Plangebiet Dachaufbauten und –einschnitte eher selten 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. 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 den Bebauungsplan Nr. 74 wird u. a. ein bestehendes, Wohngebiet überplant. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang nicht realisiert. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven 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 sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dachbegrünungen sind für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung für die Hauptbaukörper sind Dachbegrünungen in weiten Teilen des Plangebiets allenfalls auf Nebengebäuden sinnvoll zu realisieren.

Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen des o. g. Planungsleitfadens erfüllen zu können. Bei Flachdächern mit einer Neigung bis maximal 5° müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer ab einer Neigung von 5°) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im Plangebiet können **Abweichungen** von den Punkten E.1.1 bis E.1.3 (sich Legende Plankarte) zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. Der heutige Gebäudebestand ergibt sich aus den eingemessenen Gebäuden in der Katastergrundlage des Bebauungsplans und gemäß Baugenehmigungsakten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt wird empfohlen.

b) 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 dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausschließlich standortgerechte Laubhecken oder Naturstein-/Trockenmauern bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung entlang der privaten Erschließungsstraßen sowie der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der teilweisen Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

Bei der vorliegenden Überplanung eines grundsätzlich bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können ggf. bei Änderungen und Ergänzungen im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße, die im Nordosten direkt an die Brackweder Straße (B 68) angebunden ist. Die **Binnenerschließung** im Bestand erfolgt über mehrere an die Hauptstraße angebundene Privatstraßen sowie einen verkehrsberuhigt ausgebauten Stichweg im nördlichen Bereich. Die Erschließung der rückwärtigen, eigenständigen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist auf den privaten Grundstücken neu zu regeln und projektbezogen sicherzustellen. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist weiterhin über die bestehenden Straßen sichergestellt.

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichendem Maße im Straßenraum vorhanden. **Private Stellplätze** sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zu beachten sind diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen. Gerade in den Bereichen, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, befinden sich Sammelstellplatzanlagen bzw. Garagen. Über die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Carports auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ist angemessen im Rahmen künftiger Genehmigungsverfahren zu entscheiden.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Der Bahnhofpunkt „Künsebeck“ an der Bahnstrecke Haller Willem liegt

in etwa 350 m Entfernung südwestlich des Plangebiets. Von hier aus können u. a. Bielefeld, Steinhagen, Borgholzhausen und Osnabrück direkt erreicht werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Hartmann“ in etwa 350 m südwestlicher Entfernung verkehrt zwischen Halle (Westf.) Bahnhof/ZOB und Bielefeld Hbf. über u. a. Steinhagen.

5.5 Immissionsschutz

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes vorgeprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet werden u. a. **Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet entlang der Hauptstraße vorhandenen bzw. allgemein zulässigen kleingewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Im nördlichen Bereich entlang der Hauptstraße befinden sich u. a. ein Restaurant, eine Bank, eine Bäckerei und andere das Wohnen nicht wesentlich störende **gewerbliche Nutzungen**. Immissionsschutzfachliche Konflikte sind in diesem Zusammenhang gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Nordwestlich in ca. 350 m bestehen festgesetzte **Gewerbegebiete** (B-Pläne Nr. 27 und Nr. 40). Potentielle Konflikte mit den dort ansässigen Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Westlich grenzen eine Hofstelle (Mühlenhof) sowie u. a. Acker- oder Grünlandflächen an das Plangebiet. Innerhalb des Plangebiets besteht eine landwirtschaftliche Fläche. Diese wird im aktuellen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 – Änderungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. U. a. aufgrund der Aufgabe der in den Ursprungsplänen festgesetzten Wegeverbindung an dieser Stelle, soll der Bereich bestandsorientiert als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese landwirtschaftlichen Nutzungen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die **Landwirtschaft** mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit gemäß aktuellem Kenntnisstand als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im überwiegenden Plangebiet als gering einzustufen. Im Plangebiet befinden sich Anlieger- oder Wohnsammelstraßen. Zur nördlich entlang des Plangebiets verlaufenden und stärker befahrenen Brackweder Straße (B 68) wurden in der Vergangenheit mit der Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand-Wand-Kombination) sowie Festsetzungen über die Ausführung von Außenbauteilen die Aspekte des Immissionsschutzes bereits berücksichtigt. Die Inhalte und Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ unverändert übernommen. Dieser bildete die planungsrechtliche Grundlage für die aktuelle Genehmigungslage im Bereich der Lärmschutzwand-Wand-Kombination (Grundlage: Gutachten des Ing.-Büros Dr. Ing.

K. Beckenbauer – Auftrags-Nr. 91 17 31 041). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 74 „Hauptstraße“ überplant den gesamten Bebauungsplan Künsebeck Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“. Auf die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 6 – 2. Änderung „FAG-Grundstück“ wird verwiesen. Von der Übernahme ausgenommen ist der festgesetzte Erdwall gemäß Punkt I.4.6.2. Aufgrund der baulichen Situation vor Ort wird darauf verzichtet. Konflikte an der Stelle sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Ergänzend wird im vorliegenden Bebauungsplan an der Stelle die Heckenstruktur zum Erhalt festgesetzt.

Insgesamt überplant der Bebauungsplan eine bereits seit Jahrzehnten bestehende Situation. Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Bundesstraße heran, sodass die vorliegende Planung nicht zu einer Verschärfung der Situation beiträgt. Nach bisherigem Kenntnisstand wird insgesamt davon ausgegangen, dass aufgrund des Lärmschutzwalls die Lärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. 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 der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh sind zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

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 dem Wasserhaushalts- (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG NRW) Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen. Im vorliegenden Bebauungsplan soll keine planungsrechtlich bindende Festsetzung bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser definiert werden. Aus Sicht der Stadt ist die konkrete Regelung des diesbezüglichen Umgangs aufgrund der Bestandssituation und nur sehr untergeordnet zulässigen baulichen Nachverdichtung sinnvoll und zweckmäßig auf der nachgelagerten Umsetzungs- resp. Bauordnungsebene zu klären.

Eine Verdichtung der Bebauung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungssysteme wird vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung insgesamt nicht erwartet.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Künsebeck und ist weitgehend bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrünten Gartenbereichen aus. Entlang des Künsebecker Bachs und der westlichen Grundstücksgrenzen bestehen Wald- und Gehölzstrukturen sowie eine Ackerfläche. Nördlich entlang der B 68 besteht ein Lärmschutzwall aus Bäumen und Sträuchern. Vereinzelt stocken verteilt im Plangebiet Einzelbäume in den privaten Gartenbereichen. Weitere größere Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Distanz sowie der grundsätzlich bestandsorientierten und behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf die LSG oder das FFH-Gebiet bzw. NSG zu erwarten (siehe Kapitel 3.3).

Entlang des Künsebecker Bachs werden im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 – Änderungsplan die Bereiche in Gänze als Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage/Spielplatz) sowie als Wasserflächen festgesetzt. Ergänzend wurden innerhalb der Grünflächen Wegeverbindungen von der B 68 bis zur Talstraße planungsrechtlich gesichert. In den letzten Jahrzehnten wurden die planungsrechtlich vorbereitete Parkanlage sowie die Wegeverbindungen im Plangebiet nicht umgesetzt. Aufgrund dessen werden im vorliegenden Bebauungsplan die Flächen entlang des Künsebecker Bachs neu bestandsorientiert als **Wasser-, Wald- und landwirtschaftliche Flächen** festgesetzt. Zur qualitätvollen Sicherung der Übergangsbereiche zwischen Wald und Bebauung werden die Bereiche als **private Grünflächen** mit der Zweckbestimmung Grünzug/Waldsaum inklusive Wegeverbindungen festgesetzt.

Die bestehende **Gehölzstruktur** im Bereich der **Wall-Wand-Kombination** wird bestandsorientiert gesichert. Zur qualitätvollen Ausgestaltung des Übergangs zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und den angrenzenden Wohn-/Gartennutzungen wird ergänzend die bestehende **Hecke** zum Erhalt festgesetzt.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenwirken. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen werden im Plangebiet im Laufe des Planverfahrens abgestimmt auf die Bebauungsdichte und Bautypen Pflanzgebotsfestsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB für die Vorgartenbereiche festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen werden Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zu **Einfriedungen** entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Standplätzen für Abfallbehälter getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

6. Umweltsrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o. g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet erfüllt, die bestandsorientierte Überplanung und die maßvolle Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich führen zu **keinen ggf. erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit voraussichtlich nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten.

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.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Vor diesem Hintergrund ist die Stadt Halle (Westf.) grundsätzlich bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren teilweise bebaut. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen im Plangebiet ist bereits weitestgehend möglich. Die Böden sind an dieser Stelle somit langjährig anthropogen überformt und können ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung nur bedingt wahrnehmen. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung und der maßvollen Weiterentwicklung des baulichen Bestands. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Die Stadt hält in diesem Fall die Priorisierung eines lokal **schonenden Umgangs** mit Grund und Boden für sinnvoll und angemessen. Der grundsätzlich **bestandsorientierten und maßvollen Entwicklung** wird

Priorität eingeräumt. Ergänzend dazu werden den Flächen und Strukturen entlang des Künsebecker Bachs bestandsorientiert gesichert.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt respektive getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**⁴ zugrunde gelegt.

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).

Die **Messtischblattabfrage**⁵ (MTB 3916, Quadrant 3) ergibt in den im Plangebiet und angrenzenden vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen *Laubwälder mittlerer Standorte, Fließgewässer, Äcker/Weinberge, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Fettwiesen /-weiden, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), eine Amphibienart (streng geschützt) und 30 Vogelarten (davon 17 Arten streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Unter den Vogelarten befinden sich folgende 13 Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Flussregenpfeifer, Wachtel, Mehlschwalbe, Baumfalke, Rauchschwalbe, Rotmilan, Feldsperling, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube. Für das Rebhuhn und den Kiebitz ist ein **schlechter Erhaltungszustand** festgehalten worden. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst eine ca. 4,4 ha bereits in weiten Teilen bebaute Fläche. Die bislang unbebauten Flächen bieten ein Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an Offenlandbereiche sowie an Hecken- und Waldstrukturen gebunden sind. Der z. T. ältere Baumbestand bietet ggf. auch Fledermäusen Unterschlupf. Aufgrund der erheblichen bestehenden Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die nördlich verlaufende Bundesstraße ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten oder sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Im Verfahren nach § 4 BauGB werden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden gebeten, ggf. vorliegende Erkenntnisse mitzuteilen.

⁴ 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.

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

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

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

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 Ausgleich des Eingriffs jedoch nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Ein Großteil des Plangebiets ist bereits bebaut. Baurechte bestehen bereits heute auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6 – Änderungsplan sowie weiteren Änderungen des Ursprungsplans (Bebauungsplan Nr. 6). Eine Nachverdichtung ist nur in geringem Maße zulässig. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei noch kann sie diese mindern.

Die Stadt hält die Überplanung zur Nachverdichtung und bestandsorientierten Entwicklung grundsätzlich für geboten und räumt der Planung **als Maßnahme der Innenentwicklung** Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Gemäß § 13a(2) Nr. 4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a(3) Satz 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. In diesem Zusammenhang sind gemäß § 13a BauGB in diesem Planungsfall eine weitere Abarbeitung der planerischen Eingriffsregelung und ggf. zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

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.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Nachverdichtung von Bauflächen zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Stadtklimas. Ziel der Planung ist u. a. jedoch eine maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung als Wohngebiet im Siedlungszusammenhang. Eine besondere Bedeutung dieser Flächen für das Lokalklima liegt in der wenig verdichteten und relativ gering belasteten Lage nicht vor. Zudem übernehmen die weiterhin vorhandenen Gartenbereiche der mehrheitlich kleinteiligen Bebauung eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Ergänzend werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren die für die übergeordnete Vernetzung sowie die klimatische Ausgleichs- und Kühl-

funktion maßgeblichen Freiflächen- und Gehölzstrukturen entlang des Künsebecker Bachs bestandsorientiert gesichert. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits, entscheidet sich die Stadt in der Abwägung für die maßvolle Nachverdichtung im Wohngebiet.

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

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung im bereits bebauten Bereich und der vorgesehenen maßvollen 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 Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die bestandsorientierte Überplanung und maßvolle Nachverdichtung im erschlossenen Siedlungszusammenhang wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Fachausschuss und der Rat der Stadt Halle (Westf.) haben in ihren Sitzungen im Juni und Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Hauptstraße“ (Beratungsvorlage DS-Nr. 00489/2016) beschlossen. In der Sitzung des Fachausschusses vom 11.10.2018 (DS-Nr. 01011/2018) wurde ein erster Planvorentwurf vorgestellt (s. Kapitel 4). Auf Basis dieses Vorentwurfs wurde somit die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

Halle (Westf.), im Mai 2019