

STADT HALLE (WESTF.)

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 77

„Erweiterung Parkdeck Volksbank“

November 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 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Erweiterung Parkdeck Volksbank“

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen zum Bebauungsplan

- A.1 Bebauungsplan Nr. 77 „Erweiterung Parkdeck Volksbank“, Bestandskarte, Januar 2018
- A.2 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 77 „Erweiterung Parkdeck Volksbank“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 06.05.2019
- A.3 Untersuchung von Bäumen auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Umfeld des Parkdecks der Volksbank in Halle (Westf.), Kortemeier Brokmann, Herford; Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford, April 2019

1. Einführung

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist einerseits der grundsätzliche gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der **Innenentwicklung** zu gestalten und andererseits die politische Zielsetzung der **Planung und Schaffung von Parkraum** im Innenstadtbereich. Auf die Vorlage vom 31.08.2017 (DS-Nr. 00760/2017) wird diesbezüglich verwiesen. Die Stadt Halle (Westf.) ist bestrebt, die privaten Entwicklungsabsichten der Volksbank Halle in dem großteils bebauten Bereich frühzeitig zu erörtern und u. a. darauf aufbauend den künftigen planungsrechtlichen Entwicklungsrahmen zu definieren.

Die Volksbank Halle plant eine Erweiterung ihrer Parkplatzsituation im hinteren Bereich der bestehenden Parkpalette in Form einer ebenerdigen Stellplatzanlage. Grund dafür ist insbesondere die positive Entwicklung des Unternehmens und die erhöhte Kundenfrequenz in der Hauptfiliale durch eine Veränderung des Filialkonzeptes. Darüber hinaus werden weitere Parkplätze für Mitarbeiter benötigt. Das geltende Planungsrecht sieht in diesem Erweiterungsbereich ein Begrünungsgebot vor und muss zur Verwirklichung des Vorhabens geändert werden. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 10.1 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 aus den 80er Jahren im vorliegenden Plangebiet insgesamt überprüft und aktualisiert werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 77 umfasst ein heute überwiegend bebautes Gebiet mit einer Größe von etwa 1,08 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Maximilian-Kolbe-Straße,
- im Osten durch die Apothekerstraße,
- im Süden durch die Lange Straße (B 68) sowie
- Im Westen durch die Bestandsgebäude, Stellplatz- und Gartenflächen.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine knapp 1,08 ha große mehrheitlich bebaute Fläche. Der südliche Bereich entlang der Lange Straße im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße weist eine dicht und heterogene **Baustruktur** sowie eine gewisse **Nutzungsmischung** auf. Angrenzend an die Straße finden sich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen. Diese Nutzungen befinden sich insbesondere in den Erdgeschossen. In den oberen Geschossen der überwiegend zweigeschossigen Gebäude wird i. d. R. gewohnt. Die Nutzungsmischung und –dichte im Plangebiet nehmen von Süden, d. h. von der Bebauung unmittelbar an der Bundesstraße B 68, in Richtung Norden ab. In den nördlichen Bereichen des Plangebiets sowie daran angrenzend sind großmehrheitlich Wohnnutzungen entstanden. Im Kernbereich des Plangebiets, auf der Nordseite der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bundesstraße, prägt die **Parkpalette** der Volksbank den räumlichen Kontext.

Die **Erschließung** der Gebäude und Nutzungen erfolgt über die Bundesstraße B 68 (Lange Straße), die Apothekerstraße, die Maximilian-Kolbe-Straße sowie die Verbindungsstraße zur zentralen Parkpalette. Über die Lange Straße (B 68) ist das Plangebiet auch an den überörtlichen Verkehr angebunden. Zwischen der Maximilian-Kolbe-Straße und der Lange Straße besteht eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung.

Im Plangebiet hat sich mehrheitlich eine 2 ½-geschossige **Bauweise** entwickelt. Bestehende Wohnbauten im nördlichen Teil weisen teilweise lediglich eine 1 ½-geschossige Bauweise auf. Entlang der Bundesstraße sind

Bauten mit großen Dachräumen entstanden die bauordnungsrechtlich sehr wahrscheinlich drei Vollgeschosse aufweisen. Die Gebäude sind überwiegend traufständig und nur vereinzelt giebelständig errichtet worden. Entlang der übergeordneten Straße hat sich eine klassische Straßenrandbebauung entwickelt. Die Bauten sind grundsätzlich in einem baulich guten Zustand. Die Bebauung im nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist im Vergleich zur eher homogenen Straßenrandbebauung entlang der Lange Straße hinsichtlich der städtebaulichen Struktur uneinheitlicher. Zudem stocken in dieser Bereich z. T. dichte **Gehölzstrukturen** – insbesondere rund um die Parkpalette. Daneben finden sich im südlichen Teil u. a. aufgrund der teilweise dichten Bebauung kaum Gehölze.

Die das Plangebiet und seine nähere Umgebung vorwiegend prägenden **Dachform** ist das Satteldach. Vereinzelt finden sich aber auch Flach-, Walm- sowie ein Pultdach im Plangebiet. Die Dächer reichen von roten und dunkelbraunen Dacheindeckungen bis hin zu anthrazitfarbenen und schwarzen Dächern über das Plangebiet verteilt.

Im unmittelbaren **Umfeld** des Plangebiets befindet sich östlich ein Grünkeil, der in Richtung Innenstadt führt und als (private) parkähnliche Anlage genutzt wird. Der Grünkeil verbindet die großräumigen Freiraum- und Landschaftsbereiche des Teutoburger Walds mit der Kernstadt Halles. Das Gebiet besticht jedoch besonders durch die Lage angrenzend an den Kernstadtbereich. Dieser grenzt südlich an und beheimatet wichtige zentralörtliche Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen. Des Weiteren grenzen südlich stadtbildprägende Bauten des zentralen Kirchplatzes und südwestlich das Amtsgerichts an das Plangebiet. Die Bauten an der Stelle sind großteils Baudenkmäler.

Nördlich und westlich des Plangebiets setzen sich die innenstadtnahen Wohngebiete fort. Aufgrund der heute noch bestehenden Belastung durch Verkehr (ohne Schwerlastdurchgangsverkehr) besteht für die Anwohner und sonstigen Nutzer im Plangebiet eine hohe Belastung durch **Lärm und andere Emissionen des Straßenverkehrs**.

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



Abb. 1: Auszug Bestandskarte (Stand Januar 2018, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4 – Bauen, Planen, Umwelt einsehbar. ▲ Nord

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

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

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Halle (Westf.) stellt das Plangebiet ebenso in Übereinstimmung mit den Planungszielen dar. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht gegeben. Die Fläche wird im wirksamen FNP der Stadt Halle (Westf.) entlang der B 68 überwiegend als *gemischte Baufläche* und im nördlichen Bereich untergeordnet als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Lange Straße (B 68) ist als *Straße des überörtlichen Verkehrs und örtlicher Hauptverkehrs* dargestellt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht.
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Nördlich des Plangebiets liegt das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“** (DE 4017 – 301), welches in ca. 500 m Entfernung verläuft. Schutzziele für die Flächen sind die Erhaltung und Entwicklung der arten- und strukturreichen Kalk-Buchenwälder.
- Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet liegt das **Landschaftsschutzgebiet** LSG-Osning (Objektkennung: LSG-3915-0001).
- Nördlich des Plangebiets liegen in einem Abstand von ca. 550 m das **Naturschutzgebiet** NSG Steinbruch Schneiker (GT-O43), 500 m nordöstlich das NSG Knüll/Storkenberg (GT-O33), 700 m östlich das NSG Gartnischberg (GT-O32) sowie ca. 1 km nordwestlich das NSG Hesselner Berge (GT-042). Die Flächen werden zudem im **Biotopkataster** der schutzwürdigen Biotope geführt. Die Flächen innerhalb des Teutoburger Walds unterliegen darüber hinaus teilweise einem **gesetzlichen Schutz** nach §30 BNatSchG bzw. §62 Landschaftsgesetz NRW.
- Der Bereich nördlich der B 68 liegt innerhalb des **Naturparks Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge** (Osnabrücker Land - TERRA.vita).

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

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

3.4 Gewässer

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

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B des **Trinkwasserschutzgebiets Halle**. Die entsprechenden Vorgaben der Verordnung zum Wasserschutzgebiet sind zu beachten (Neufassung der Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 30.06.2016). Die behutsame Überplanung der baulich großteils entwickelten Flächen ist mit den Anforderungen der Schutzverordnung zu vereinbaren. Wird Bodenmaterial im Rahmen künftiger Projekte Auf- und/oder Eingebracht sind im Wasserschutzgebiet nur grundwasserneutrale Materialien zulässig. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh wird diesbezüglich empfohlen.

Das **Grundwasser** steht im Bereich des Podsoles, z. T. Gley-Podsol (P8) i. W. 13 - 20 dm unter Flur. Im Bereich der Braunerde, z. T. Podsol-Braunerde (B71) werden dazu keine Angaben getroffen. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW¹ liegt der südliche Teil im Bereich des Bodentyps Podsol und z. T. Gley-Podsol (P8). Dieser Sandboden ist z. T. tiefreichend humos. Er weist eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Er ist stellenweise dürreempfindlich. Die Kriterien des **Geologischen Dienstes NRW bezüglich der Schutzwürdigkeit von Böden** in Nordrhein-Westfalen² treffen auf diese Böden nicht zu.

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

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

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 77 sind keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

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

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Im Plangebiet selbst sind keine Baudenkmäler oder Kulturgüter vorhanden. Allerdings befinden sich im unmittelbaren Umfeld entlang der Lange Straße und im Bereich des Kirchplatzes einige **Baudenkmale**. Der vorhandene Gebäudebestand wird behutsam überplant und in den Bebauungsplan aufgenommen. Die derzeit unter Schutz gestellten Baudenkmale im unmittelbaren Umfeld befinden sich nicht innerhalb des Bebauungsplans. Denkmalpflegerische Belange sind damit grundsätzlich nicht zu berücksichtigen.

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

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

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

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft der eigentlichen Kernstadt von Halle (Westf.) und stellt ein attraktives innerstädtisches Arbeits- und Wohngebiete der Stadt dar. U.a. wird dies begründet durch seine zentrale Lage. Nachbarschaften sind über Jahrzehnte gewachsen, der Gebäudebestand wirkt darüber hinaus teilweise identitätsstiftend. Zudem trägt auch der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) zur Attraktivität der Fläche bei.

Die bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets und somit auch der Veränderungsdruck halten bis heute an. Dies betrifft insbesondere die Planungen bezüglich der Erweiterung der Stellplatzsituation. Daneben kann es aufgrund des Alters des Gebäudebestands durch Abgänge zu Neubauten kommen.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren, die Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen sowie weiterzuentwickeln und die Stellplatzsituation an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Mit der Bebauungsplanung werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben:

- Der hochwertige Arbeits- und Wohngebietscharakter soll gesichert und bestandsorientiert fortentwickelt werden.
- Die Planung soll städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotentiale und behutsam Nachverdichtungsmöglichkeiten im Siedlungszusammenhang klären resp. Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) definieren.
- Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude sowie mögliche Ersatzneubauten sollen sich behutsam in Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formsprache sowie Art der Nutzung in den Bestand und den räumlichen Kontext einfügen.
- Im Plangebiet ist ergänzender Parkraum für den Innenstadtbereich zu schaffen.
- Die Übergangsbereiche zwischen dem südlichen Kerngebiet und den nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten soll planungsrechtlich neu geordnet werden.
- Die Weiterentwicklung des Plangebiets soll grundsätzlich auf Basis des bestehenden Erschließungssystems erfolgen. Verkehrs- und sicherheitstechnische Anpassungen sind auf das Notwendigste zu reduzieren.
- Bei der Planung sind die angrenzende Bebauung und das Umfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Der Bebauungsplan soll Planungssicherheit für kurz- bis mittelfristige Veränderungen schaffen.

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.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77

Durch den Bebauungsplan Nr. 77 werden die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 10.1 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 (Ursprungspläne) gemäß den heutigen Planungszielen der Stadt Halle (Westf.) überarbeitet und neu festgesetzt. Die Festsetzungen der Ursprungspläne außerhalb des vorliegenden Plangebiets bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 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 weiterhin überwiegend als **Kerngebiet nach § 7 BauNVO** und **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Arbeiten und Wohnen dienen. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Halle (Westf.).

Die kleinteiligen Bestandsgebäude im Bereich der Maximilien-Kolbe-Straße und der Apothekerstraße sollen gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Bereiche dienen vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber teilweise ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. 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 aufgrund ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikten nicht entsprechen.

Entlang der Langen Straße und der dazugehörenden rückwärtigen Bereiche wird bestandsorientiert ein **Kerngebiet (MK)** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung als MK wird der Zentralität der Flächen an der Langen Straße im Kernbereich der Stadt gerecht und trägt u. a. dem übergeordneten Ziel von wohnortnahen Versorgungs- und Arbeitsmöglichkeiten Rechnung. Die Festsetzung kann einen Beitrag zu den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Nutzungsmischung und der Stadt der kurzen Wege leisten. In Abstimmung mit vergleichbare, aktuellen Planungsaufgaben im Umfeld, werden hier im Übergang zu den großflächigen Wohngebieten im Norden und auf Grund der o. g. besonderen städtebaulichen Ziele für den Planbereich einige **Einschränkungen des Kerngebietes** gemäß § 7 BauNVO aufgenommen. Diese betreffen die potenziell sehr konfliktträchtigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Spielhallen, Diskotheken, Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe sowie Tankstellen. Unter dem Begriff Vergnügungsstätten werden diejenigen gewerblichen Nutzungsarten zusammengefasst, die sich unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen (i. W. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Swinger-Clubs).³ In der Lage im Übergang zu den Wohngebieten können sie durch einen Nachtbetrieb etc. zu erheblichen Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Durch ihr äußeres Erscheinungsbild und häufig auffällige, atypische Werbung bzw. verhangene oder zugeklebte Schaufenster können sie zudem eine Unterbrechung oder teilweise Dominanz der Schaufensterfronten in einem Straßenzug und damit einen deutlichen Gesichts- und Imageverlust bewirken. Ein mögliches Ausbleiben von Kundschaft kann zu einer Schwächung anderer Betriebe innerhalb der zentralen Lage führen, Angebotsvielfalt und -qualität können (weiter) beeinträchtigt werden (sog. „Trading-Down-Effekt“). Wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt für die Planaufstellung ist jedoch insgesamt, die positiven Effekte für die Stadtentwicklung, die sich durch die Veränderung in der Verkehrsführung nach dem Bau der Entlastungsstraße und der Autobahn A 33 ergeben, bereits vorab bauleitplanerisch zu unterstützen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Bereich der Langen Straße würde diesem Ziel der Planung widersprechen. Vor dem Hintergrund der o. g. Planungsziele wird der Ausschluss in dem städtebaulich sensiblen Bereich in Abwägung der unterschiedlichen Belange aus gesamtörtlicher Sicht für gerechtfertigt angesehen.

³ Fickert, Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar, 13. erweiterte und überarbeitete Auflage, Stuttgart.

Dagegen wird auch im gesamten Kerngebiet das städtebauliche Ziel beibehalten, in der innerstädtischen Situation **Wohnraum** zu ermöglichen. Wohnungen sollen im rückwärtigen Bereich der Langen Straße des MK2, im Übergang zu den nördlich bestehenden Wohnnutzungen, grundsätzlich zulässig sein. Im MK 1 entlang der Langen Straße sollen jedoch sonstige Wohnungen gemäß § 7(2) Nr. 7 BauNVO erst oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein. Damit soll der Erdgeschossbereich belebt und der Kernstadtbereich mit gewerblichen Nutzungen qualitativ entwickelt werden.

In den **Teilflächen WA1 und WA2** mit den typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten im Einzelhaus sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte beschränkt. Dieses dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. 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 nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr.1 BauGB werden aus der örtlichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die Festsetzungen der betroffenen rechtskräftigen Ursprungspläne inkl. deren Änderungen werden geprüft und im Hinblick auf das Maß der Nutzung etc. teilweise begründet überplant. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Sowohl **Grundflächenzahl GRZ** (0,4 für die Teilflächen des WA und 1,0 für die Teilflächen des MK) als auch **Geschossflächenzahl GFZ** (0,8 WA sowie 3,0 MK) orientieren sich im Wesentlichen an der jeweiligen Obergrenze des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt. Im Plangebiet besteht bereits eine relativ große Verdichtung, den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden. Aufgrund der sehr heterogenen Baustruktur im MK2 wird begründet auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. Die maßgeblichen Regelungen der BauNVO gilt es dementsprechend zu berücksichtigen.
- Die Zahl der **maximal zulässigen Vollgeschosse Z** in den unterschiedlichen Teilflächen des WA und des MK als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und den kommunalen Planungszielen. Diesbezüglich ist insbesondere der große Wohnflächenbedarf zu nennen. In den Teilflächen des MK wird die Geschossigkeit grundsätzlich bestandsorientiert festgesetzt. Für die Teilflächen des WA wird die Geschossigkeit grundlegend auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Es ist ggf. jeweils ein Vollgeschoss im Dachraum möglich. Dachaufbauten sind planungsrechtlich zulässig und gerade auch im Hinblick auf einen Generationenwechsel bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand sinnvoll.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Firsthöhen** in allen Teilflächen des Plangebiets. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung zu Trauf- und Gebäudehöhen unterstützt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die städtebaulichen Ziele für die einzelnen Teilbereiche bzw. Straßenzüge festgesetzt. Die Festsetzungen

ermöglichen z. B. in den Teilflächen des WA u. a. voll-zweigeschossige Gebäude, wie sie im derzeitigen Baugeschehen verstärkt nachgefragt werden. Zur Sicherung der straßenräumlichen Wirkung ist bei Flachdachgebäuden die gemäß Plankarte festgesetzte Gesamthöhe maßgeblich.

Einzelne Bestandsgebäude können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Eine entsprechende Ausnahme ist im Bebauungsplan formuliert.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Die erschließenden Straßen sind endausgebaut und in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig.
- **Baugrenzen** und **Baulinien** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln Ausrichtung und Lage der Gebäude zum Straßenraum sowie innerhalb der Nachbarschaft. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in weiten Teilen in Form von bestandsorientierten Baufenstern bzw. Bauteppichen. Diese geben ebenso wie die Baukörperausweisungen für einzelne Gebäude einen Rahmen für Um-, An- und Neubauten vor, ermöglichen jedoch insbesondere an den seitlichen Gebäudefassaden i. d. R. einen ausreichenden Veränderungsspielraum. Entlang der Langen Straße wird ergänzend zur städtebaulichen Sicherung der prägenden Straßenfassade eine Baulinie festgesetzt.
- **Garagen und Carports** innerhalb der Teilflächen des WA und des MK 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. 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.
- In den Teilflächen des WA wird die offene **Bauweise** vorgegeben. Bestandsorientiert wird an der Stelle konkretisiert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen ortstypischen Übergang zur umliegenden Bebauung. Für die Teilflächen des MK wird begründet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Im Bestand entlang der Bundesstraße ist keine einheitliche Bauweise, d. h. weder die offene noch die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO zu erkennen. Dies ist u. a. auf die Historie und das Alter des Bereichs zurückzuführen. Die Gebäude wurden teilweise auf den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet, teilweise finden sich Abstände zu den seitlichen Grenzen. Die Abstände zwischen den Hauptbaukörpern weisen teilweise eine geringere Tiefe auf, als das Mindestmaß der landesrechtlichen Abstandflächen. Nichtsdestotrotz werden die Gebäude teilweise über seitliche Eingänge erschlossen. In den seitlichen Fassaden finden sich darüber hinaus mit Fenstern weitere Öffnungen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 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 finden sich Gebäude mit einem Pult- und Flachdach. Aufgrund dessen werden das Sattel-, das Pult- und das Flachdach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilflächen im Plangebiet bestandsorientiert 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. 77 wird ein bestehendes, innerstädtisches Wohn- und Kerngebiet 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.⁴

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.

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. Bei Flachdächern 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) 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.

⁴ Hinweis: Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im Plangebiet können Abweichungen von den Punkten 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) Werbeanlagen

Eine abgestimmte Gestaltung von **Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild gerade auch von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Als gewerbliche Nutzung sind Werbeanlagen auch als Fremdwerbung an den Gebäuden sowie auf den Grundstücken innerhalb des MK grundsätzlich zulässig. Insgesamt sind Werbeanlagen daher in besonderem Maße geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Dies ist insbesondere bei den verkehrsgünstig gelegenen **Flächen des MK** vor dem Hintergrund des Planungsziels der Weiterentwicklung und Aufwertung des innerstädtischen Bereichs bedeutsam. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher geboten.

Die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen ergänzen die grundsätzlichen rechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung NRW. Werbeanlagen sind in **Wohngebieten** lediglich an der Stätte der Leistung zulässig (§ 13 BauO NRW). Fremdwerbung ist hier somit nicht möglich. Die in einem WA zulässigen Werbeanlagen dienen der Orientierung von Kunden, Patienten etc. von ggf. ansässigen nicht störenden Gewerbebetrieben oder Freiberuflern und sind daher auch in den Wohngebieten ausdrücklich möglich. Vor dem Hintergrund der Lage der Teilflächen des WA an innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie der Nutzung i. W. durch Wohngebäude wird hier von weiteren gestalterischen Vorgaben abgesehen.

Grundsätzlich gilt es, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen, einen Kompromiss zwischen der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege auf der einen Seite und dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zur Kontaktaufnahme mit dem Kunden auf der anderen Seite zu erreichen. Die im Plan getroffenen Regelungen berücksichtigen das berechnete betriebliche Interesse an Werbung in ausreichendem Maß.

Werbeanlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gestaltung und Charakter der sie tragenden und umgebenden Gebäude ausgebildet werden. Die hier vorgeschlagenen Regelungen sind als Rahmen zu verstehen, der ausreichend Alternativen zulässt. Sie dienen dem Schutz vor geschäftsstörenden Beeinträchtigungen und der Gleichbehandlung der Geschäftstreibenden untereinander. Vor dem Hintergrund des allgemeinen Planungsziels, einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung der bebauten Bereiche an der Langen Straße zu leisten, werden die Vorgaben für vertretbar angesehen.

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

- Werbeanlagen sollen sich an ihrem **Anbringungsort** in die Gliederung und Gestaltung der einzelnen Gebäudekörper einfügen. Der teilweise historische Gebäudebestand ist angemessen zu berücksichtigen. Durch Werbeanlagen in den Obergeschossen der Gebäude bzw. an den Dächern können die Wohnfunktion gestört und die Gliederungselemente der Obergeschosse verdeckt werden. Es besteht die Gefahr, dass Gesamtansicht sowie Gesamteindruck der Gebäude gestört werden.
- Die maximal zulässige **Länge** und **Größe der Werbeanlagen** wird dabei in Abhängigkeit von der Frontlänge bzw. Größe des Gebäudes bestimmt. Das Einfügen möglicher Werbeanlagen wird gewahrt und der Heterogenität des Gebiets im Hinblick auf die unterschiedlichen realisierten Baukörper und -volumina wird Rechnung getragen.
- **Freistehende Werbeanlagen:** U. a. zur Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit ist ein ausreichender und angemessener Abstand von freistehenden Werbeanlagen (Standtransparente, Fahnen etc.) zum Straßenraum sicherzustellen. Daneben sollen sich freistehende Werbeanlagen in den Bebauungszusammenhang einfügen. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Durch **Farbwahl** und **Beleuchtung** können das Ortsbild beeinträchtigende Werbeanlagen entstehen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen.
- Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u.a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und –intensität wechselt.
- Gerade im Hinblick auf bereits zu beobachtende „Trading-Down-Effekte“ und Leerstandstendenzen wird der uneinladende und verschlossene städtebauliche Eindruck durch eine Zweckentfremdung von **Schaufenstern** verstärkt. Sie soll daher ausdrücklich verhindert werden.

c) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher in den Vorgartenbereichen entlang der 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. Geeignete Vorschläge für Heckengehölze sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Feldahorn (*Acer campestre*). Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

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 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Straßen Bundesstraße B 68 (Lange Straße), Apothekerstraße und Maximilian-Kolbe-Straße. Über die Lange Straße (B 68) ist das Plangebiet direkt an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die betroffenen Bereiche innerhalb des Plangebiets werden bestandsorientiert als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die **Binnenerschließung** erfolgt für die vorhandene Bebauung und die Parkpalette über die Stichstraße von der B 68. Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** in Nord-Süd-Richtung ist zwischen der Maximilian-Kolbe-Straße und der Langen Straße über eine bestehende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung sichergestellt. Diese wird im nördlichen Teilabschnitt bestandsorientiert durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und sowie zugunsten der für die Erschließung notwendigen Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Stadt gesichert. Zur Sicherstellung der Erschließung für den Kfz-Verkehr und die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr wird im südlichen Abschnitt der privaten Stichstraße, bis zur Zufahrt der Parkpalette, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit sowie zugunsten der für die Erschließung notwendigen Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Stadt festgesetzt. Um auf die Bestandssituation in dem weitgehend bebauten Umfeld ggf. angemessen Rücksicht nehmen können, sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in der genauen Lage und Länge ausnahmsweise veränderbar, sofern eine Abstimmung der Nachbarn untereinander sowie mit der Stadt erfolgt. Zu beachten ist hierbei, dass eine Mindestbreite für die Erschließung gesichert wird. Die Vorgaben im Bebauungsplan stehen anderweitigen, sonstigen privaten Regelungen zur Sicherung der Erschließung der Gebäude in zweiter Reihe nicht entgegen.

Im Bereich der **Parkpalette** wird bestandsorientiert eine Fläche für Parkpaletten gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und damit die Überbaubarkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Stellplatz-/Nebenanlagen an anderer Stelle im MK sind hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen. Deren Zulässigkeit ist im Einzelfall nach der Baunutzungsverordnung und der Landesbauordnung NRW zu prüfen. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten und maßvollen Planung wird die Vorgehensweise für sachgerecht angesehen. Eine bestehende **Stellplatzanlage** am westlichen Plangebietsrand und die neu geplante Stellplatzanlage nördlich angrenzend an die Parkpalette werden als Stellplatzanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB gesichert respektive festgesetzt.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zu beachten gilt es diesbezüglich die nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Regelungen. 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. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Distanz entlang der B 68 und verbinden das Plangebiet insbesondere mit dem südlich der historischen Kernstadt gelegenen Bahnhof und Zentralen Omnibusbahnhof.

Soweit erforderlich wurden **Sichtfelder** mit einer entsprechenden Einschränkung nach § 9(1) Nr. 10 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese orientieren sich an dem gegenwärtigen Ausbaustand der Straße. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten und maßvollen Planung wird die Vorgehensweise für vertretbar angesehen.

Nach dem Durchbau der A 33 soll die B 68 abgestuft werden. Nach derzeitigem Diskussionsstand soll die B 68 zwischen der K 49 (Grüner Weg) und der Weststraße als **Gemeindestraße** in die Baulast der Stadt Halle (Westf.) übernommen werden. Hieraus ergeben sich erstmals Möglichkeiten, den Straßenraum in der Innenstadt im Bereich der Langen Straße neu zu gestalten. Der vorliegende Bebauungsplan schafft innerhalb des Geltungsbereichs hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die konkrete Neugestaltung ist jedoch auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Projektebene zu klären.

5.5 Immissionsschutz

Der Planbereich grenzt südlich an die Lange Straße als bisheriger Bundesstraße B 68. Diese hat bislang die Hauptverkehrsverbindung zwischen den beiden heutigen Anschlusspunkten der A 33 zwischen Bielefeld und Osnabrück mit entsprechend hoher Verkehrsbelastung und für die Bewohner/Nutzer der bestehenden geschlossenen, straßenbegleitenden Bauzeile beeinträchtigenden, teilweise gesundheitsschädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. dargestellt.

Nach dem Bau der Entlastungsstraße und dem Lkw-Durchfahrverbot hat die Belastung bereits heute deutlich abgenommen. Nach dem Lückenschluss der A 33 ab Ende 2019 wird die Situation sich weiter verbessern, auch wenn die Lange Straße als örtliche und überörtliche Hauptstraße weiterhin eine grundsätzlich hohe Bedeutung für den Straßenverkehr besitzen wird. Die Attraktivität für Nutzungen wie Kleingewerbe, Büronutzungen und Dienstleistungen wird steigen, auch Wohnen soll ausdrücklich im Bereich Lange Straße wieder attraktiver werden.

Die beschriebene Lärmbelastung ist bereits heute vorhanden. Über bestehende Baurechte hinaus werden durch die Bauleitplanung keine Baumöglichkeiten geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird somit auch keine ggf. näher an die Straße heranrückende Bebauung vorbereitet. Die vorliegende Planung trägt insgesamt daher nicht zu einer Verschärfung der bereits vorbelasteten Situation bei. Sie hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren.

a) Straßenverkehr – Bestehende und prognostizierte Belastungssituation

Die im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Halle (Westf.) ermittelte **Verkehrsbelastung** für die B 68 im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets lag im **Analyse-0-Fall 2015** vor Inbetriebnahme der

Entlastungsstraße bei etwa 13.600 Kfz/24 h. Der Anteil des Schwerlastverkehrs lag tags bei rund 12,3 % und nachts bei 21,6 %.

In der **Prognose** wird für den die künftige Verkehrssituation umfassenden **Planfall 1 2030** (ohne Berücksichtigung der Tempo-30-Einführung) und den **Planfall 2 2030** (mit Berücksichtigung der Tempo-30-Einführung) die **Verkehrsbelastung** deutlich zurückgehen. Nach Fertigstellung der Entlastungsstraße und weiteren Maßnahmen im städtischen Verkehrsnetz hat der Verkehr bereits spürbar abgenommen, der Lückenschluss der A 33 wird aktuell im November 2019 erwartet. Nach der Prognose des Verkehrsentwicklungsplans ergibt sich danach im Bereich Lange Straße in Höhe des Plangebiets (heutige B 68, eine Abstufung als Gemeindestraße wird angestrebt, s. Kapitel 5.4) eine Reduzierung der Verkehrsmenge im Planfall 1 2030 auf rund 5.400 Kfz/24h. Im Planfall 2 2030 wird die Verkehrsmenge auf rund 5.400 Kfz/24h. Der Anteil des Schwerlastverkehrs in der Innenstadt wird in beiden Planfällen auf etwa 0,4 % sinken.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung ist eine **schalltechnische Untersuchung** eingeholt worden⁵. Ziel der Untersuchung war zunächst die Ermittlung der künftig vor Ort zu erwartenden Lärmbelastung. In der Untersuchung sind die zwei oben geschilderten Szenarien der Verkehrsentwicklung berücksichtigt worden (Planfall 1 2030 und Planfall 2 2030). Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude u. ä. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden.

Nach Lückenschluss der A 33, voraussichtlich im November 2019, wird gemäß **Planfall 1 und 2 2030** ein deutlicher Rückgang der Verkehrsbelastung erfolgen (v. a. auch Rückgang des Schwerverkehrs). Das Belastungsniveau für die unmittelbar an die Bundesstraße angrenzenden Gebäude und Nutzungen wird dann etwa 65 dB(A) tags beim Planfall 1 und etwa 62 dB(A) tags beim Planfall 2 bzw. 58 dB(A) nachts beim Planfall 1 und etwa 55 dB(A) nachts beim Planfall 2 betragen. Ab einer Entfernung von gemittelt etwa 15 Metern von der Bundesstraße wird in der Prognose die Lärmbelastung gemittelt ein Niveau von unter 60 dB(A) tags erreichen. Nachts wird künftig ab einer Entfernung von rund 25 Metern von der Bundesstraße ein Wert von 50 dB(A) eingehalten werden.

b) Straßenverkehr – Bewertung der Lärmbelastung

Das Gutachten belegt die hohe Belastung der direkt an die Bundesstraße grenzenden Bebauung - und insofern auch nochmals das dringende Erfordernis des Durchbaus der A 33. Die Gebäude an der Langen Straße werden allerdings aufgrund der besonderen Lage und der Ausprägung des Straßenzugs mit z. T. sehr geringem Abstand der Gebäude von der Straße auch künftig stark belastet sein. Die **Orientierungswerte der DIN 18005** von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Misch- und Kerngebiete und von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Wohngebiete werden auch nach 2019 in den einzelnen Teilflächen erreicht bzw. zum Teil deutlich überschritten, ebenso wie die Immissionsgrenzwerte der **Verkehrslärmschutzverordnung** (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für MI und MK.

Die Lärmbelastung nimmt jedoch verhältnismäßig rasch mit zunehmender Entfernung von der Langen Straße ab. In den von der Langen Straße abgewandten Teilen des Plangebiets, d. h. ab einer Entfernung von gemittelt etwa 25 Metern von der Bundesstraße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohnen von 55 dB(A) tags in den Prognoseberechnungen, d. h. nach Lückenschluss der A 33 und Durchführung der gesamtstädtischen Verkehrsmaßnahmen, eingehalten. Dies bedeutet, dass etwa ab der zweiten Bauzeile von der Langen Straße aus bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 weitgehend eingehalten werden. Insgesamt stellt sich der Prognoseplanfall 2 2030 als der für das Plangebiet weniger belastende dar.

Die **Orientierungswerte** der DIN 18005 werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der

⁵ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitverfahrens Nr. 77 „Erweiterung Parkdeck Volksbank“ der Stadt Halle (Westf.), AKUS GmbH, Bielefeld, 06.05.2019

DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort nicht eingehalten werden. Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit für Misch-/Kerngebiete von 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts und für Wohngebiete von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im Nahbereich der aktuellen Bundesstraße in beiden Prognoseplanfällen aber nicht mehr erreicht bzw. überschritten.⁶ Die Lärmbelastung erreicht damit kein gesundheitsgefährdendes Niveau mehr. **c) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 überplant eine bereits seit Jahren bestehende und belastete Situation. Die Bauleitplanung verursacht den Lärmkonflikt nicht und führt auch nicht zu einer Verschärfung. Um in dieser stark vorbelasteten Situation im Falle von Neubauten, Um- und Anbauten jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bebauungsplan zu treffen.

Die Bebauung an der Bundesstraße selbst wirkt teilweise schallmindernd für Gebäude und Nutzungen in zweiter Reihe von der Bundesstraße. Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands sind darüber hinausgehende **aktive Schallschutzmaßnahmen** wie bspw. Lärmschutzwände, -wälle oder eine geschlossene Bebauung realistischweise kurz- bis mittelfristig nicht umzusetzen. Die Barrierewirkung der Längs Straße soll zudem durch derartige Maßnahmen nicht verstärkt werden. Eine weitere bauliche Abschirmung der Bebauung an der Hauptstraße wäre darüber hinaus aus städtebaulicher Sicht - mit Blick auf die erläuterte angestrebte Aufwertung der Längs Straße - nicht sinnvoll.

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

Im Schallgutachten werden Lärmpegelbereiche sowohl für die beiden **Planfälle 1 und 2 2030** für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt. Die Stadt Halle (Westf.) entscheidet sich in der Abwägung für das **Zugrundelegen der Prognosewerte des Planfalls 1 2030**. Der Lückenschluss der A 33 ist im Bau, die Freigabe der Autobahn wird derzeit Ende 2019 erwartet. Bereits die Inbetriebnahme der Entlastungsstraße Ende 2014 hat zu einer deutlichen Verringerung des Verkehrsproblems in der Innenstadt führen. Der Bebauungsplan erfasst zudem ein entlang der umgebenden Hauptstraßen weitgehend bebautes und genutztes Gebiet, die zusätzlichen Baumaßnahmen betreffen v. a. den zurückliegenden, abgeschirmten Innenbereich. Der Ursprungsplan Nr. 10.1 enthält bislang keine Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Für Gebäude und Nutzungen im Plangebiet werden somit erstmals derartige Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Vorgehensweise wird vor diesem Hintergrund für vertretbar gehalten.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im unmittelbaren Nahbereich die 1. Obergeschosse der Gebäude am stärksten durch Lärm betroffen sind. Der Lärmgutachter hat die Lärmpegelbereiche für die **1. Obergeschosse** ermittelt. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet werden die **Lärmpegelbereiche** daher im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ in die Plankarte des Bebauungsplans überführt. Dabei wird auf den problematischeren Planfall 1 2030 (ohne Berücksichtigung der Temp-30-Einführung) abgestellt. Im Ergebnis werden für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen eindeutige und räumlich konkrete Gesamtlärmpegelbereiche festgesetzt, die für alle Geschosse gelten. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität für die Bauwilligen in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III – VI zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Tab. 7, Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

⁶ Die Schwelle der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeit ist vom Bundesgerichtshof 1987 entsprechend mit oben dargestellten Werten definiert worden (BGH, 10.11.1987, III ZR 204/86).

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

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

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

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

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

d) Gesamtbewertung Verkehrslärm

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

Gerade in innerstädtischen Lagen ist im Laufe einer jahrzehntelangen Entwicklung vielerorts eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen, so auch ein Nebeneinander von Wohnen und Verkehr, entstanden. Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Sicherung und Stärkung der gemischten Nutzungsansätze einschließlich der Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld der Bundesstraße. Bereits heute sollen Maßnahmen zur Aufwertung und Stabilisierung der derzeit durch die Bundesstraße geprägten und belasteten Bereiche geprüft und vorbereitet werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung nicht realistisch. Der Bebauungsplan sichert und ordnet städte-

baulich mögliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in dem Gebiet. Er bereitet keine ggf. heranrückende Bebauung an die Lange Straße vor. Die Planung regelt künftige Baumöglichkeiten. Der vorliegende Bebauungsplan verursacht den bestehenden Lärmkonflikt somit nicht. Durch die bestandsorientierte Planung wird die bereits vorbelastete Situation insgesamt auch nicht verfestigt.

Der Bebauungsplan hat jedoch angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Lärmbelastung ist in die Abwägungsentscheidung einzustellen. Diesbezüglich wird auf das richtungsweisende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 22.03.2007 (4 CN 2/06) verwiesen. In dem dort entschiedenen Fall rückt ein Wohngebiet an eine bestehende Verkehrsstrasse heran. Für dieses neu geplante Wohngebiet an bestehenden Verkehrswegen wird klargestellt, dass sogar eine weitgehende Verweisung von künftigen Bewohnern eines gänzlich neuen Wohngebiets auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der „architektonischen Selbsthilfe“ an den Rändern zu bestehenden Verkehrswegen ggf. abwägungsfehlerfrei möglich sein kann. Voraussetzung ist das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe. Entsprechende Gründe liegen wie oben dargelegt in der Bestandssituation und mit Blick auf die nach Lückenschluss der A 33 angestrebte Aufwertung der innerstädtischen Lage an der Langen Straße vor.

e) Sonstige Immissionen durch Straßenverkehr

Über die Belastung mit Schall hinaus bestand bisher für Bewohner und sonstige Nutzer des Plangebiets entlang der B 68 im Innenstadtbereich ein massives Problem durch Überschreitung der Grenzwerte für **Stickstoffdioxid** (NO₂) sowie **Feinstaub**. Diese wurde bisher ausgelöst durch den hohen Anteil an Durchgangsverkehr, insbesondere durch Schwerlastverkehr. Eine wirksame Entlastung ist durch eine Umleitung des Fernverkehrs bereits eingetreten und wird durch den Lückenschluss der A 33 erwartet. Im Rahmen der **Luftreinhalteplanung** für Halle (Westf.) wurden bereits vorab Maßnahmen wie das Lkw-Durchfahrtsverbot zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung von der Bezirksregierung Detmold vorgesehen. Auf diese Regelungen wird entsprechend verwiesen.

Die bestandsorientierte Planung verursacht den Immissionsschutzkonflikt nicht und trägt insgesamt auch nicht zu einer Verschärfung der Konfliktsituation bei. Daneben bestehen auf Ebene der Bebauungsplanung grundsätzlich keine technischen oder sonstigen Möglichkeiten, um die Vorbelastung durch Luftschadstoffe und Feinstaub wirksam mindern zu können.

f) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird großteils ein **Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO** und untergeordnet ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet bisher vorhandenen bzw. zulässigen gewerblichen Nutzungen entlang der Langen Straße grundsätzlich weiterhin möglich.

Entlang der Langen Straße finden sich verschiedene gewerbliche und gemischte Nutzungsansätze. Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen sind nicht bekannt und werden vor dem Hintergrund der gewachsenen Nachbarschaft nicht erwartet. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird insgesamt nicht gesehen.

Bei dem **Parkdeck** der Volksbank handelt es sich um eine Anlag im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die durch die Nutzung des erweiterten Parkdecks entstehenden Geräusch-Immissionen wurden ebenfalls im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und beurteilt. Vorliegend wird beabsichtigt, die obere Parkdeckebene um 13 Stellplätze zu erweitern. Gutachterlich wurde diesbezüglich ein 10-facher Stellplatzwechsel je Stellplatz angesetzt. Dies bedeutet im Mittel 20 PKW-Bewegungen je Stellplatz am Tag. Errechnet wurden in diesem Zusammenhang die PKW-Bewegungen für die einzelnen Parkebenen sowie die Zu- und Ausfahrtsbereiche und die daraus resultierenden Emissionspegel. Der höchste Emissionspegel ergibt sich dabei mit $L_{WA,r} = 68,8 \text{ dB(A)/m}$ im Zufahrtsbereich zur oberen Parkdeckebene (Quelle L3). Diesbezüglich wurde ein Zuschlag von 3 dB(A) eingerechnet. Dies entspricht einer Steigerung von rund ca. 10%.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten zur Verkehrsmenge etc. wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen

für die Entfernung, Luftabsorption, Reflexionen, Bewuchs-, Boden- und Meteorologiedämpfung, Topographie sowie ggf. einer Abschirmung durch Gebäude u. ä. Darüber hinaus sind ggf. erforderliche schalltechnische Maßnahmen geprüft und aufgezeigt worden. Die Beurteilungspegel wurden dabei angesichts der betrieblichen Rahmenbedingungen (Stichwort Tagesbetrieb Volksbank) auf den Tag ausgerichtet. Die Tages-Immissionsrichtwerte lauten für die relevanten Gebietstypen Reines Wohngebiet 50 dB(A), Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) und für die Kerngebiete 60 dB(A). Die Beurteilungspegel wurden insgesamt für die am stärksten betroffene Geschossebene je Immissionsort errechnet.

Das Gutachten legt dar, dass die Tages-Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) für Kerngebiete bei den Immissionsorten I1 (EG, Lange Straße Nr. 43a) und I8 (EG, Lange Straße Nr. 43) erreicht, aber nicht überschritten werden. Bei den Immissionsorten I7A (1. OG) und I7B (1. OG) im Kerngebiet werden die Richtwerte mit 53 dB(A) deutlich unterschritten. Die Tages-Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete werden bei allen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) und bis zu 8 dB(A) unterschritten. Der höchste Wert liegt im Bereich des Immissionsorts I2 (2. OG, Maximilien-Kolbe-Straße Nr. 43). Die Tages-Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) für Reine Wohngebiete werden bei dem Immissionsort I4 erreicht (2. OG, Maximilien-Kolbe-Straße Nr. 44) und bei dem Immissionsort I3 (1. OG, Maximilien-Kolbe-Straße Nr. 46) um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Klarstellend wird diesbezüglich festgehalten, dass im Lärmgutachten unter Kapitel 4.2 in der Tabelle 2 (Seite 22) bezüglich der relevanten Tages-Immissionsrichtwerte bei den Immissionsorten I3 (Maximilien-Kolbe-Straße Nr. 46) und I4 (Maximilien-Kolbe-Straße Nr. 44) fälschlicherweise die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete dargestellt sind. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 10.1 - 1. Änderung liegen die beiden Immissionsorte jedoch in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. An den oben dargestellten Ergebnissen ändert dies jedoch nichts. Der Gutachter hält demnach fest, dass auch beim Betrieb des erweiterten Parkdecks der Volksbank die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der relevanten Betriebszeit am Tag eingehalten werden und die Erweiterung der Stellplatzanzahl damit städtebaulich verträglich sind. Die Nachbarschaft wird aus Sicht der Stadt Halle (Westf.) damit nicht unzulässig oder unverhältnismäßig belastet.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich Acker- oder Grünlandflächen. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen 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 als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

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

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit **Trinkwasser** wird durch die T.W.O. GmbH sichergestellt.
- Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen.
- Werden trotz der öffentlichen Versorgung – nach einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Kreis Gütersloh – dennoch künftig **private Trinkwasserbrunnen** errichtet, sind diese – ebenso wie **Brauchwasserbrunnen** – dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und der Stadt Halle (Westf.), Fachbereich 4, anzuzeigen.

- Fragen der Entwässerung sind im Zuge der technischen Ausbauplanung aufzugreifen und zu regeln. Die **Schmutzwasserbeseitigung** kann durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.
- 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 gemäß Landeswassergesetz NRW Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe einem Vorfluter zuzuführen ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine diesbezüglich frühzeitige Abstimmung mit den Fachbehörden wird empfohlen. 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 der Kernstadt Halle (Westf.) und ist weitgehend bebaut. Das Gebiet zeichnet sich i. W. durch eine dichte Straßenrandbebauung ohne Grün- und Gehölzstrukturen im Süden und eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrünten **Gartenbereichen** im Norden aus. Der Bereich zwischen dem südlichen Kerngebiet und dessen Parkpalette sowie den nördlichen angrenzenden Wohnnutzungen wird als **private Grünfläche** gemäß § 9(1) Nr. 15 mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün mit Wegeverbindungen festgesetzt. Im Vergleich zum aktuell geltenden Planungsrecht wird die Grünfläche einerseits im Bereich der Stellplatzerweiterung reduziert, andererseits insbesondere im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Lösung auf der Ostseite der Parkpalette erweitert. Die Fläche wird ergänzend als **Fläche bzw. Maßnahme gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfasst. An der Stelle soll ein strukturreicher Gehölzstreifen zur Einbindung der Parkpalette und Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung als Gliederungsgrün entwickelt und gestärkt werden. Die bestehenden Wegeverbindungen sollen dabei gesichert werden. Die entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan u. a. zur Wahrung ökologischer und landschaftlicher Belange konkretisiert.

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 qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Bereich der Teilflächen WA1 und WA2 in den Vorgärten ein **Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** festgesetzt. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist jedoch nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig. Im Bereich der bestehenden Vorgärten gilt grundsätzlich Bestandsschutz. Bei umfassenden Neuplanungen auf den einzelnen Grundstücken gilt es jedoch das Pflanzgebot einzuhalten. Besonders entlang der Längen

Straße bestehen angesichts der städtebaulichen Situation und Prägung keine klassischen Vorgartensituationen wie beispielsweise in den Allgemeinen Wohngebieten. Aufgrund dessen sowie der insgesamt dichteren Strukturen und damit einhergehenden größeren Nutzungsansprüchen an die Flächen, wird im Bereich der Teilflächen des MK1 und MK2 auf ein Pflanzgebot in den Vorgärten verzichtet.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Östlich direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das **LSG „Osning“**. In etwa 500 m Entfernung in nördlicher Richtung befindet sich das **FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“**. Nördlich des Plangebiets liegen in einem Abstand von ca. 550 m das Naturschutzgebiet **NSG Steinbruch Schneiker**, 500 m nordöstlich das **NSG Knüll/Storkenberg**, 700 m östlich das **NSG Gartnischberg** sowie ca. 1 km nordwestlich das **NSG Hesselner Berge**. Aufgrund der Distanz sowie der behutsamen Nachverdichtung sind keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das LSG, die NSG oder das FFH-Gebiet zu erwarten.

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

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wurde der **Umweltbericht als Teil II der Begründung** erarbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB dient im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 77 dazu, die umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und die verschiedenen Umweltaspekte sachgerecht für die Abwägung aufzubereiten.

Die Einzelheiten der Planvorhaben, die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation wurden dazu im Umweltbericht erfasst und beschrieben. Anschließend wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Externe Fachgutachten wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Insgesamt lag der Fokus auf den verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch das Vorhaben ergeben sich zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterung der Stellplatzflächen nördlich der bestehenden Parkpalette sowie den damit verbundenen Freiflächenverlust etc. Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die jeweiligen Schutzgüter genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der im Raum bestehenden Vorbelastungen die mit den Planungen verbundenen Beeinträchtigungen so reduziert werden können, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. 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. Durch die weitestgehend bereits bebaute Fläche und die intensive Nutzung sind die Böden jedoch bereits heute anthropogen überformt.

Die Kriterien des **Geologischen Dienstes NRW bezüglich der Schutzwürdigkeit von Böden** in Nordrhein-Westfalen⁸ treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

Der Bau von Gebäuden, Straßen oder Stellplätzen 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 Entseidelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen.

Die ausgewählte Fläche ist Teil des Innenstadtbereichs der Stadt Halle (Westf.) und bereits zum überwiegenden Teil baulich entwickelt. Aufgrund der bestandsorientierten und maßvollen Planung sind zusätzliche bauliche Eingriffe nur sehr untergeordnet insbesondere im Bereich der ergänzend festgesetzten Stellplatzfläche nördlich angrenzend an die bestehenden Parkpalette möglich. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans, z. B. durch die Festsetzung der privaten Grünfläche als Gliederungsgrün zwischen dem Kerngebiet und den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen wirkungsvoll gemindert werden.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

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 oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung** zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁹ zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**).

Das Gebiet umfasst insgesamt eine ca. 1,08 ha große Fläche, die bis auf einen nördlichen Teil weitestgehend baulich entwickelt wurde. Auf die Fläche wirken diverse Störeinflüsse durch die innerhalb des Plangebiets und im Umfeld vorhandene Bebauung durch Wohn-, Gewerbe- und Gartennutzungen sowie angrenzende und innerhalb des Gebiets liegende Straßen, Stellplatzanlagen und Parkpalette ein. Daher ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Das Gebiet selbst hat nur eine begrenzte artenschutzfachliche Relevanz.

In Teil II **Umweltbericht mit Anhang** (Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 3916 Halle (Westf.) und Vorprüfung potenzieller Vorkommen planungsrelevanter Arten anhand der

⁸ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁹ 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.

Habitatausstattung) werden die fachlich erforderlichen Prüfungsschritte dargelegt und die potenziell vorkommenden schützenswerten Arten tabellarisch aufgeführt und bewertet (siehe dort). Biotopstrukturen mit geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Standort bietet dagegen grundsätzlich Potenzial für ein Vorkommen von Arten, die an Gehölz- und Gebäudestrukturen gebunden sind. Zu diesen können Vogel- und Fledermausarten gehören, für die die Fläche als Jagdrevier dienen kann. Zudem wird ergänzend empfohlen, Lichtemissionen bei der Beleuchtung von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie der Straßenräume durch die Wahl der Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem engen Spektralbereich (540 - 650 nm) sowie geeigneter Abschirmung zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Vogelarten und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten wird hierdurch weniger beeinträchtigt. Marktübliche Leuchtmittel für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind z. B. LED-Lampen mit Farbtemperaturen ≤ 2.700 Kelvin. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder zeitweisem Abschalten etc. infrage. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu vermeiden und Lichtkegel nach unten auszurichten. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde zudem eine **Untersuchung von Bäumen** mittels Begehung am 08.04.2019 auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Umfeld des Parkdecks der Volksbank in Halle (Westf.) durchgeführt¹⁰. Dabei wurden die Strukturen nach potenziellen Quartieren insbesondere für Fledermäuse untersucht und bewertet.

Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass die Gehölze in dem untersuchten Bereich keine Baumhöhlungen aufweisen, die für Fledermäuse und/oder Vögel als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Vereinzelt sind Bäume mit Efeu bewachsen, jedoch ist der Bewuchs nicht so dicht als dass Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse bestünden. Während der Begehung sind einige Vögel mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet worden, so dass davon auszugehen ist, dass der Gehölzbestand westlich und nördlich des Parkdecks als Bruthabitat genutzt wird.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung Stellplätzen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die bestandsorientierte Bebauungsplanung bereitet grundsätzlich lediglich die Ergänzung einer Stellplatzanlage in einer Größe von rund 0,04 ha vor. Die innerhalb des Plangebiets bestehende Bebauung mit Hausgärten im nördlichen Bereich wird weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog des bestehenden Plangebiets sowie zu den umgebenden Siedlungsflächen entwickeln. Mit dem östlich angrenzenden Freiraumbereich stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung.

Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Plankonzeption mit Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Restriktionen für die potenziell den Raum nutzenden Arten vermieden und die Erfüllung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz 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 § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten

¹⁰ Untersuchung von Bäumen auf artenschutzrechtlich relevante Strukturen im Umfeld des Parkdecks der Volksbank in Halle (Westf.), Kortemeier Brokmann, Herford; Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung, Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford, April 2019

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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben 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 auf Basis der rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10.1 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 bebaut. Im Bereich der ergänzend festgesetzten Stellplatzfläche nördlich angrenzend an die Parkpalette setzten die aktuell rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 10.1 und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 ein Begrünungsgebot fest. Unklar ist an der Stelle ob der Bereich dem Kerngebiet zugeordnet ist.

Die Stadt hält die Überplanung zur Nachverdichtung und bestandsorientierten Entwicklung grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung im weiteren Verfahren in die Abwägung einzustellen.

Eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“** erfolgt im Umweltbericht beigefügt (siehe dort, Kapitel 3.4). Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Halle (Westf.) einzustellen.

Bei der Prüfung, ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Ein zusätzlicher Eingriff wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nur im Bereich der Stellplatzerweiterungsfläche im Norden vorbereitet. Im Ergebnis ist insgesamt ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 1.949 Werteinheiten (öW)** ermittelt worden. Dieses ist im Sinne des BNatSchG durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Als **Ausgleichsmaßnahme** wird eine Teilfläche aus einer bereits umgesetzten Maßnahme im Naturschutzgebiet Gartnischberg (GT-032) in Ansatz gebracht. Die Art der Maßnahmen und das damit erreichbare ökologische Aufwertungspotenzial sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt. Die Flächen sind grundbuchlich gesichert. Das Ausgleichsdefizit wird konkret auf den Flächen Gemarkung Halle (Westf.), Flur 16, Flurstück Nr. 233 und Flurstück Nr. 234 (jeweils teilweise) gesichert. An der Stelle wurde die Umwandlung von Acker in extensives Grünland bereits vollzogen. Mit der auf den Flurstücken bereits umgesetzten Maßnahme in entsprechendem Flächenumfang wird ein Kompensationsumfang von 1.950 Werteinheiten erreicht. Der Für den Bebauungsplan Nr. 77 „Erweiterung Parkdeck Volksbank“ ermittelte naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf von 1.949 Werteinheiten ist damit ausgeglichen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in der Ortsrandlage werden nach heutigem Stand keine durchgreifenden Argumente gesehen, die einen Verzicht auf wesentliche Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen könnten.

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 jedoch eine maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung als Arbeits- und Wohngebiet im Siedlungszusammenhang des Kernstadtbereichs. Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in der verdichteten und belasteten Lage nicht vor. Zudem übernehmen die weiterhin vorhandenen Gartenbereiche der nördlichen Wohnhäuser und die geplante private Grünfläche eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. 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 bestandsorientierte und maßvolle Nachverdichtung im Arbeits- und Wohngebiet.

Lage der Baukörper und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der 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 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. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,18
□ WA1	0,14
□ WA2	0,04
Kerngebiet (MK)	0,7
□ MK1	0,2
□ MK2	0,5
Straßenverkehrsfläche öff.	0,1
Private Grünflächen / Maßnahmenflächen gemäß § 9(1)20 BauGB	0,1
Gesamtfläche Plangebiet ca.	1,08

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Nachverdichtung und die Schaffung zusätzlicher Parkplätze für den Innenstadtbereich im erschlossenen Siedlungszusammenhang werden 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 September und November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Erweiterung Parkdeck Volksbank“ (DS-Nr. 00760/2017) beschlossen. In der Sitzung des Fachausschusses vom 01.02.2018 (DS-Nr. 842/2018) wurden erste Planüberlegungen vorgestellt sowie die Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB beschlossen.

Der **Vorentwurf** des Bebauungsplans hat im März/April 2018 (19.03.2018 – 27.04.2018) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(1), 4(1), 2(2) BauGB durchlaufen. Über die eingegangenen Anregungen hat der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss am 11.10.2018 der Stadt Halle (Westf.) in öffentlicher Sitzung entschieden (DS-Nr. 01014/2018). Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 „Erweiterung Parkdeck Volksbank“ hat vom 03.06.2019 bis zum 15.07.2019 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der **Offenlage** ist aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingereicht worden. Wesentliche Themen waren die Baudichte, Immissionen, Einfriedungen und die Erschließung. Handlungsbedarf im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist diesbezüglich jedoch nicht entstanden. Auch von den Behörden etc. sind nur wenige ergänzende Hinweise vorgetragen worden. Abwägungsrelevante Fragestellungen, die ggf. auch bisherigen Planaussagen in Frage stellen könnten, sind nicht mehr eingegangen. Der Kreis Gütersloh hat jedoch darauf hingewiesen, dass im Lärmgutachten unter Punkt 4.2 in der Tabelle 2 für die Immissionsorte I3 (Maximilien-Kolbe-Straße Nr. 46) und I4 (Maximilien-Kolbe-Straße Nr. 44) fälschlicherweise die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete dargestellt sind. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 10.1 - 1. Änderung liegen die beiden Immissionsorte jedoch in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. In der Begründung unter Punkt 5.5 wurde dies klargestellt. An den dargestellten Ergebnissen und der Verträglichkeit bezüglich der einzuhaltenden Tages-Immissionsrichtwerte ändert dies jedoch nichts. Ergänzend wurden die Aussagen bezüglich der Lärmbelastung entlang der aktuellen B 68 aufbauend auf den Ergebnissen des Lärmgutachtens redaktionell angepasst.

Halle (Westf.), im November 2019